



合景泰富地產控股有限公司

於開曼群島註冊成立之有限公司 | 股份代號: 1813

年度報告 2017

Build 以心築家 創建未來
home with heart
Create future
with **Aspiration**





目錄

2	公司資料
3	公司簡介
4	集團管理架構
4	財務摘要
6	榮譽與獎狀
8	主席報告
12	管理層討論與分析
27	項目概覽
28	董事及高級管理層簡介
31	企業管治報告
40	環境、社會及管治報告
53	董事會報告
61	獨立核數師報告
67	合併財務報表
171	項目摘要
172	五年財務摘要

董事

執行董事

孔健岷先生(主席)
孔健濤先生(行政總裁)
孔健楠先生
李建明先生
徐錦添先生

獨立非執行董事

李嘉士太平紳士
譚振輝先生
李彬海先生

公司秘書

徐錦添先生

法定代表

孔健岷先生
徐錦添先生

審核委員會

譚振輝先生(主席)
李嘉士太平紳士
李彬海先生

薪酬委員會

譚振輝先生(主席)
孔健岷先生
李彬海先生

提名委員會

孔健岷先生(主席)
譚振輝先生
李彬海先生

註冊辦事處

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

香港主要營業地點

香港九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場
85樓8503-05A室

股份過戶登記總處

SMP Partners (Cayman) Limited
Royal Bank House — 3rd Floor
24 Shedden Road, P.O. Box 1586
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

股份過戶登記香港分處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17M樓

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司
渣打銀行(中國)有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
恒生銀行(中國)有限公司
恒生銀行有限公司

核數師

安永會計師事務所

法律顧問

香港法律：
盛德律師事務所

開曼群島法律：
康德明律師事務所

網站

www.kwgproperty.com

股份編號

1813(香港聯合交易所
有限公司主板)



合景泰富地產控股有限公司（「合景泰富地產」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）於一九九五年成立，其股份於二零零七年七月在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（股份代號：1813），是廣州領先的大型房地產開發公司之一。自創立以來，合景泰富地產一直專注於高質素物業的開發、銷售、營運和管理。

經過23年的發展，本集團已擁有完整的物業開發體系和均衡的產品組合，產品涵蓋中高端住宅、服務式公寓、別墅、寫字樓、酒店、購物中心等各種類別。本集團業務亦由傳統物業開發及銷售，擴展至資產經營及物業管理等發展領域；並形成以廣州、佛山、南寧、海南、肇慶、中山、柳州和深圳為中心的華南區域，蘇州、上海、杭州、南京、合肥、徐州、嘉興、台州、常熟、麗水、太倉、無錫、南通和紹興為中心的華東區域，成都、北京、天津、武漢、濟南和重慶為中心的其他區域。本集團更成功進入香港，拓展海外市場。

本集團一向保持穩健的土地儲備補充策略，目前擁有總土地儲備面積能滿足本集團未來四至五年發展所需。

展望未來，本集團專注於住宅型物業項目開發的同時，亦會致力投放資源打造多元化物業開發組合，本集團實行審慎的增長戰略，以期繼續以住宅物業為主力之同時，擴大如寫字樓、酒店及高級購物中心等長期持有型商業地產的持有比例，以平衡盈利組合，分散投資風險，確保未來恆穩發展。

集團管理架構

- 重視團隊合作和團結精神
- 員工分工清晰，職責清楚明確
- 悉心栽培及提升內部人才

審核委員會

薪酬委員會

提名委員會

首席財務官

副總裁

總監

總經理

總經理

人力資源部

運營管理部

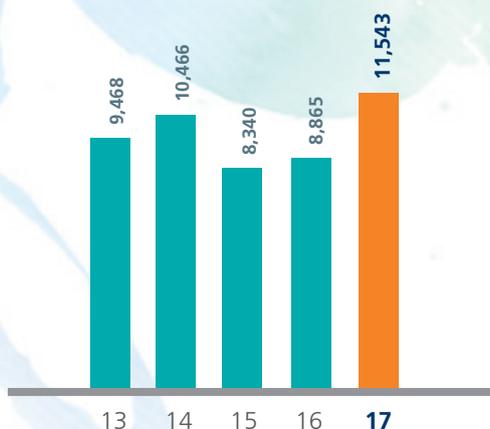
財務資金部

物業管理部

財務摘要

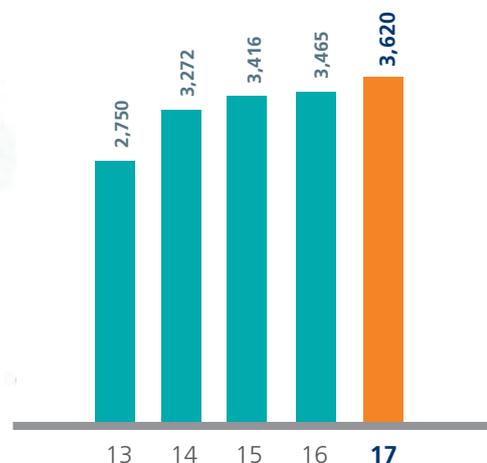
收入

(人民幣百萬元)



本公司擁有人應佔利潤

(人民幣百萬元)



董事會

主席

行政總裁

招標委員會



截至十二月三十一日止年度

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
合併業績					
收入	11,543,072	8,865,329	8,339,756	10,465,788	9,468,002
本公司擁有人應佔利潤	3,620,071	3,464,714	3,416,248	3,272,225	2,749,769
本公司擁有人應佔每股盈利 (人民幣分)					
- 基本及攤薄	117	115	115	112	95
合併資產及負債					
資產總額	134,945,038	110,741,810	79,681,417	71,547,015	61,590,384
負債總額	106,699,345	86,732,898	57,322,501	51,110,599	43,748,222

榮譽與獎狀

年份	獎項全稱	項目／分公司	頒獎機構
2017年	2017中國房地產上市公司綜合實力50強	集團	中國房地產業協會
2017年	2017中國房地產公司品牌價值TOP20	集團	國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院
2017年	2017中國房地產綜合開發專業領先品牌價值TOP10 — 城市綜合運營	集團	國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院
2017年	2017中國物業服務專業化運營領先品牌企業	集團	國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院
2017年	中國房地產界25年榮譽殿堂品牌企業	集團	中國房地產報社
2017年	年度典藏價值項目	北京·合景中心	搜狐焦點
2017年	廣西十大期待項目	南寧香悅四季	廣西房地產50強頒獎盛典組委會
2017年	金牌戶型樓盤	南寧天峻	廣西日報傳媒集團

年份	獎項全稱	項目／分公司	頒獎機構
2017年	2017安徽地產金樽獎 —— 人居典範	合肥·廬月灣	百瑞房產網
2017年	2018金鳳凰全球華人地產峰會年度項目 特色小鎮典範項目	成都·雲上	鳳凰網
2017年	2017搜狐網友之選北京榜房產行業 最佳口碑獎	北京·合景中心	搜狐焦點



主席 報告

「我們的服務精細入微，追求卓越品質，使客戶抱有更高期許。我們充分利用土地價值，致力為客戶帶來非凡生活。」

致各位股東：

本人欣然提呈本集團截至二零一七年十二月三十一日止十二個月內的年度業績。本集團錄得總收入約人民幣11,543.1百萬元，較二零一六年同期增加30.2%。本公司擁有人應佔利潤約人民幣3,620.1百萬元。



1 深耕已有優勢區域，規模與利潤齊升

自二零一七年三月以來，新一輪的限購政策從一線城市向二線城市鋪開，限購、限貸、限售等調控措施逐步浮現。至三季度，大量二三線城市出現了更為嚴厲的「四限」政策，包括限購、限貸、限售，還囊括信貸、土地購買、商住房、公積金貸款等一系列政策。

報告期內，本集團根據已進入城市和區域的調控措施及時調整銷售策略和產品組合，推出已有項目的後續組團，也適時推出全新項目補充銷售資源。對於管控嚴厲的城市，本集團出售部分競爭優勢較大的寫字樓項目來增加銷售收入。這些寫字樓項目來源於已進入城市的綜合體項目或早期項目，成本較低，有利於維持本集團的利潤率水平。

通過積極深耕已進入的區域，本集團順利超額完成本年度的銷售目標，為本集團進入高速發展期奠定價值基礎與品牌效應。在此過程中，本集團深刻體會到，在房地產高速發展時期，必須順應時勢，提升競爭力，抓住機遇擴大銷售規模，才能維護本集團在行業中的地位，才能在未來競爭中不受淘汰。

2 加大新城市進入力度，重點佈局粵港澳大灣區及長三角區域

二零一七年上半年，全國各類土地市場供應增大，尤以住宅土地增幅最大，儘管「競自持」「限房價」「限地價」「熔断」等限制措施的出爐，仍無法阻擋房地產商積極競爭熱點城市的土地資源。經歷了上半年的如火如荼後，下半年在資金來源收緊、入場門檻提高的影響下，土地市場回歸穩定，成交樓面均價溢價率回落。

隨著行業整合愈發明顯，本集團深意識到，充足的土地儲備是企業從利潤化走向規模化擴張強而有力的後盾，隨存貨加速下行更突顯其重要性。

伴隨著粵港澳大灣區的強勢崛起及一帶一路的迅猛發展下，集團緊跟時政戰略，以國際性視野佈局，落子深圳、中山、肇慶、柳州；另一方面，本集團加速長三角城市群的擴充，圍繞上海、杭州、蘇州、南京、合肥等城市，向外輻射至全新城市徐州、台州、常熟、無錫、太倉、南通等；同時亦抓緊華北區域的佈局，以北京、天津為核心，向外延伸至濟南。本集團通過公開市場招拍掛或併購獲取35幅優質地塊，合計增加約335萬平方米的權益建築面積。

截至二零一七年十二月三十一日，本集團已進入城市擴充至29個，為本集團下一步的加速發展奠定堅實的基礎。

3 抓住機遇選擇融資窗口，獲多間投資機構推薦

二零一七年，本集團根據資本市場的變動，靈活運用各種融資渠道，合理安排融資活動。本集團致力優化財務結構，是因為本集團相信充盈的手頭現金和低水平的財務成本，將更好推動本集團的發展壯大。

報告期內，本集團共發行6次息率優惠的境外美元債券，款項用於償還以前年度較高利息債券。亦於境內發行2筆人民幣債券，主要用途為償還公司借款。

有賴於本集團優越的業績增長，穩定的利潤率，顯著提升的品牌價值，報告期內，本集團獲得境內評級機構中誠信證券評估有限公司予以AAA主體信用評級以及AAA債項評級，評級展望穩定。

與此同時，本集團獲摩根士丹利、美林、高盛、野村、德銀、花旗等大型投資銀行上調目標價格，予以「買入」的投資評級；本集團股票價格及市值迅速提升，港股通股東逐步擴大，充分表明國內外資本市場對本集團的高度認可，大大增強本集團更進一步的信心。

4 跟投制度實施，人才引入與運營創新，提高運營效率

報告期內，為更好調動本集團管理層與員工的積極性，激發研發、投資決策、項目操盤等核心員工的能動性，本集團推出以分享收益、共擔風險為前提的項目跟投制度，集團高管和項目核心員工強制跟投，其他員工自願跟投，在全新項目或現有項目的新分期中全面執行。

通過跟投制度，把集團高管和項目核心員工的利益與本集團利益緊密捆綁在一起，使當前以及未來的每一個決策都更加謹慎、理性，項目運營將更高效，為項目和本集團創造更高的價值，進而實現員工、集團和集團股東雙贏的根本目的。

另一方面，為增強本集團在行業中的競爭力，本集團通過業績考核及時更新人才儲備，留住核心骨幹，引入創新型人才，力求為本集團未來發展引入新的血液，傳統與創新思想碰撞，勢必為本集團帶來更多突破與機遇。

報告期內，本集團還通過與時俱進的運營改革，如大運營體系建立和實施，項目對城市總經理與集團雙線匯報，線上辦公軟件平台的全面運行，廉潔監督制度的落實等，增強本集團的運營效率，確保本集團順利發展。

5 展望

二零一八年中央經濟工作會議提出「加快建立多主體供應、多渠道保障、租購併舉的住房制度」進一步貫徹「堅持房子是用來住的、不是用來炒的」定位，針對各類需求實行差別化調控政策，滿足首套剛需、支持改善需求、遏制投機炒房，促進房地產市場平穩健康發展。本集團預測租售並舉將成為未來完善住房制度的核心，房企將調整企業戰略，房地產行業進入慢模式。

本集團結合宏觀調控基調及自身發展需要，於二零一八年將繼續推出位於一線城市及周邊熱點城市的全新項目，全力加速規模的發展。這些全新項目同時亦處於粵港澳大灣區、長三角城市群等地方的核心地帶，如廣州、佛山、肇慶、上海、杭州、蘇州、合肥等等。

本集團亦將在未來數年加快北京、蘇州、成都、廣州、南寧等地的自營購物商場的開業以及廣州、深圳、成都等地長租公寓的推出，以期增加更多的經營性物業，帶來長期穩定的現金流入。

6 致謝

本人謹代表本集團和董事會向全體股東、廣大投資者、合作夥伴以及長久以來支持和幫助我們的一眾客戶，致以最誠懇的感謝。感謝各位董事、管理層以及全體員工，合景泰富因有你們的齊心協力才能走得更遠！讓我們攜手共邁下一個台階！

主席

孔健岷

二零一八年三月二十三日

管理層

討論與 分析







財務回顧

收入

本集團的收入主要包括(i)物業銷售的所得款項總額、(ii)投資物業已收及應收經常性收入總額、(iii)來自酒店房租、食物及飲品銷售及其他配套服務(當服務已確認提供)的收入總額及(iv)物業管理費收入。收入主要來自四個業務分部：物業開發、物業投資、酒店營運及物業管理。

於二零一七年的收入約人民幣11,543.1百萬元，較二零一六年約人民幣8,865.3百萬元增加30.2%。二零一七年的應佔收入約人民幣20,684.9百萬元，較二零一六年約人民幣17,467.2百萬元增加18.4%。

於二零一七年，物業開發、物業投資、酒店營運及物業管理的收入分別約人民幣10,432.1百萬元、人民幣231.2百萬元、人民幣424.5百萬元及人民幣455.3百萬元。

物業開發

二零一七年物業開發收入由二零一六年約人民幣7,923.0百萬元，增加31.7%至約人民幣10,432.1百萬元，此乃主要由於已交付總建築面積由二零一六年631,100平方米增至二零一七年705,390平方米。收入增加亦由於已確認平均銷售價格(「平均銷售價格」)由二零一六年每平方米人民幣12,554元增至每平方米人民幣14,789元。已確認平均銷售價格增加，主要由於二零一七年已交付的寫字樓比例增加，而寫字樓的平均銷售價格較高。

物業投資

二零一七年物業投資收入由二零一六年約人民幣182.4百萬元，增加26.8%至約人民幣231.2百萬元，主要由於已出租投資物業增加。

酒店營運

二零一七年酒店營運收入由二零一六年約人民幣389.8百萬元，增加8.9%至約人民幣424.5百萬元，主要由於酒店的入住率上升。



物業管理

二零一七年物業管理收入由二零一六年約人民幣370.1百萬元，增加23.0%至約人民幣455.3百萬元，主要由於管理的物業數目增加。收入增加亦由於管理的商業物業比例增加，而商業物業的每平方米管理費較高。

銷售成本

本集團的銷售成本主要指本集團在物業開發活動中直接產生的成本。銷售成本以已售物業的成本為主，當中包括建設期內的直接建築成本、取得土地使用權成本及有關借貸資金的資本化借貸成本。

銷售成本由二零一六年約人民幣5,795.0百萬元，增加29.8%至二零一七年約人民幣7,523.1百萬元，主要由於物業銷售的已交付總建築面積增加所致。

每平方米的土地成本由二零一六年的人民幣3,219元增加至二零一七年的人民幣3,617元，是由於城市間的交付組合與二零一六年相比有所變化。

每平方米的建築成本從二零一六年的人民幣4,334元輕微減少至二零一七年的人民幣4,329元。

毛利

本集團的毛利由二零一六年約人民幣3,070.3百萬元，增加30.9%至二零一七年約人民幣4,019.9百萬元。二零一七年，本集團的毛利率錄得34.8%，而二零一六年則為34.6%。二零一七年本集團的應佔毛利增加27.1%至約人民幣7,594.6百萬元。二零一七年的應佔毛利率為36.7%，而二零一六年則為34.2%。

其他收入及收益淨額

其他收入及收益由二零一六年約人民幣731.7百萬元，下降13.5%至二零一七年約人民幣632.9百萬元，主要包括利息收入約人民幣323.3百萬元及合營項目有關的管理費收入約人民幣196.4百萬元。



銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支由二零一六年約人民幣322.8百萬元，增加34.0%至二零一七年約人民幣432.5百萬元，主要由於銷售佣金增加，與本期物業銷售收入增加一致。

行政開支

本集團行政開支由二零一六年約人民幣969.2百萬元，輕微減少3.3%至二零一七年約人民幣936.8百萬元。

其他營運開支淨額

二零一七年，本集團的其他營運開支約人民幣501.8百萬元（二零一六年：約人民幣118.2百萬元），主要包括提前贖回優先票據的額外費用及境內企業債券的匯兌虧損。

投資物業公允值收益淨額

二零一七年，本集團錄得投資物業公允值收益約人民幣1,204.9百萬元（二零一六年：約人民幣165.9百萬元），主要與各區多項可出租商業物業有關。二零一七年，來自北京的合景中心I、上海的環球都會廣場及廣州的星輝廣場等可出租商業物業應佔的公允值收益約人民幣1,030.5百萬元。本集團之合營企業所擁有之物業，其公允值收益已包含在合併損益表的「合營企業分佔利潤及虧損」內。

融資成本

二零一七年本集團融資成本約人民幣329.5百萬元（二零一六年：約人民幣159.9百萬元），乃有關若干一般公司貸款及部分優先票據的借貸成本。由於該等借貸並不作項目開發，故並未資本化。加權平均利率約5.8%，二零一六年則為6.0%。



所得稅開支

所得稅開支由二零一六年約人民幣1,065.9百萬元，增加82.9%至二零一七年約人民幣1,950.0百萬元，主要由於二零一七年物業銷售已交付的總建築面積增加，以致土地增值稅撥備增加。所得稅開支增加亦由於投資物業公允值收益導致企業所得稅撥備增加。

年度利潤

二零一七年，本集團錄得年度利潤及核心利潤約人民幣3,605.0百萬元及約人民幣3,523.1百萬元(二零一六年：約人民幣3,461.6百萬元及約人民幣2,921.9百萬元)。淨利潤率及核心利潤率分別為31.2%及30.5%(二零一六年：分別為39.0%及33.0%)。二零一七年，本公司擁有人應佔年度利潤人民幣3,620.1百萬元(二零一六年：人民幣3,464.7百萬元)，較去年增長4.5%。

如上文所述，二零一七年已交付建築面積增加推動本集團收入增加，二零一七年毛利增加30.9%至約人民幣4,019.9百萬元(二零一六年：約人民幣3,070.3百萬元)。同時，此強勁之增長亦部分被境內公司債券所產生的匯兌損失及提前贖回優先票據的額外費用所抵消。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一七年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘的賬面金額約人民幣40,467.3百萬元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣26,901.6百萬元)。

根據中國有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的已收預售物業的所得款項存入指定銀行戶口作為承建相關物業的擔保按金。於二零一七年十二月三十一日，受限制現金的賬面金額約人民幣1,268.4百萬元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣1,130.7百萬元)。

借貸及本集團的資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，本集團的銀行及其他貸款、優先票據及境內公司債券分別約人民幣16,731.2百萬元、人民幣13,735.0百萬元及人民幣29,179.0百萬元。在銀行及其他貸款中，約人民幣1,257.7百萬元將於一年內償還，約人民幣9,367.5百萬元將於二至五年內償還，以及約人民幣6,106.0百萬元將於五年後償還。在優先票據中，約人民幣11,259.1百萬元將於二至五年內償還，以及約人民幣2,475.9百萬元將於五年後償還。在境內公司債券中，約人民幣2,482.9百萬元將於一年內償還，以及約人民幣26,696.1百萬元將於二至五年內償還。

於二零一七年十二月三十一日，本集團約人民幣16,731.2百萬元的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣19,251.5百萬元的樓宇、土地使用權、投資物業、在建物業、持作銷售用途的竣工物業及定期存款，加上本集團若干附屬公司股權作抵押。本集團若干附屬公司共同及個別擔保優先票據，並以其股份作為抵押品提供抵押。

除於二零一七年十二月三十一日約人民幣1,557.8百萬元及約人民幣1,277.0百萬元(合計總額約人民幣2,834.8百萬元)的若干貸款結餘分別以港元及美元計值外，本集團全部銀行及其他貸款的賬面金額均以人民幣計值。於二零一七年十二月三十一日，除總額為人民幣200.0百萬元的貸款結餘按固定利率計息外，本集團的全部銀行貸款乃按浮動利率計息。於二零一七年十二月三十一日，本集團的優先票據以美元計值及按固定利率計息。於二零一七年十二月三十一日，本集團的境內公司債券以人民幣計值及按固定利率計息。

負債比率

負債比率乃按借貸淨額(總借貸扣除現金及現金等值物以及受限制現金)除以權益總額計算。於二零一七年十二月三十一日，負債比率為67.9%(二零一六年十二月三十一日：66.8%)。

匯率波動風險

本集團主要在中國內地營運，所以其大部分收入與開支均以人民幣計量。此外，除了上述提及過的，本公司的境內公司債券以人民幣計值。人民幣兌換美元及其他貨幣的價值可能會波動不定，並且受到(其中包括)中國政治及經濟狀況變動等因素所影響。人民幣乃按中國人民銀行釐定的匯率兌換為外幣，其中包括美元及港元。

於二零一七年，人民幣兌換美元及港元的匯率有所上升，董事會預期，人民幣匯率的波動不會對本集團的營運造成重大不利影響。

或然負債

- (i) 於二零一七年十二月三十一日，本集團就若干買家的按揭融資而提供擔保的或然負債約人民幣5,036.1百萬元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣7,330.0百萬元)。此乃就銀行授出的按揭融資而提供的擔保，該等按揭融資涉及為本集團物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保的公允值並不重大，而董事會認為倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於二零一七年及二零一六年十二月三十一日的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

- (ii) 於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，本集團就合營企業之若干銀行貸款提供擔保。

僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團僱用總數約6,950名僱員。截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，總員工成本約人民幣703.4百萬元。僱員的薪酬按其表現、技能、經驗及當時行業慣例釐定。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並按行業薪酬水平作相應調整。除基本薪金、公積金計劃(根據強制性公積金計劃條例為香港僱員設立)或國家管理的退休金計劃(為中國僱員設立)外，會按個別僱員的表現評價贈予酌情花紅及現金獎勵。

市場回顧

二零一七年，在中央堅持房子的居住屬性背景下，地方調控政策差異化逐步明顯，通過限購、限貸、限售及房地產金融監管等措施抑制投資投機性需求。一線城市、強二線城市和環一線的三四線城市成為市場調控的重點目標。而大部分二三線城市因去庫存壓力，政策環境相對寬鬆，市場熱點迅速向重慶、成都、西安等城市轉移，另外一些城市如武漢、杭州、天津、南京等熱度不減，保持平穩增長態勢。據國家統計局數據顯示，二零一七年，商品房銷售面積169,408萬平方米，同比增長7.7%。商品房銷售額133,701億元，同比增長13.7%。

行業發展集中度持續提升，市場佔有率高度集中在高速發展的大型房企手裡，中小型房企則持續面對複雜的行業環境，行業加速進入寡頭時代。為避免在殘酷的行業競爭中被兼併或破產，各房企抓緊推盤節奏，因庫存減少，急需補充土地資源供後續發展。報告期內，房企加大土地投資，一二線城市及周邊三線城市拿地規模顯著增長。

據國家統計局數據顯示，二零一七年，房地產開發企業土地購置面積25,508萬平方米，同比增長15.8%；土地成交價款13,643億元，增長49.4%，增速提高2.4個百分點。

業務回顧

報告期內，本集團緊跟各地調控措施，及時調整銷售策略和產品結構，推出滿足市場需求的適銷產品。按總預售額貢獻來分，目前在售53個項目中，45%來自華南區，另外35%來自華東區。與去年同期比較，二零一七年全年預售額合計人民幣380億元，同比上漲33.2%；權益預售額合計人民幣287億元，同比上漲28.7%。華南區平均銷售價格為約每平方米人民幣14,920元，華東區平均銷售價格為約每平方米人民幣20,218元。二零一七年整體平均銷售價格約每平方米人民幣16,819元，同比上漲18.7%。

本集團共推出成都雲上、杭州璞麗東方、廣州雲溪四季、佛山天鑾、蘇州拾鯉、徐州保利合景瓏灣、南寧香悅四季、合肥廬月灣、杭州天鑾、武漢悅湖四季、嘉興海鹽項目、合肥廬江壹號共12個全新項目，其中徐州、合肥、武漢、嘉興是首次推盤城市。本次推出的項目中既有高端品牌天鑾系，也有與自然景觀融合的香悅系列的產品。

佛山天鑾項目坐落於佛山市順德區北滘新城，地處廣州地鐵7號線及佛山地鐵3號線的交匯點，緊鄰廣州，是連接廣州與佛山的紐帶，地理位置和商住配套優越，於二零一七年下半年首次開盤。項目迎合當地市場，推出97-141平方米精裝修住宅，面向剛需和首次改善型客戶。

南寧香悅四季位於南寧五象新區，緊靠五象嶺國家森林公園，南面可以遠眺五象湖公園，打造與森林景觀融合的居住環境，以85-126平方米的精裝修住宅為主，自十月份開盤至今熱度不減，受到廣大買家的追捧。

本集團為加速後續發展，重點發展華南區與華東區，抓緊華北區和西南區域的擴張。本集團一方面在公開市場上自主參與招拍掛獲取優質地塊，另一方面，通過積極參與二手市場的收併購活動，以合理價格獲取地塊補充土地資源。同時，本集團亦於武漢、深圳等地通過收併購與城鎮舊改的模式，成功收購武漢悅湖四季、深圳坂田項目等發展潛力巨大的項目。

報告期內，本集團於中國內陸及香港購入35幅優質地塊，新增建築面積531萬平方米，平均成本為每平方米人民幣5,000元(不包括香港)。

截至二零一七年十二月三十一日，本集團旗下共擁有101個項目，分佈於中國內地及香港共29個城市，共計權益建築面積約1,352萬平方米的土地儲備。若包括城市更新未掛牌項目，目前本集團權益土儲約1,800萬平方米。

為提升員工參與項目建設的積極性，增加高管與員工的責任感，本集團正式推出項目跟投制度，在全新項目中全面開展，如徐州保利合景瓏灣、杭州璞麗東方、合肥廬月灣、廣州雲溪四季、杭州天鑾等，認購率和付款率都達到預期目標。通過本集團高管和項目負責人強投、員工跟投的機制，更好調動員工主動性和投入力度，激勵員工更好參與項目的建設和管理。

投資物業及酒店

(1) 酒店物業

截至二零一七年十二月三十一日，本集團旗下已開業七間酒店，其中五間位於廣州，一間位於杭州，一間位於成都。三家酒店以國際領先的酒店品牌管理公司運營，如廣州W酒店，廣州康萊德酒店(合作項目)，廣州東圃福朋喜來登酒店。位於廣州市中心以及廣州花都、杭州及成都的木蓮莊酒店由本集團旗下商業團隊自營。

自營酒店品牌木蓮莊從二零一三年開始面世，歷時四年，通過精緻的軟硬件設施、舒適的商務環境，高品質的個性化服務，打成本集團旗下一個全新形象。因酒店的位置位於市中心或新商務中心，木蓮莊成功獲得商務人士青睞。木蓮莊於報告期內引入會員制度，預期通過此制度維護與客戶間的良好關係，提升服務水準。

以上酒店於報告期內的營業收入合計約人民幣424.5百萬元，與去年同期相比增加8.9%。

(2) 已建成及可出租的投資物業

本集團旗下已投入使用的寫字樓物業包括位於廣州珠江新城核心的合景國際金融廣場(「IFP」)、環球都會廣場、廣州琶洲電商總部的環匯商業廣場、上海新江灣嘉譽灣寫字樓、蘇州領匯廣場等等。

二零一七年十二月，本集團旗下首個商場品牌—上海悠方正式盛大開業。上海悠方位於上海新江灣板塊，周邊環繞成熟住宅小區及寫字樓物業，填補了此板塊大型商業配套的空缺。通過引入盒馬鮮生、Little SOCIUM立秀寶、定制化電影院、室內滑雪主題遊樂場等品牌吸引板塊內外的消費者。開業兩天客流量即達20萬人次。截至二零一七年底，上海悠方的出租率約90%。

上海悠方的成功開業，將成為其他城市商業的標桿，成都悠方、蘇州悠方、廣州悠方及北京摩方也將陸續亮相，正式開啟合景泰富地產的商業元年。

展望

二零一八年，預期中央政府將堅持穩中求進的工作總基調，堅持以供給側改革為主線，推進穩增長、促改革、調結構、惠民生、防風險等各項工作。

對房地產行業而言，繼十九大報告提出「房子是用來住的，不是用來炒的」定位後，年末中央工作會議再度重申「加快建立多主體供應、多渠道保障、租購並舉的住房制度」，「完善促進房地產市場平穩健康發展的長效機制，保持房地產市場調控政策連續性和穩定性，分清中央和地方事權，實行差別化調控。」

這明確指出了二零一八年房地產調控的主線，中央政府將圍繞租售並舉完善住房制度，分類、因城施政，促進房地產市場長效機制的發展和完善。

二零一八年，本集團將加快全新項目的建設速度，及時推出市場。根據本集團現有土儲，計劃新開工及推盤時間，本集團預期二零一八年可售貨值增長至人民幣1,100億元。一線城市可售貨值佔27%，二線城市可售貨值佔65%。基於現時的市場狀況、可售貨源及建設計劃，二零一八年本集團的預售額目標定為人民幣650億元。

二零一八年，本集團將推出超過20個全新項目，包括北京合景中心、上海天悅、杭州天譽、天津譽峰、蘇州吳江項目、廣州南沙水戀、太倉項目、南通通州項目、無錫惠山項目和惠州龍門項目等。

商業方面，本集團預計推出三個系列的長租公寓，滿足不同消費人群的需要。本集團長租公寓以廣州、深圳、上海、南京、成都等一二線熱點城市為試點，最快將於二零一八年正式對外招租。根據投資物業的推出進度，本集團預計二零二零年的投資性物業可出租建築面積超過270萬平方米。

本集團之物業發展情況概覽

於二零一七年十二月三十一日，本集團主要項目位於廣州、蘇州、成都、北京、海南、上海、天津、南寧、杭州、南京、佛山、合肥、武漢、徐州、嘉興、台州、濟南、常熟、麗水、重慶、太倉、無錫、肇慶、中山、南通、柳州、紹興、深圳和香港。

編號	項目	區域	產品類型	本集團權益 擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
1.	譽山國際	廣州	住宅／別墅／服務式公寓／寫字樓／商業	1,593	100
2.	環球都會廣場	廣州	寫字樓／商業	40	50
3.	天匯廣場(包括天鑾及天盈廣場)	廣州	服務式公寓／寫字樓／酒店／商業	57	33.3
4.	星輝廣場	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業	199	100
5.	天峻	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／酒店／商業	431	100
6.	花語水岸	廣州	住宅／商業	7	50
7.	增城掛綠湖	廣州	別墅／酒店	43	100
8.	花漫裏	廣州	住宅／別墅／商業	261	100
9.	環匯商業廣場	廣州	寫字樓／商業	50	50
10.	匯金中心(包括悅峰及匯金東翼)	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業	101	33.3
11.	疊翠峰	廣州	住宅／別墅／商業	111	50
12.	雲溪四季	廣州	住宅／別墅／商業	267	50
13.	南沙水戀	廣州	住宅／商業	63	40
14.	IFP	廣州	寫字樓／商業	61	100
15.	廣州東圃福朋喜來登酒店	廣州	酒店	35	100
16.	花都木蓮莊酒店(前稱花都合景喜來登度假酒店)	廣州	酒店	25	100
17.	W酒店／W酒店式公寓	廣州	酒店／酒店式公寓	80	100
18.	廣州木蓮莊酒店	廣州	酒店	8	100
19.	峰匯國際	蘇州	住宅／服務式公寓／酒店／商業／寫字樓	61	100
20.	蘇州領峰	蘇州	住宅／服務式公寓／酒店／商業	104	90
21.	蘇州疊翠峰	蘇州	住宅／商業	5	100
22.	領匯廣場	蘇州	服務式公寓／寫字樓／商業	44	100

編號	項目	區域	產品類型	本集團權益 擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
23.	萬匯大廈	蘇州	服務式公寓／寫字樓／商業／ 酒店	60	100
24.	蘇州瑜翠園	蘇州	住宅／商業	6	100
25.	蘇州吳江項目	蘇州	住宅	79	100
26.	拾鯉	蘇州	住宅／商業	46	20
27.	蘇州平望項目	蘇州	住宅	29	50
28.	蘇州吳中項目	蘇州	住宅／別墅	58	100
29.	萬景峰	成都	住宅／服務式公寓／商業	55	100
30.	成都譽峰	成都	住宅／服務式公寓／寫字樓／酒 店／商業	335	100
31.	成都天譽	成都	住宅／服務式公寓／寫字樓／商 業	252	50
32.	雲上	成都	住宅／別墅／商業／酒店	618	55
33.	香悅四季	北京	住宅／別墅／服務式公寓／商業	17	100
34.	世茂維拉	北京	住宅／別墅／商業	12	50
35.	北京領峰	北京	住宅／別墅／服務式公寓／ 寫字樓／商業	50	50
36.	摩方	北京	商業	16	100
37.	映月台	北京	住宅／商業	19	100
38.	合景中心I	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	128	100
39.	合景中心II	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	125	100
40.	灩澗新宸	北京	別墅	27	33
41.	汀瀾海岸	海南	別墅／住宅／酒店	176	100
42.	月亮灣	海南	別墅／住宅／酒店／商業	367	100
43.	海南臨高項目	海南	住宅	34	20
44.	上海環球都會廣場	上海	寫字樓／商業	45	100
45.	天匯廣場	上海	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業	31	50
46.	上海領峰	上海	住宅／服務式公寓／酒店／商業	38	100
47.	上海峰匯	上海	服務式公寓／酒店／商業	52	100
48.	嘉譽灣	上海	住宅／服務式公寓／酒店／ 寫字樓／商業	66	50
49.	萬景峰	上海	住宅／服務式公寓／商業／酒店	127	100

編號	項目	區域	產品類型	本集團權益 擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
50.	天悅	上海	住宅	121	100
51.	津南新城	天津	住宅／別墅／服務式公寓／商業	540	25
52.	御華園I	天津	住宅／商業	3	100
53.	御華園II	天津	住宅／別墅／商業	2	100
54.	天津譽峰	天津	住宅／別墅／商業	262	100
55.	雲景台(前稱天津靜海項目)	天津	住宅	115	49
56.	天匯廣場	南寧	住宅／服務式公寓／別墅／寫字樓／商業	409	87
57.	廣西合景國際金融廣場	南寧	寫字樓／商業	62	87
58.	廣西天峻	南寧	住宅／別墅／商業	348	87
59.	南寧香悅四季	南寧	住宅／別墅／商業	316	100
60.	杭州瑜翠園	杭州	住宅	1	100
61.	杭州疊彩園	杭州	住宅／別墅	3	100
62.	杭州天峻	杭州	住宅	2	100
63.	杭州木蓮莊酒店	杭州	酒店／商業	18	100
64.	杭州映月台	杭州	住宅／別墅	64	51
65.	杭州天譽	杭州	住宅／別墅	56	100
66.	杭州天鑾	杭州	住宅／別墅	50	100
67.	璞麗東方	杭州	住宅／商業	70	50
68.	尚都薈	南京	住宅／寫字樓／商業	19	50
69.	瀧景	佛山	住宅／別墅／服務式公寓／寫字樓／商業	1,216	50
70.	佛山天鑾	佛山	住宅／商業	155	51
71.	濱江首府	佛山	住宅／服務式公寓／商業	89	33.3
72.	合肥廬月灣I	合肥	住宅／商業	71	51
73.	合肥廬月灣II	合肥	住宅／商業	42	51
74.	廬江壹號(前稱合肥廬江項目)	合肥	住宅／商業	165	100
75.	天湖墅	合肥	住宅	51	50
76.	悅湖四季	武漢	住宅／別墅	138	60
77.	武漢梧桐湖項目I	武漢	住宅／別墅／商業	92	100
78.	武漢梧桐湖項目II	武漢	住宅／別墅／商業	142	100
79.	保利合景·瓏灣	徐州	住宅／商業	153	50

編號	項目	區域	產品類型	本集團權益 擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
80.	嘉興海鹽項目(前稱嘉興項目)	嘉興	住宅／商業	105	100
81.	嘉興嘉善項目	嘉興	住宅	29	25
82.	臨海天峻一期(前稱臨海項目I)	台州	住宅	93	100
83.	臨海天峻二期(前稱臨海項目II)	台州	住宅／商業	101	100
84.	柏景灣(前稱濟南章丘項目)	濟南	住宅	151	49
85.	常熟董浜項目	常熟	住宅	36	40
86.	常熟虞山項目	常熟	住宅	17	25
87.	留香園	麗水	住宅／商業	76	49
88.	重慶天鑾	重慶	住宅／商業	47	100
89.	重慶譽峰	重慶	住宅／商業	391	100
90.	江蘇太倉項目	太倉	住宅	118	100
91.	無錫新吳項目	無錫	住宅／商業	23	20
92.	無錫惠山項目	無錫	住宅／別墅／商業	92	49
93.	肇慶大旺項目	肇慶	住宅	193	100
94.	肇慶端州項目	肇慶	住宅	62	33
95.	中山西區項目	中山	住宅／商業	142	100
96.	南通通州項目	南通	住宅／商業	105	51
97.	映月台	柳州	住宅／別墅／商業	167	100
98.	紹興迪蕩湖項目	紹興	住宅	55	24.9
99.	深圳坂田項目	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業	119	100
100.	香港鴨脷洲項目	香港	住宅／別墅	35	50
101.	香港啟德項目	香港	住宅	27	50

董事及高級管理層簡介

董事

執行董事

孔健岷，50歲，為本集團之創辦人、本公司執行董事兼主席、薪酬委員會成員及提名委員會主席。孔先生主要負責為本集團制定發展策略以及監督項目規劃、業務營運及銷售和市場營銷。孔先生於一九八九年畢業於暨南大學，主修計算機專業。孔先生擁有逾23年的豐富物業開發及投資經驗。孔先生為孔健濤及孔健楠的兄弟。孔先生亦為所有於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之附屬公司、若干於中國註冊成立之附屬公司及兩家於香港註冊成立的附屬公司的董事。

孔健濤，47歲，為本公司之執行董事兼行政總裁。孔先生負責本集團的整體項目營運，擁有逾23年物業開發經驗，自一九九五年起擔任本集團董事。孔先生為孔健岷及孔健楠的胞弟。孔先生亦為大部份於英屬處女群島註冊成立之附屬公司、若干於中國註冊成立之附屬公司及兩家於香港註冊成立的附屬公司的董事。

孔健楠，52歲，為本公司之執行董事兼執行副總裁。孔先生負責協調及管理本集團的人力資源、行政管理、信息管理以及法務監察職務。彼畢業於中國中央廣播電視大學，於一九九九年加入本集團。孔先生為孔健岷及孔健濤的胞兄。孔先生亦為大部份於英屬處女群島註冊成立之附屬公司、若干於中國註冊成立之附屬公司及三家於香港註冊成立的附屬公司的董事。

李建明，51歲，為本公司之執行董事。李先生畢業於華南理工大學，主修工業與民用建築。李先生於一九九五年加盟本集團，曾擔任工程管理部副總裁，並於二零零七年六月獲委任為本公司的執行董事。目前，李先生任建築董事長，主要負責建築集團籌建開辦及以後運營管理工作。

徐錦添，49歲，為本公司之執行董事、首席財務官兼公司秘書。徐先生主要負責財務管理及監督財務申報、企業融資、庫務、稅項、風險管理包括內部監控及其他財務相關事宜。徐先生畢業於澳洲國立大學，持有商務學士學位，為香港會計師公會之專業會員。加盟本集團前，徐先生曾任職一間國際執業會計師事務所之高級經理。徐先生於二零零七年一月加盟本集團，擔任首席財務官一職，並於二零零七年十一月獲委任為本公司的執行董事。徐先生亦為一家於英屬處女群島註冊成立的附屬公司及若干於香港註冊成立之附屬公司的董事。

獨立非執行董事

李嘉士太平紳士，57歲，為本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員。李先生於二零零七年六月加盟本公司。彼獲香港大學法律學士學位及法學專業證書，為香港、英格蘭及威爾斯、新加坡及澳洲首都區的合資格律師，並於一九八九年起擔任胡關李羅律師行的合夥人。李先生為思捷環球控股有限公司及中國太平洋保險(集團)股份有限公司的獨立非執行董事及為石藥集團有限公司、合和實業有限公司、安全貨倉有限公司、添利工業國際(集團)有限公司及渝港國際有限公司的非執行董事，該等公司均於聯交所上市。李先生於二零一六年七月獲委任為財務匯報局之財務匯報檢討委員團召集人兼成員。於二零零零年至二零零三年及二零零九年至二零一二年，李先生分別擔任聯交所上市委員會的成員及副主席，其後，彼於二零一二年五月至二零一五年七月擔任聯交所上市委員會的主席。李先生於二零零四年九月至二零一六年二月期間為渝太地產集團有限公司之非執行董事，以及於二零零九年六月至二零一五年六月期間為中國平安保險(集團)股份有限公司之獨立非執行董事，該兩間公司均於聯交所上市。

譚振輝，55歲，為本公司之獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會主席及提名委員會成員。譚先生於二零零七年六月加盟本公司。彼畢業於香港理工大學，持有會計學士學位，為香港會計師公會會員及特許金融分析師成員。譚先生於核數、公司顧問服務以及財務管理及合規方面累積逾32年經驗。譚先生現為北京控股有限公司之執行董事、財務總監兼公司秘書及高陽科技(中國)有限公司的獨立非執行董事，兩家公司均於聯交所主板上市。

李彬海，68歲，為本公司之獨立非執行董事、薪酬委員會、提名委員會及審核委員會成員。彼為上海證券交易所上市的保利房地產(集團)股份有限公司(「保利地產」，連同其附屬公司，統稱「保利地產集團」)前董事長，執掌保利地產20年，至二零一零年五月三十一日退任。退任前，彼在保利地產集團歷任廣州保利房地產開發公司總經理、保利南方集團有限公司董事及副總經理及中國保利集團公司總經濟師等職務。

高級管理人員

蔡風佳，48歲，為本公司地產業務之首席執行官兼華東片區總經理。蔡先生畢業於湖南大學，取得工業設計學士學位，並為註冊設計師。蔡先生於二零零七年五月加盟本集團，曾擔任蘇州地產副總經理、杭州地產總經理及華東片區總經理，並於二零一七年十二月獲委任為本公司的首席執行官。加盟本集團前，蔡先生於一九九二年至二零零五年任職於廣東省建築設計院。

羅曉雲，50歲，為本集團之法律事務部總監及本集團主席助理。羅女士於二零零九年十一月加盟本集團，負責法律事務之整體營運及管理。羅女士畢業於中山大學法律系，持有法學學士學位，其後亦取得中國律師執業資格證。羅女士為具有豐富經驗的執業律師，擁有多年的金融投資、公司法、民商法律事務等工作經驗。加盟本集團前，羅女士曾在對外經濟貿易合作委員會工作，並於其他律師事務所擔任律師一職。

林凱華，44歲，本集團商業事業部總經理。林女士於二零零四年四月加盟本集團，曾擔任廣州市寧駿物業管理有限公司總經理。目前主要負責本集團商業地產管理工作。林女士畢業於對外經濟貿易大學，主修行政管理專業。加盟本集團前，林女士曾在國際領先的英資物業管理企業工作，擁有25年豐富的物業管理工作經驗。

黎寧，53歲，本集團產品研發總經理。黎先生於二零一零年十一月加盟本集團，主要負責本集團產品研發及設計。黎先生為國家一級註冊建築師、建築設計高級工程師。黎先生畢業於澳大利亞莫道克大學，取得工商管理碩士學位。黎先生擁有29年大型綜合設計院建築設計經驗和經營管理經驗。

陳廣川，49歲，本集團副總裁。陳先生畢業於廣州廣播電視大學工商管理專業。陳先生於二零零九年十月加盟本集團，曾擔任本集團海南公司總經理。目前主要負責管理全國土儲工作，同時分管本集團融資管理工作。加盟本集團前，陳先生為一間房地產公司的總經理。

金豔龍，38歲，本集團華北片區總經理兼蘇州公司總經理、北京公司總經理。金先生畢業於南京工業大學，取得電氣工程及自動化學士學位，金先生於二零零八年六月加盟本集團，曾擔任工程經理、杭州公司副總經理。金先生目前主要負責本集團華北片區及蘇州公司的整理管理及營運。

遵守企業管治守則

本集團相信穩健且良好的企業管治常規不單是增加投資者信心的要素，更能提高本公司的問責性及透明度，亦對本公司長遠成功發展至為重要。本公司採納的主要企業管治常規如下：

- 發展及檢討本公司企業管治的政策及常規
- 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展
- 檢討及監察本公司遵守法律法規規定的政策及常規

本集團致力制訂及維持有效的企業管治常規及程序。本公司於整個年度已採納及遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治守則所有守則條文。

董事會

董事會肩負改善本公司的財務表現及以本公司的最佳利益進行決策的責任。董事會亦負責制訂業務政策及策略、指導及監督本集團的管理人員、採納及監察內部業務及管理監控、批准及監察年度預算及業務計劃、審閱經營及財務表現、考慮股息政策、檢討及監察本公司的財務監控及風險管理系統。董事會將本集團日常管理、行政、運作及董事會政策及策略的實施及推行委託予本公司的執行董事及管理人員負責。

於二零一七年十二月三十一日，董事會由八名成員組成，包括五名執行董事孔健岷先生(主席)、孔健濤先生(行政總裁)、孔健楠先生、李建明先生及徐錦添先生；及三名獨立非執行董事李嘉士太平紳士、譚振輝先生和李彬海先生。董事履歷的詳情載於第28頁至29頁。孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生為兄弟。除上文披露者外，董事會成員間並無家族或其他重大關係。

各執行董事與本公司訂立特定任期為三年的服務合同。根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)，董事會獲授權委任任何人士為董事，以填補董事會空缺或加入為新董事。根據董事會多元化政策，董事會考慮候任人選的經驗、技能、知識及能力，及審慎、盡職履行職責及受信責任的能力，及考慮提名委員會的建議(如有)。

本公司已根據上市規則第3.10條委任三名獨立非執行董事，其中一人擁有合適的會計及財務管理專業資格。各獨立非執行董事已確認其獨立於本公司，而本公司已根據上市規則第3.13條所載評估獨立性的指引認為彼等為獨立。各獨立非執行董事已與本公司訂立特定任期為一年的聘任函件。三份之一的董事須按組織章程細則於股東週年大會上每三年進行一次輪席退任及膺選連任。

各董事(包括獨立非執行董事)已投放充足時間及精力於本集團的事務上。獨立非執行董事已向董事會提供其多方面的專業知識、經驗及專業意見。董事背景各異，具有不同的財務、法律及商業專業知識。董事會相信執行董事與獨立非執行董事的比例為合理，足以提供充分的制衡，以保障股東及本集團的利益。董事會亦相信獨立非

執行董事於董事會及委員會會議的意見及參與能於有關策略、表現、利益衝突及管理過程的事宜上提供獨立判斷，以確保各股東的利益得到考慮及保障。本公司於公司網站及聯交所的網站維持一份列明其董事角色及職能的最新清單，而於披露本公司董事姓名的所有公司通訊均如此列明獨立非執行董事的資料。

公司秘書負責向董事提供董事會文件及有關材料，各董事可全面及時掌握與本集團業務及事務有關的所有相關資料，並在無限制的情況下得到公司秘書的意見及服務。本公司負責董事於履行職務及職責時或須徵詢獨立專業意見的有關費用。

本公司已對董事在履行公司事務期間產生對董事所提出法律訴訟的責任購買合適及充足的保險。

於二零一七年內，董事會舉行四次定期會議。於董事會會議上，董事就本集團的重要議題及一般營運討論及交換意見，制訂業務政策及策略，檢討財務表現、中期業績及全年業績。管理層每月向董事會成員提交最新匯報及每季提供本公司的管理層賬目，以詳盡的資料，持平清晰評估本公司的表現、狀況及前景，使董事會成員得以履行彼等於上市規則第3.08條及第13章項下的職責。除董事會會議外，主席每年主持一個與獨立非執行董事進行的會議，執行董事並不列席。

董事會通過審核委員會檢討了本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度內部控制系統的效能，涵蓋所有重大財務、營運、合規監控及風險管理職能，並信納該等系統有效及足夠。

通過薪酬委員會，董事會經參考本公司的目標與宗旨，已檢討對個別執行董事、非執行董事以及高級管理人員的薪酬政策及薪酬待遇。

經由提名委員會，董事會已按照董事會多元化政策檢討董事會的結構、規模及組合、於輪席制度之下重選董事的資格、評估獨立非執行董事的獨立性。

個別董事出席董事會會議及二零一七年股東週年大會的記錄載列如下：

董事	董事會會議 會議出席/ 舉行次數	二零一七年 股東週年大會 會議出席/ 舉行次數
<i>執行董事</i>		
孔健岷(主席)	4/4	1/1
孔健濤(行政總裁)	3/4	0/1
孔健楠	4/4	0/1
李建明	4/4	0/1
徐錦添	4/4	1/1
<i>獨立非執行董事</i>		
李嘉士	4/4	1/1
李彬海	4/4	1/1
譚振輝	4/4	1/1

各董事於董事會會議日期前最少十四日獲發會議通知，亦於會議日期前最少三日獲派議程連同會議文件。各董事有機會於議程中加入其欲於會議上討論的任何其他事項。各董事委員會成員於董事委員會會議前獲合理的預先通知。各董事及董事委員會成員應親身出席董事會會議及董事委員會會議，若未能出席，董事會及董事委員會則會安排彼等以電子方式參與。

倘董事與董事會會議上討論的事項有潛在的利益衝突，其將放棄投票，並無利益衝突的獨立非執行董事則出席會議，處理該等利益衝突的事項。

公司秘書協助董事會主席預備董事會會議及董事委員會會議議程，確保遵守所有有關董事會會議的適用規則及法規。其亦就每次董事會會議及董事委員會會議準備及保存詳細會議記錄。會議記錄的草稿將於每次會議結束後的合理時間內發給所有董事或委員會成員，以供董事或委員會成員提供意見，而會議記錄最終獲批准的版本將發給所有董事或委員會成員作記錄。董事委員會，包括審核委員會、提名委員會及薪酬委員會，均遵守董事會會議採用的適用原則、常規及程序。

截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本公司已就「上市發行人集資活動」安排一個供本公司全體董事參加的培訓課程。公司秘書對各董事出席培訓備存記錄，而本公司的公司秘書徐錦添先生於二零一七年已遵照上市規則第3.29條進行15小時有關專業培訓。

主席及行政總裁

孔健岷先生為董事會主席，孔健濤先生為本公司行政總裁。誠如已披露者，孔健岷先生及孔健濤先生為兄弟，儘管兩人的關係，董事會主席及行政總裁的職責清楚劃分，確保權力及職權得到平衡，以及加強獨立性及問責性。

主席孔健岷先生負責領導董事會及確保董事會有效運作，並確保董事準時收到充足、完整及可靠的資料，亦確保各董事得悉董事會會議討論的議題。主席亦鼓勵各董事積極參與董事會，為其鞠躬盡瘁，務求令董事會以本公司的最佳利益為依歸行事。

行政總裁孔健濤先生負責本公司的日常運作，落實由董事會制定及採納的業務政策、策略、目標及計劃以及領導本公司管理人員。

應支付予高級管理人員的年薪

截至二零一七年十二月三十一日止年度高級管理人員的年薪分佈情況如下：

薪酬範圍(人民幣)	人員數目
0-1,000,000	4
1,000,001-2,000,000	2
2,000,001-3,000,000	0
3,000,001-4,000,000	0
4,000,001-5,000,000	0
5,000,001-6,000,000	0
6,000,001-7,000,000	0
7,000,001-8,000,000	0
8,000,001-9,000,000	0

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易的操守準則。本公司已就不遵守標準守則之事宜向本公司全體董事作出具體查詢，而本公司所有董事已確認彼等於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度內已遵守標準守則所載列之規定。

董事對財務報表的責任

董事知悉彼等編製截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的財務報表的責任，財務報表如實公平反映本公司及本集團於該日的事務狀況及本集團截至該日期止年度的業績及現金流，並根據適用的法定規定及會計準則按持續經營基準妥為編製。

本公司外聘核數師就財務報表所承擔的申報責任聲明已載於本年報「獨立核數師報告」內。

董事委員會

董事會已成立三個董事委員會，分別為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監察本公司特定範疇的事務。董事委員會得到充足資源履行其責任。各委員會的書面職權範圍刊載於披露易網站及本公司網站。

審核委員會及問責性

本公司已根據上市規則第3.21條於二零零七年六月十一日成立審核委員會，及根據上市規則附錄十四的企業管治守則界定其書面職權範圍。截至二零一七年十二月三十一日，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為譚振輝先生(審核委員會主席)、李嘉士太平紳士及李彬海先生。審核委員會乃向董事會匯報及獲董事會授權評估與財務報表有關的事宜。根據職權範圍，審核委員會須履行(其中包括)以下職責及就其向董事會提出建議：

- 向董事會提供委任、重新委任、罷免本集團外聘核數師之建議，以及考慮外聘核數師的薪酬及聘用條款；
- 根據適用準則檢討及監察外聘核數師的獨立性及核數程序的成效；
- 審閱本集團的財務監控、內部監控及風險管理系統；
- 檢討本集團的財務及會計政策及常規；
- 確保管理人員履行職責，設立及維持有效的內部監控及風險管理系統；
- 確保遵守適用的法定會計及申報規定、法律及監管規定及董事會批准的內部規則及程序；
- 檢討及監察本集團的財務報表、年報、賬目及中期報告的完整性；
- 檢討及監察本公司的企業管治政策及常規，以及有關法律及監管規定及其合規情況。

審核委員會舉行了兩次會議，而所有會議記錄由公司秘書保存。審核委員會與管理層已審閱本集團所採用的會計原則及慣例，並商討審核、內部監控及財務報告事宜，其中包括審閱截至二零一六年十二月三十一日止年度的經審核合併財務報表及截至二零一七年六月三十日止六個月的未經審核簡明合併中期財務資料。審核委員會亦已就本公司現行的企業管治政策及常規、本公司在企業管治守則上的合規情況以及企業管治報告內所作披露進行檢討並向董事會提出建議。此外，審核委員會已檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗、培訓課程及有關預算是否足夠以及現行適用於僱員及董事的操守準則，並就此向董事會提出建議。審核委員會匯報本公司持續經營的能力並無重大不確定的因素。

截至二零一七年十二月三十一日止年度審核委員會個別成員出席會議的記錄載列如下：

委員會成員	會議出席／會議舉行次數
譚振輝	2/2
李嘉士	2/2
李彬海	2/2

截至二零一七年十二月三十一日止年度，外聘核數師向本集團提供核數服務的薪酬為人民幣4,450,000元，作為審閱財務資料服務的非核數服務費用合共人民幣1,850,000元。非核數服務主要包括顧問、審閱及其他申報服務。

薪酬委員會

薪酬委員會已根據上市規則附錄十四所載的守則條文成立，並以書面列出其權責範圍。薪酬委員會的主要職責包括但不限於制訂薪酬政策及董事及高級管理人員的薪酬待遇，並就此向董事會提供建議。於二零一七年十二月三十一日，薪酬委員會成員包括執行董事孔健岷先生及兩名獨立非執行董事，為譚振輝先生(主席)及李彬海先生。

薪酬委員會於二零一七年三月二十一日舉行了一次會議，並已檢討及制定有關本公司全部董事及高級管理人員薪酬架構的政策、審閱每位執行董事、非執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，以及向董事會提出建議以供考慮，並且參照董事會的公司目標及宗旨審批管理層的薪酬建議。

截至二零一七年十二月三十一日止年度內薪酬委員會個別成員出席會議的記錄載列如下：

委員會成員	會議出席／會議舉行次數
孔健岷	1/1
譚振輝	1/1
李彬海	1/1

提名委員會

提名委員會於二零零七年六月十一日成立。提名委員會負責(包括但不限於)檢討董事會的架構、規模及成員組合，並就挑選董事人選向董事會提供建議。於二零一七年十二月三十一日，提名委員會成員包括執行董事孔健岷先生(主席)及兩名獨立非執行董事，為譚振輝先生及李彬海先生。

提名委員會於二零一七年三月二十一日舉行了一次會議，並已檢討董事會的結構、規模及組合(包括技能、知識及經驗)，評估獨立非執行董事及退任重選董事的獨立性，以及檢討每名董事是否對公司事務給予足夠的時間及關注。上述檢討及評估已供董事會審議。董事會多元化政策已獲採納。甄選人選將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、服務年期或專業經驗。除上述因素外，本公司亦會不時按其自身的業務模式及特定需要考慮其他因素。最終決定將視乎人選的長處及將為董事會帶來的貢獻而定。

截至二零一七年十二月三十一日止年度內提名委員會個別成員出席會議的記錄載列如下：

委員會成員	會議出席／會議舉行次數
孔健岷	1/1
譚振輝	1/1
李彬海	1/1

內部監控

董事會負責維持完善有效的風險管理及內部監控系統，以保障本集團的資產及股東的利益，並定期檢討及監控本公司風險管理及內部監控系統的成效，以確保現存的內部監控及風險管理系統為充足。審核委員會協助董事會履行其對於本集團財務、營運、合規、風險管理及內部監控等管治職能。集團風控審計部協助董事會及／或審核委員會持續檢討本公司風險管理及內部監控系統的成效。董事會可定期獲悉可能影響本集團表現的重大風險。

本集團以「三道防線」模式作為風險管理及內部監控系統的基本架構：

第一道防線：本集團將風險管理系統融入業務的核心營運常規，各個運營單位負責識別、評價各自的風險，並在職責範疇內設置適當的風險應對措施，並實施監控風險應對措施的執行情況，及時向管理層匯報風險管理的工作情況。

第二道防線：集團各職能部門為第一道防線提供和推廣風險管理與控制的方法論和工具，同時針對跨領域、跨流程、跨部門的重大風險拉通管理，在此基礎上進行風險提示和控制策略研究。

第三道防線：風控審計部主要負責監察本集團及其主要部門對政策及程序的遵守及內部監控架構的有效性，為本集團財務及運營活動提供獨立評估，並向有關管理層作出建設性建議。風控審計部統籌集團的定期風險評估，並以風險評估結果為導向制定本年的內審計劃，同時將審計結果向審核委員會進行報告。

董事會已檢討及評估本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度內部監控系統的成效，其中包括財務、經營、合規監控及風險管理。評估經與本公司管理層、外聘核數師及風控審計部商討，以及由審核委員會檢討後完成。董事會相信現有的風險管理及內部監控系統充足及有效。

股東關係

本公司明白與股東保持有效相互溝通的重要性，並重視每個與股東溝通的機會。本公司已採納政策，透過多種渠道及時向股東清楚披露有關資料。刊發的年報及中期報告會因應要求以郵寄方式寄發予所有股東。本公司亦遵守上市規則的規定，於指定期間內在聯交所及本公司網站(<https://www.kwgproperty.com>)刊載公告、通告、年報、中期報告、股東通函及每月最新匯報。除此等文件外，新聞稿及通訊亦會在本公司網站內發佈，以增加其透明度。本公司不斷及時更新網站，當中亦載有本公司業務活動的其他詳盡資料。

除刊發資料外，本公司的股東週年大會亦提供股東及董事溝通的場地。董事會主席親自主持股東週年大會，以確保股東的意見切實傳達予董事會。此外，在會上概述本公司的業務及問答環節均可讓股東了解本集團的最新策略及目標。

除董事會主席外，董事委員會的主席或(倘其缺席)個別委員會的其他成員、本公司核數師及本公司的香港法律顧問亦會回答股東的提問。股東週年大會主席將就會議上討論的各項議題提呈個別的決議案。

本公司不時檢討股東週年大會的程序，確保本公司奉行最佳的企業管治常規，以及保障股東的權利。所有股東於會議日期前最少二十個營業日獲發股東週年大會通告，通告載有各項提呈的決議案、投票程序(包括要求及進行投票表決的程序)及其他相關資料詳情。於大會開始時，董事會主席會解釋要求及進行投票表決的程序。投票結果會以刊登公告方式公佈。

股東權利

股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)之程序

根據組織章程細則第58條，任何於交付呈請當日持有不少於本公司附有於本公司股東大會投票權的已繳足股本十分之一的一名或以上股東(「股東特別大會呈請人」)應有權隨時以書面方式向本公司董事會或公司秘書提交呈請，要求董事會召開股東特別大會，以處理該呈請指明的任何事務，而該大會須於該呈請交付後兩(2)個月內舉行。

股東特別大會呈請人可將該書面要求交付本公司於香港的主要營業地點(「總辦事處」)，現址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場85樓8503-05A室。股東特別大會呈請人必須於彼等的書面要求列明股東特別大會之目的，而該書面要求必須由全體股東特別大會呈請人簽署，並可由若干相同格式之文件組成，各自須經一名或以上股東特別大會呈請人簽署。

股份過戶登記處將核實股東特別大會呈請人提交之呈請所列之股東特別大會呈請人資料。一經接獲股份過戶登記處確認股東特別大會呈請人之呈請符合程序，公司秘書將立即與董事會安排根據所有相關法定及監管規定向全體登記股東發出充足通知，以召開股東特別大會。相反，倘股東特別大會呈請人之呈請經核實未有符合程序，本公司將告知股東特別大會呈請人相關結果，因而不會按要求召開股東特別大會。

倘若於交付呈請二十一(21)日內董事會未能籌備召開該大會，股東特別大會呈請人本人(彼等)可自行召開大會，而股東特別大會呈請人因為董事會未能召開股東特別大會而產生所有有關的合理開支，應由本公司向股東特別大會呈請人予以補償。

於股東大會提呈建議之程序

根據開曼群島公司法，並無條文准許股東於股東大會提呈新決議案。然而，為於股東特別大會加入一項決議案，股東須遵守本公司組織章程細則第58條。有關規定及程序載於上文。根據本公司組織章程細則第88條，除非獲董事推薦參選，否則除會上退任董事外，概無任何人士有資格於任何股東大會上參選董事，除非由正式合資格出席大會並於會上投票的股東(並非擬參選人)簽署通告，其內表明建議提名該人士參選的意向，另外，由獲提名人士簽署通告，表明願意參選。該等通告須呈交總辦事處或過戶登記處，惟該等通告的最短通告期限為至少七(7)日，倘該等通告是於寄發有關該推選的股東大會通告後才呈交，則呈交該等通告的期間由寄發有關該推選的股東大會通告日起計至不遲於該股東大會舉行日期前七(7)日止。該書面通告必須按上市規則第13.51(2)條要求，列明該人士的履歷詳情。本公司股東提名人士參選董事的程序刊載於本公司的網站。

股東向董事會提出查詢之程序

股東可隨時向董事會以書面方式經由投資者關係部提出查詢及表達意見，投資者關係部的聯絡資料如下：

香港九龍柯士甸道西1號
環球貿易廣場85樓8503-05A室
合景泰富地產控股有限公司
投資者關係部

傳真： (852) 2878 7091
電郵： ir@kwgproperty.com

本公司章程文件的重大變動

截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本公司的章程文件並無任何變動。

環境管理與整治

作為國內領先的大型房地產開發商，合景泰富深明環境管理與可持續發展的重要性。我們關注氣候變化所帶來的影響，並致力減低集團業務對環境造成的破壞。本集團承諾會承擔企業社會責任，致力減少碳排放量、實施綠色施工、興建綠色建築和發展綠色住宅區。

碳排放

面對氣候變化對全球經濟帶來的挑戰及影響，本集團積極回應國家的環保政策，把節能環保的理念貫穿到經營管理中。自二零一六年起，集團向公眾披露每年營運產生的總碳排放量，並制定相應的減碳措施，以削減能源費用、改善工作環境及對環境作出貢獻。

建築在全球二氧化碳總排放量中，幾乎佔了百分之五十，比例遠遠高於運輸和工業領域。合景泰富作為房地產開發商，對減少建築週期中產生的碳排放量責無旁貸。因此本集團成立了氣候變化與可持續發展服務小組，希望通過採取能力建設、資料庫管理和行業分析的方式，發展低碳建築。我們相信此部門的設立將有助於我們通過綠色技術創建舒適低耗的居住環境，推動可持續低碳生活。

除了降低建築週期中產生的碳排放量，集團也致力於將環保的理念帶到辦公室中。我們持續優化電子化、無紙化辦公、視訊會議等綠色辦公方式。本集團二零一七年起引入移動辦公OA軟體「合景KK」。這種全新的辦公模式，不僅可以讓員工擺脫時間和空間的束縛，使工作更加輕鬆有效，整體運作更加協調，同時進一步減少辦公室紙張的使用，達到環保的目的。此外，集團所有辦公室均採用LED燈具及控制空調能耗節約用電，並安裝感應水龍頭等節水用具，以達到減低碳排放量的效果。

合景KK— 移動辦公新模式

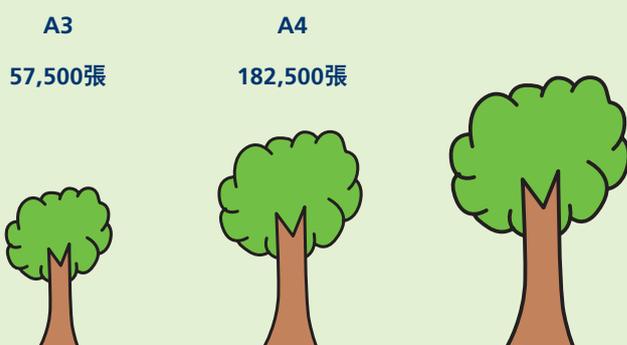
移動辦公軟體是當今高速發展的通信業與IT業交融的產物，它將通信業在溝通上的便捷、在使用者上的規模，與IT業在軟體應用上的成熟、在業務內容上的豐富，完美結合到了一起，使之成為了繼電腦無紙化辦公、互聯網遠端化辦公之後的新一代辦公模式。



合景KK是一個整合了所有辦公所需工具的平台，從即時消息、郵件、網盤、通訊錄、應用市場等等，讓繁複的工作變得簡單，平台以手機為主，電腦為輔。合景KK的應用，實現員工在任何辦公地點和辦公時間的無縫接入，提高了辦公效率。合景KK幫助員工擺脫時間和空間的限制，隨時隨地隨意地處理工作，提高效率、增強協作。

此外，合景KK擁有即時傳送加密檔及資料的功能，大大減少了日常辦公紙張的應用，進一步推行了無紙化辦公模式。

2017年減少用紙量



本集團一直致力不斷優化合景KK，希望通過靈活的表單配置實現在線投票、問卷調查等功能，同時亦鼓勵各個部門能夠建立自己的企業公眾號欄目，促進部門與部門之間的交流。本集團計劃在合景KK平台中增加員工服務部分的功能，為員工提供貼身的管家服務，引入更多的外部服務，如：外賣訂餐、滴滴打車、訂機票、訂酒店等等。



二零一七年廣州總部辦公室電力消耗間接產生的碳排放量約為396,700千克，與二零一六年(416,000千克)相比下降了約4.6%。

此外，本集團亦積極倡導租戶節水節電。據統計，本集團投資性物業廣州合景國際金融廣場二零一七年電力消耗間接產生的總碳排放量為7,634千克，同比二零一六年碳排放量輕微下降。二零一七年用水量約為136,000噸，相比二零一六年(141,000噸)下降3.5%。本集團將繼續致力於鼓勵租戶投入「綠色辦公」中。

綠色建築

綠色建築是指在建築材料與設備製造、施工建造和建築物使用的整個生命週期中，最大限度地節約資源、保護環境和降低碳排放量。目前綠色建築已逐漸成為國際建築界的主流趨勢。合景泰富在發展商業項目時除了考慮商業利益之外，也很重視建築物的可持續發展性和對環境造成的影響。我們希望通過建築設計、規劃和管理團隊，創造可持續發展社區，把綠色元素融入建築，給住戶一個舒適的家。

建築案例(一)合景·天峻

合景·天峻為合景泰富二零一七年的重點項目之一，位於杭州市未來科技城區域，緊鄰中央公園和餘杭塘。集團在選址時充分考慮了項目周邊豐富的配套資源，使住戶在衣食住行各方面享受便利。

合景泰富努力把綠色元素融合到整個建築項目中。在前期建築材料挑選方面，施工團隊選用了熱工性能良好的建築材料，以減少建築外圍護結構的熱傳遞，滿足相關規範對夏熱冬冷地區的要求。

為了進一步減少建築物日後的二氧化碳及廢棄物排放量，住宅上部六層生活熱水均採用太陽能作為主要熱源，電加熱作為輔助熱源。此外，住宅配套的衛生潔具均選用了節水型產品，照明系統則採用LED燈和節能自熄開關，以達到節約用水和減少用電量的目的。

合景·天峻在工程建造過程中設置了能耗監控系統，對本項目的水、電用量進行分項計量。通過現場採集器採集各表的資料，抄送至管理電腦，並運用能源管理軟體進行分析評估，以便管理者根據實際運行情況靈活採取措施降低建築的能源消耗。



建築案例(二)星輝廣場

位於廣州國際生物島的星輝廣場是本集團另一標誌性綠色建築項目。作為生物島上的標誌性高端商務辦公樓，星輝廣場在整體建築設計上和施工過程中均融入了綠色元素。

我們的建築團隊嘗試在建築中採用的可再迴圈建築材料和可再利用建築材料，以減少生產加工新材料帶來的能源消耗和環境污染。同時，我們使用了工廠化方式生產的預製構件，如預製梁、預製柱、預製牆板、預製樓梯、欄杆等，既能減少材料浪費，又能縮短施工時間。



我們致力減少建築物在日後使用時所產生的碳排放量。星輝廣場利用雨水進行室內沖廁、室外綠化灌溉、道路澆灑、洗車用水等，以減少用水。而且建築物利用可再生能源提供生活熱水，並鼓勵採用熱泵、空調餘熱、其他廢熱等供應生活熱水。電氣照明節能措施方面，走廊、樓梯間、門廳、大堂、大空間、地下停車場等場所的照明系統均採取了分區、定時、感應等節能控制措施。

環保建築大獎

- 廣州琶洲B2區AH041007地塊商業項目：一星A級綠色建築設計標識二零一七年二月二十日(簽發證書)
- 廣州市中新知識城南起步區ZSCN-A7地塊商業、辦公(自編A8、A9、A10、A11棟商業辦公樓)：綠色建築國標一星二零一七年
- 廣州珠江新城J2-2地塊項目(環球都會廣場)：廣東省二零一七年度優秀工程設計一等獎、廣東省二零一七年度優秀工程設計(建築結構專業)二等
- 上海奉賢南橋新城08單元A-01-05地塊2-7號樓：綠色建築設計二星二零一七年九月
- 上海奉賢南橋新城08單元A-01-05地塊2-5、2-6、2-8、2-9號樓：綠色建築設計一星二零一七年九月

綠色施工

建築垃圾是指建設、施工單位或個人對各類建築物、構築物等進行建設、拆遷、修繕及居民裝飾房屋過程中所產生的餘泥、餘渣、泥漿及其他廢棄物。按照來源分類，建築垃圾可分為土地開挖、道路開挖、舊建築物拆除、建築施工和建材生產垃圾五類。

本集團致力於將建築垃圾中的許多廢棄物經分揀、剔除或粉碎後，作為再生資源重新利用的，主要有廢料種類及再利用方式如下：

建築廢料種類	建築廢料再利用方式
廢棄建築混凝土和廢棄磚石生產粗細骨料	可用於生產相應強度等級的混凝土、砂漿或製備諸如砌塊、牆板、地磚等建材製品。粗細骨料添加固化類材料後，也可用於公路路面基層
廢磚瓦生產骨料	用於生產再生磚、砌塊、牆板、地磚等建材製品
渣土	用於築路施工、樁基填料、地基基礎等
廢鋼材、廢鋼筋及其他廢金屬材料	直接迴圈再用

除了廢棄物再利用計劃，本集團亦致力於在項目建造過程中盡可能減少建築垃圾的產生。過去一年，本集團在減少建築廢棄所採取的措施及取得的成效如下：

- (1) 加強建築施工的組織和管理工作，提高建築施工管理水準，減少因施工品質原因造成返工而使建築材料浪費及垃圾大量產生。加強現場管理，做好施工中的每一個環節，提高施工品質，將可以有效地減少垃圾的產生。
- (2) 加強施工現場施工人員環保意識。在施工現場上的許多建築垃圾，如果施工人員注意就可以大大減少它的產生量，例如落地灰、多餘的砂漿、混凝土、三分頭磚等，在施工中做到工完場清，多餘材料及時回收再利用，不僅利於環境保護，還可以減少材料浪費，節約費用。
- (3) 推廣新的施工技術，避免建築材料在運輸、儲存、安裝時的損傷和破壞所導致的建築垃圾；提高結構的施工精度，避免鑿除或修補而產生的垃圾。避免不必要的建築產品包裝。
- (4) 優化建築設計。建築設計方案中要考慮的問題有：建築物應有較長的使用壽命；採用可以少產生建築垃圾的結構設計；選用少產生建築垃圾的建材和再生建材；應考慮到建築物將來維修和改造時便於進行，且建築垃圾較少；應考慮建築物在將來拆除時建築材料和構件的再生問題。
- (5) 迴圈再用。建築垃圾的處理方法：由專門運輸垃圾的車輛將垃圾運至相關指定處置場進行填埋處置。

工作環境質素與安全

合景泰富的員工是公司最重要的資產，我們致力於提供一個安全、舒適及有效率的工作環境給他們，令他們可以進展所長。除了遵從國家的相關法律及規條，本集團還設有安全管理制度，以保障僱員和受僱於承辦商的僱員的健康與安全。

勞工職業安全健康

我們關心員工的身心健康，每年為員工進行身體檢查，並自二零一五年開始為全體員工實施商業意外及重大疾病保險計劃。當員工有健康的身體，才能愉快的工作，並使集團業務蒸蒸日上。

地盤的工作環境較其他業務的工作環境危險，因此我們十分關注物業建築業務的安全與健康問題，並制定相關政策如安全審查、培訓、獎勵及問責機制來實行有效及系統化管理。主管必須參考《建築工人安全操作規程》，來對施工過程進行監督。為了提高僱員在地盤工作時的安全意識，我們也會定期舉辦安全培訓讓員工參與。此外本集團亦不斷加強對外判承建商在安全方面的監督管理，優先聘用獲得品質與安全管理體系認證的承建商，以保障地盤勞工健康與安全。

發展及培訓

合景泰富能成為國內領先的房地產開發商全賴一眾員工的努力。因此本集團一直為員工提供完善的培訓制度和良好的發展機會，讓員工發揮所長，促進業務持續增長。

本集團開展了一系列的員工學習培訓計劃，當中包括領導力培訓、客服專業技能提升培訓、工程專業培訓、突發事件處理培訓、秩序基層主管培訓等等，希望可以提高員工的專業技能，長遠有助於員工的事業發展。



二零一七年因工負傷
的個案數

4



因工死亡人數

0



因工傷／管理／
建築隊而
損失的工作日數

256

培訓名稱	培訓對象	培訓目的
領導力培訓 — 驍將營	集團各職能負責人、區域公司負責人及人力負責人	教會經理如何帶人
客服專業技能提升培訓	優秀基層客服	提升基層客服意識及專業能力
工程專業培訓	專案工程、客服人員	提高工程、客服專業人員的上門服務技巧
突發事件處理培訓	各公司優秀秩序、工程主管	提高秩序、工程主管的應急處理能力
客戶服務之關鍵時刻	集團各職能負責人、區域公司負責人及品質負責人、優秀專案經理	提高品質管理能力，應對客服難題的能力



蘇州悠方舉行的團隊拓展活動—「全力以赴衝刺開業」

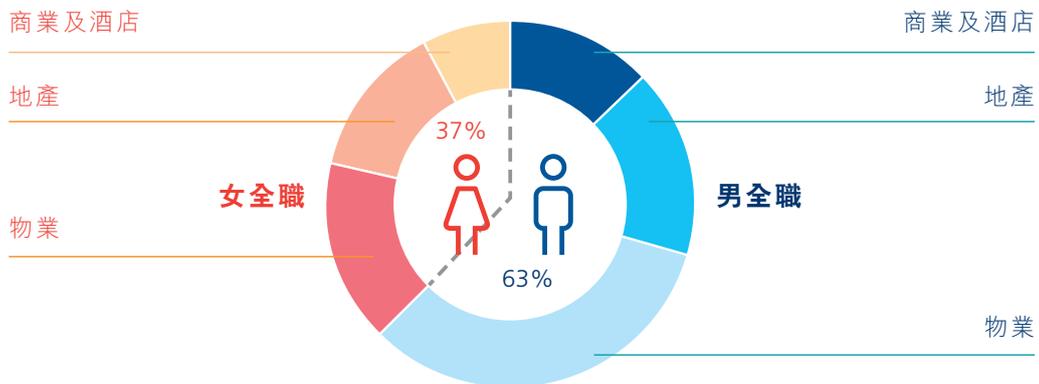


優棒團隊拓展活動

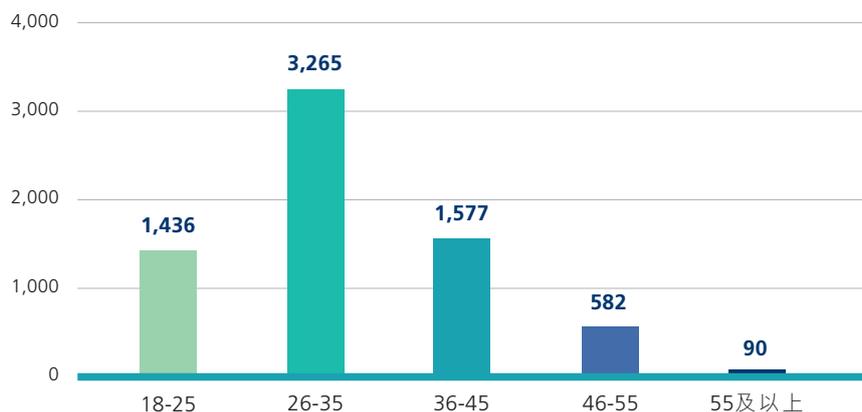
勞工標準

合景泰富歡迎每一位人才加入我們。我們的招聘政策是根據工作經驗和專業知識來選賢用能。我們致力於提供平等、包容、和諧的工作環境。僱員不會因國籍、種族、年齡、性別、婚姻狀況或宗教信仰之差異而受到不公平對待。本集團已制定全面的反歧視措施，並會根據勞動法防止童工及強迫勞動，以充滿活力和和諧的工作環境吸引及挽留人才。

男女全職按部門比例



各年齡層僱員人數



按職位劃分僱員人數



對於員工福利，我們除了按法律法規的標準繳交五險一金，我們還有在區域公司提供飯堂（或工作餐補助）、交通補助、節假日補助和每年一次體檢。

反貪污

本集團絕不容許貪污、舞弊、賄賂等不廉潔行為發生。本集團設有風險控制部，開展以風險管理為核心的內審業務，有利於對公司各領域進行風險識別，及時發現舞弊風險。

本集團還建立了舞弊舉報機制，設有廉政舉報電話及郵箱，受理公司員工對違紀違規行為的投訴舉報。集團同時加大廉潔文化宣傳並強化員工廉潔意識，要求全體員工在入職時必須簽署《廉潔責任書》。

為了加強外部廉潔管控，集團要求公司地產、商業、住宅物業以及酒店業務板塊的各部門在所有對外簽署的業務合同必須附上《廉潔合作協定》，以便進一步加強公司與業務往來單位在履行合同過程中的廉潔合作。

供應鏈管理

在整個業務過程中，我們會與眾多不同的工程承建商及產品供應商合作。供應商對合景泰富產品的設計和質素都至關重要，因此我們十分重視和供應商之間的合作關係。

為了更好地優化供應鏈管理，本集團制定了供應商管理制度，通過建立有效的供應商資訊登記及評估定級機制以引入更多優質供應商，使集團各區域招標採購業務良性發展。

產品責任

合景泰富以客為本，致力為客戶提供尤質的房地產產品和舒適的家。為了保障產品品質，我們設有完善的工程品質監督體系，所有專案會根據《施工品質監督交底內容書》由質監站進行工程品質監督。而且樓宇交付業主前會進行品質檢定過程，交付時與業主現場共同查驗房屋工程品質，查驗問題當場如實記錄，交房後三個月集中整改。

員工關愛及互動

我們努力營造一個愉快的工作環境給員工。在過去一年，本集團積極籌備了不同的活動讓員工參與，希望能促進不同部門員工之間的交流並豐富員工的生活。

二零一七員工活動



新年旺旺旺



中秋團圓歡聚活動

公益慈善與社會參與

企業的發展離不開社會的支持，所謂飲水思源，合景泰富地產自始至終將慈善公益視為義不容辭的責任。自二零零七年至今，合景泰富地產積極投身於教育、扶貧、抗災救援、市政基礎建設等公益領域，在貧困山區捐建共計18所藝術圖書館，累計捐出慈善款項及實物達人民幣1.6億元。

合景藝述館點燃希望之光

教育是合景泰富地產公益的重要組成部分，一直以來，合景泰富地產關注貧困地區教育及青少年成長，通過捐建學校、捐贈教育基金、修建鄉村藝術圖書館等舉措，助力素質教育的實施與普及，更好地推動文化資源的均衡配置，將知識傳遞給更多孩子。

合景藝述館於二零一三年成功啟動，合景泰富地產本著企業出資，業主出力，呼籲社會力量齊參與的宗旨，通過整合各方資源，為業主、客戶以及社會各界愛心人士提供一個奉獻愛心、參與公益的有效平台。合景藝述館計劃在全國建成一百所鄉村小學藝術圖書館，目前已在廣東、四川、江蘇、北京、海南、貴州等多個地區，先後捐建了共計18所合景藝述館，捐建贈數萬本書籍，通過為鄉村孩子提供更多的創意書籍改善他們的閱讀環境，培養孩子們設計創意興趣，開拓孩子們的視野，挖掘孩子們天馬行空的想像力。

二零一七年合景藝述館計劃

二零一七年合景藝述館將繼續前行，在海南省繼續傳遞愛心，播撒知識的種子，培育夢想的土地，讓「合景藝述館」的希望之花開遍全國。

圖書館翻新

通過實地測量當地學校教室，起草圖紙，定制書櫃、桌椅，同時甄選綠色環保的油漆及張貼彩畫對牆面進行裝飾，為孩子們營造一個色彩繽紛的、能開啟孩子藝術想像力的閱讀環境。

愛心社區建設（攜手業主參與）

合景藝述館活動通過社區募書以及活動業主義工招募等方式不遺餘力地推動社區公益文化的建設，誠邀廣大業主參與傳遞愛心與希望。通過在各項目的住宅社區以及寫字樓辦公區域設置捐書點，鼓勵業主捐贈文化藝術類的少年兒童閱讀書籍。同時面向業主在社區招募有意向參與進行圖書館搭建和看望孩子們的業主作為活動義工一同前往鄉村學校，對圖書館進行書架搭建、書籍分類碼放及牆麵粉飾，將購置及募捐的圖書以及文體、文具用品贈送給學生，共同見證圖書館的落成。

合景泰富地產相信號召和帶動更多人的參與能為公益活動帶來更大的社會效益。希望通過統籌策劃合景藝述館活動，攜業主代表、社會愛心人士以及媒體記者為當地貧困孩童帶去藝術的靈感和知識，為孩子們帶去夢想的翅膀，點燃生命的希望。

二零一七年合景藝述館暖冬全家福·築夢公益行

二零一七年十二月十五日，合景泰富地產啟動了主題為「定格一瞬間，溫暖一個家」合景藝述館走進廣西山區——暖冬全家福·築夢公益行活動，在新年來臨之際，為深山裡的家庭送去冬日的溫暖，築就家的團圓。

本次活動工作人員前往廣西山區拜訪了一批貧困庭，為他們送上包括棉被、點心、大米、糧油等禦寒物資以及生活必需品，同時安排隨行的攝影師為每個家庭拍攝了全家福，為山區家庭定格新年團圓的瞬間。全家福拍攝結束後，合景藝述館一行前往當地小學為山區孩子們送去了文具和文娛用品，陪著當地的孩子們一起做遊戲。

在嚴寒中傳遞溫暖，用愛心為深山中的家庭築就團圓，正是合景泰富地產「以心築家，創建未來」的企業理念在社會公益上的延續。二零一七年合景藝述館活動較往年的合景藝述館活動，形式和內容上進行的創新，將關愛的對象由貧困山區的孩子擴大到山區家庭，聚集更多的社會力量，關注留守的老人與孩子，為深山裡的家庭傳遞大山之外的幸福與問候。未來，合景泰富地產將一如既往，對公益事業秉承著熱忱之心，以己之力，為社會奉獻拳拳愛心。



董事會欣然提呈截至二零一七年十二月三十一日止年度的報告及經審核財務報表。

主要業務及業務回顧

本公司的主要業務為投資控股。主要附屬公司的主要業務詳情載於財務報表附註1。年內本集團主要業務的性質並無重大變動。

香港公司條例附表5要求對業務回顧的進一步討論及分析載於本年報第12頁至26頁的「管理層討論與分析」中，包括對本集團的主要風險及不確定性的概述及對本集團業務可能的未來發展規劃。此討論構成「董事會報告」一部分。

業績及股息

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度利潤以及本公司及本集團於該日的事務狀況載於財務報表第67頁至170頁。

本公司董事會建議就截至二零一七年十二月三十一日止年度派付每股普通股人民幣31分之末期股息(附有以股代息選擇權)。連同中期股息，全年股息相等於每股普通股人民幣41分。

倘股東於應屆股東週年大會批准擬派末期股息將以人民幣宣派及以港元現金派付，則預期於二零一八年八月二日或前後派付予於二零一八年六月二十日名列本公司股東名冊內的股東。

合資格的股東有權選擇以新繳足股份形式代替現金收取全部或部分末期股息(「以股代息安排」)。

載有以股代息安排(如提供)詳情的通函及選擇表格(如適用)預期於二零一八年七月二日或前後一併寄發予股東。此外，以股代息安排須待聯交所批准根據該計劃將予發行的新股上市及買賣後，方可作實。

財務資料摘要

本集團的財務摘要載於第172頁。該摘要並不構成經審核財務報表的一部分。

物業、廠房及設備以及投資物業

於年內本集團的物業、廠房及設備以及投資物業的變動詳情分別載於財務報表附註13及14。本集團主要投資物業的進一步詳情載於第171頁。

在建物業

於年內本集團在建物業的詳情載於財務報表附註18。本集團主要在建物業的進一步詳情載於第171頁。

持作銷售用途的竣工物業

於年內本集團持作銷售用途的竣工物業的詳情載於財務報表附註19。本集團持作銷售用途的主要竣工物業的進一步詳情載於第171頁。

股本及購股權

於年內本公司的股本及購股權變動詳情載於財務報表附註29及30。

優先購股權

本公司的組織章程細則或開曼群島法律並無優先購股權的條文，規定本公司須按比例向現有股東提呈新股。

購買、贖回或出售本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

儲備

於年內本公司及本集團儲備的變動詳情，分別載於財務報表附註45及附註31以及合併權益變動表。

可供分派儲備

於二零一七年十二月三十一日，本公司根據其組織章程細則第146條計算的可供分派儲備約人民幣4,257,837,000元，其中約人民幣978,098,000元擬用作派發年度末期股息及約人民幣305,380,000元已宣派作中期股息。

慈善捐款

於年內本集團合共捐出約人民幣7,719,000元作慈善用途。

主要客戶及供應商

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團對五大客戶的銷售額佔本集團年內收入少於30%。

於回顧年度，支付本集團最大承包商及五大承包商的款項，分別約佔年內建造合同付款總額的10.1%及29.0%。
向本集團最大供應商及五大供應商的採購，分別約佔年內採購總額的12.3%及27.9%。

本公司董事或任何其聯繫人或任何股東(就董事所知，彼等擁有本公司已發行股本超過5%)並未擁有本集團五大承包商及供應商的實益權益。

董事

年內及截至本報告日止本公司的董事為：

執行董事：

孔健岷先生(主席)
孔健濤先生(行政總裁)
孔健楠先生
李建明先生
徐錦添先生

獨立非執行董事：

李嘉士太平紳士
譚振輝先生
李彬海先生

根據本公司組織章程細則第86(3)條、87(1)條及87(2)條，孔健楠先生、譚振輝先生及李彬海先生將於即將舉行的股東週年大會上輪席退任本公司執行董事或獨立非執行董事，並符合資格及願意膺選連任。獨立非執行董事的任期為一年。

本公司收到李嘉士太平紳士、譚振輝先生及李彬海先生的獨立性年度確認函，且截至本報告日止認為彼等獨立。

董事及高級管理人員履歷詳情

本公司董事及本集團高級管理人員的履歷詳情載於本年報第28頁至30頁。

董事資料變動

概無根據上市規則第13.51(2)條(a)至(e)及(g)段須予披露的董事資料變動。

董事服務合同

孔健岷先生、孔健濤先生、孔健楠先生、李建明先生及徐錦添先生各人已與本公司訂立服務合同，為期三年。各項服務合同可於其中一方給予不少於三個月的書面通知下終止。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，為期一年。委任書可於其中一方給予不少於三個月的書面通知下終止。

除上述者外，概無於即將舉行的股東週年大會上建議膺選連任的董事與本公司訂立了本公司不可於一年內終止而不給予賠償的服務合同(法定賠償除外)。

董事薪酬

董事薪酬須獲薪酬委員會建議及董事會批准。董事會參考各董事的職務、職責、表現及本集團的業績而釐定薪酬。

董事及主要行政人員擁有股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一七年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條須存置的登記冊的記錄，或根據標準守則另行向本公司及聯交所作出的通知，董事及主要行政人員擁有本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股本、相關股份及債券的權益及淡倉如下：

本公司普通股的好倉：

董事姓名	好倉／淡倉	權益性質	所持股份數目 (附註1)	佔已發行股本 概約百分比 (附註9)
孔健岷(附註3、4及5)	好倉	受控法團權益	1,943,555,652	61.60%
孔健濤(附註3、4及6)	好倉	受控法團權益	1,688,609,587	53.52%
孔健楠(附註3及4)	好倉	受控法團權益	1,687,500,000	53.48%
譚振輝	好倉	實益擁有人	30,000	0.001%
李嘉士	好倉	實益擁有人	30,000	0.001%

附註：

1. 本公司股本中每股面值0.10港元的股份。
2. 於二零一七年十二月三十一日，已發行股份數目為3,155,155,055股。
3. 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別合法及實益擁有晉得顧問有限公司（「晉得」）76.5%、15%及8.5%的權益。因此，孔健岷、孔健濤及孔健楠被視作透過其在晉得的權益擁有1,612,500,000股股份的權益。孔健岷、孔健濤及孔健楠各人亦為晉得的董事。
4. 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別合法及實益擁有正富顧問有限公司（「正富」）76.5%、15%及8.5%的權益。因此，孔健岷、孔健濤及孔健楠被視作透過其在正富的權益擁有75,000,000股股份的權益。孔健岷、孔健濤及孔健楠各人亦為正富的董事。
5. 孔健岷合法及實益擁有英明集團有限公司（「英明」）100%的權益。因此，孔健岷被視作透過其在英明的權益擁有256,055,652股股份的權益。孔健岷為英明的唯一董事。
6. 孔健濤合法及實益擁有卓濤投資有限公司（「卓濤」）100%的權益。因此，孔健濤被視作透過其在卓濤的權益擁有1,109,587股股份的權益。孔健濤為卓濤的唯一董事。

相聯法團股份及相關股份的好倉：

董事姓名	相聯法團	於相聯法團 所持股份數目	於相聯法團的 股權百分比
孔健岷	晉得	765	76.50%
	正富	765	76.50%
孔健濤	晉得	150	15.00%
	正富	150	15.00%
孔健楠	晉得	85	8.50%
	正富	85	8.50%

除上文或是在第142頁「購股權計劃」一節所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例的條文視作擁有或當作擁有的權益及淡倉），或須根據證券及期貨條例第352條將記錄或已記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉，或須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

根據證券及期貨條例須予披露的股東權益及淡倉

就本公司董事或主要行政人員所知，於二零一七年十二月三十一日，除本公司董事或主要行政人員於上文「董事及主要行政人員擁有股份及相關股份的權益及淡倉」及下文「購股權計劃」兩節所披露的權益及淡倉外，下列人士於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉，或須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

主要股東擁有本公司股份及相關股份的權益及淡倉

擁有本公司股份的好倉：

名稱	身份	所持股份數目 (附註1)	佔已發行股本的 概約百分比 (附註3)
晉得(附註3)	實益擁有人	1,612,500,000	51.11%

附註：

1. 本公司股本中每股面值0.10港元的股份。
2. 於二零一七年十二月三十一日，已發行股份數目為3,155,155,055股。
3. 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別合法及實益擁有晉得76.5%、15%及8.5%的權益。

除上文所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，概無其他人士（除本公司董事或主要行政人員外）於本公司的股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉，或須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

購股權計劃

本公司根據股東於二零零七年六月十一日通過的決議案而採納購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃於二零一七年七月二日屆滿。

截至二零一七年十二月三十一日止年度內，概無購股權獲行使、授出、註銷或失效。

購股權估值

本公司採用柏力克 — 舒爾斯模式及二項式模式（「該等模式」）就所授出的購股權進行估值。該等模式所用的主要參數及根據該計劃所授出的購股權相應公允值詳情，載於財務報表附註30。

重大合同

於年底或年內任何時間，董事並無直接或間接擁有本公司或其附屬公司所訂立任何與本公司業務相關的重大合同的重要權益。

企業管治

本公司採納的主要企業管治常規載於企業管治報告。

足夠公眾持股量

根據本公司從公開途徑所得的資料及據董事所知，董事會確認，本公司於回顧年度內一直維持上市規則所規定的足夠公眾持股量。

董事於競爭業務的權益

於年內及直至本報告日期，董事概無被視為於與本集團的業務直接或間接競爭或可能競爭的業務中擁有權益（定義見上市規則）。

核數師

安永會計師事務所退任，而本公司將於即將舉行的股東週年大會上提呈重新委任為本公司核數師的決議案。

根據上市規則第13.18條作出之披露

於二零一七年一月二十七日，本公司(作為借款人)及本公司若干附屬公司(作為原擔保人)與(其中包括)恒生銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、渣打銀行(香港)有限公司、東亞銀行有限公司及創興銀行有限公司(作為原貸款人)、恒生銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、渣打銀行(香港)有限公司及東亞銀行有限公司(作為授權牽頭安排行及賬簿管理人)以及渣打銀行(香港)有限公司(作為代理人)就1,485,000,000港元及150,000,000美元的可轉讓雙幣定期貸款融資及250,000,000美元的超額貸款權訂立融資協議(「融資協議」)，期限自融資協議日期起計48個月。

根據融資協議之條款，本公司已承諾(其中包括)促使孔健岷先生(即本公司控股股東)於任何時間：(i)實益擁有不少於本公司全部已發行股本、投票權及控制權的35%；(ii)為本公司的單一最大股東；及(iii)為本公司董事會主席。未能遵守上述任何承諾將構成融資協議項下的違約事件。有關該交易的進一步詳情的披露載於本公司日期為二零一七年一月二十七日的公告。

代表董事會

主席

孔健岷

香港

二零一八年三月二十三日



致合景泰富地產控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審核載於第67至170頁合景泰富地產控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的合併財務報表，此等合併財務報表包括於二零一七年十二月三十一日的合併財務狀況表，以及截至該日止年度的合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報表附註，包括重大會計政策概要。

我們認為，合併財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零一七年十二月三十一日的合併財務狀況及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》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

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



致合景泰富地產控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

關鍵審核事項

關鍵審核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核最為重要的事項。這些事項是在我們審核整體合併財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。就下列事宜，有關我們的審核如何處理該等事宜的詳情載於內文。

我們已履行本報告「核數師就審核合併財務報表承擔的責任」一節所載的責任，包括有關該等事宜的責任。因此，我們的審核包括執行為應對我們評估合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險而設計的程序。我們的審核程序的結果(包括為應付下述事項而執行的程序)為我們對隨附合併財務報表出具的審核意見提供基礎。

關鍵審核事項

我們的審核如何處理關鍵審核事項

重估投資物業

貴集團的投資物業按各報告期末的公允值入賬，包括竣工投資物業及在建投資物業。投資物業公允值變動在發生的年度內錄入損益。於二零一七年十二月三十一日，本集團投資物業的賬面值約為人民幣13,718,600,000元。

貴集團的投資物業於各報告期末由獨立專業估值師獨立進行重新估值，其涉及重大估計及假設，包括市場租值及資本化率，而投資物業的公允值受該等管理層估計及假設的影響。

有關披露資料載於合併財務報表附註2.4、3及14。

我們就投資物業重新估值進行的審核程序包括(其中包括):

- 我們了解 貴公司委聘的獨立專業估值師的工作，考慮該估值師的客觀性、獨立性及專業知識；
- 透過諮詢管理層及參考歷史資料及公開市場資料，我們要求我們的估值專家參與評價就選定樣本所使用的估值技巧及測試相關主要估計及假設；及
- 我們評核對重估投資物業的披露是否足夠，包括與投資物業估值有關的公允值層級、所用的估值技巧及關鍵的輸入數據。



致合景泰富地產控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

年報所載的其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的信息，但不包括合併財務報表及我們的核數師報告。

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

就我們對合併財務報表的審核而言，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與合併財務報表或我們在審核過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，倘我們認為這些其他信息有重大錯誤陳述，我們須報告該事實。我們就此並無任何報告。



致合景泰富地產控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

董事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》的披露規定擬備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擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備合併財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非貴公司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。

貴公司董事由審核委員會協助履行監督貴集團財務報告過程的責任。

核數師就審核合併財務報表承擔的責任

我們的目標是對合併財務報表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。我們僅向閣下報告，除此以外本報告不作其他用途。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《香港審核準則》進行的審核，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響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為重大。

在根據《香港審核準則》進行審核的過程中，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，設計及執行審核程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述、或凌駕於內部控制之上，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。



致合景泰富地產控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

核數師就審核合併財務報表承擔的責任(續)

- 了解與審核相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的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。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意合併財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日期止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 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相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審核憑證，以便對合併財務報表發表意見。我們負責 貴集團審核的方向、監督和執行。我們為審核意見承擔全部責任。

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

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



致合景泰富地產控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

核數師就審核合併財務報表承擔的責任 (續)

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核最為重要，因而構成關鍵審核事項。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核項目合夥人是黃文杰。

安永會計師事務所

執業會計師
香港
中環
添美道1號
中信大廈22樓

二零一八年三月二十三日

合併損益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入	5	11,543,072	8,865,329
銷售成本		(7,523,140)	(5,794,980)
毛利		4,019,932	3,070,349
其他收入及收益淨額	5	632,914	731,732
銷售及營銷開支		(432,506)	(322,768)
行政開支		(936,814)	(969,196)
其他營運開支淨額		(501,770)	(118,183)
投資物業公允值收益淨額	14	1,204,881	165,900
融資成本	7	(329,505)	(159,875)
分佔利潤及虧損：			
聯營公司		(2,514)	–
合營企業		1,900,410	2,129,540
稅前利潤	6	5,555,028	4,527,499
所得稅開支	10	(1,950,015)	(1,065,893)
年度利潤		3,605,013	3,461,606
應佔：			
本公司擁有人		3,620,071	3,464,714
非控股權益		(15,058)	(3,108)
		3,605,013	3,461,606
本公司擁有人應佔每股盈利			
– 基本及攤薄	12	人民幣117分	人民幣115分

合併全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年度利潤	3,605,013	3,461,606
其他全面收入／(虧損)		
於期後期間重分類至損益的其他全面收入／(虧損)：		
換算為呈列貨幣的匯兌差額	1,032,056	(982,292)
分佔換算合營企業的匯兌差額	254,141	(238,896)
於期後期間重分類至損益的其他全面收入／(虧損)淨額	1,286,197	(1,221,188)
於期後期間不能重分類至損益的其他全面收入：		
換算為呈列貨幣的匯兌差額	119,849	19,076
於期後期間不能重分類至損益的其他全面收入淨額	119,849	19,076
年度經扣除稅項後的其他全面收入／(虧損)	1,406,046	(1,202,112)
年度全面收入總額	5,011,059	2,259,494
應佔：		
本公司擁有人	5,026,117	2,262,602
非控股權益	(15,058)	(3,108)
	5,011,059	2,259,494

合併財務狀況表

二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	4,173,873	3,890,621
投資物業	14	13,718,600	10,533,100
土地使用權	15	1,071,688	1,040,728
於聯營公司的權益	16	740,629	-
於合營企業的權益	17	32,091,230	18,998,141
遞延稅項資產	27	1,410,904	1,332,532
非流動資產總額		53,206,924	35,795,122
流動資產			
在建物業	18	30,908,445	38,503,341
持作銷售用途的竣工物業	19	6,540,415	6,866,193
應收貿易賬款	20	535,665	156,775
預付款、按金及其他應收款	21	2,963,398	2,200,705
應收一家合營企業款項	17	30,065	30,059
可收回稅款	22(a)	292,805	288,043
受限制現金	23	1,268,364	1,130,660
現金及現金等值物	23	39,198,957	25,770,912
流動資產總額		81,738,114	74,946,688
流動負債			
應付貿易賬款及應付票據	24	2,644,265	5,753,979
其他應付款及應計款項	25	8,455,136	9,838,964
應付合營企業款項	17	27,929,009	21,530,757
付息銀行及其他借貸	26	3,740,551	4,753,515
應付稅項	22(b)	6,638,355	5,431,370
流動負債總額		49,407,316	47,308,585
流動資產淨值		32,330,798	27,638,103
資產總額減流動負債		85,537,722	63,433,225
非流動負債			
付息銀行及其他借貸	26	55,904,620	38,196,455
遞延稅項負債	27	1,385,367	1,225,816
遞延收入	28	2,042	2,042
非流動負債總額		57,292,029	39,424,313
資產淨值		28,245,693	24,008,912

二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	29	302,355	293,590
儲備		27,304,929	23,656,855
		27,607,284	23,950,445
非控股權益		638,409	58,467
權益總額		28,245,693	24,008,912

孔健岷
董事

孔健濤
董事

合併權益變動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										
	已發行股本	股份溢價賬	儲備金	匯兌 變動儲備	以股權結算 購股權儲備	資本儲備	保留利潤	總計	非控股權益	權益總額	
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一六年一月一日		288,663	7,055,349	1,007,536	(475,540)	4,836	(57,546)	14,518,111	22,341,409	17,507	22,358,916
年度利潤		-	-	-	-	-	-	3,464,714	3,464,714	(3,108)	3,461,606
年度其他全面虧損：											
換算為呈列貨幣的匯兌差額		-	-	-	(963,216)	-	-	-	(963,216)	-	(963,216)
分佔換算合營企業的匯兌差額		-	-	-	(238,896)	-	-	-	(238,896)	-	(238,896)
年度全面收入總額		-	-	-	(1,202,112)	-	-	3,464,714	2,262,602	(3,108)	2,259,494
已行使購股權	29, 30	3	143	-	-	(29)	-	-	117	-	117
於購股權被沒收或屆滿時轉撥											
以股權結算購股權儲備		-	-	-	-	(4,807)	-	4,807	-	-	-
收購附屬公司	33	-	-	-	-	-	-	-	-	46,270	46,270
一家附屬公司非控股股東注資		-	-	-	-	-	-	-	-	17,800	17,800
終止確認一家附屬公司	35	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,002)	(20,002)
已宣派二零一五年末期股息	29	-	(868,980)	-	-	-	-	-	(868,980)	-	(868,980)
年內以股代息發行的股份	29	4,924	210,373	-	-	-	-	-	215,297	-	215,297
從保留利潤轉撥	31	-	-	163,458	-	-	-	(163,458)	-	-	-
於二零一六年十二月三十一日		293,590	6,396,885	1,170,994	(1,677,652)	-	(57,546)	17,824,174	23,950,445	58,467	24,008,912

合併權益變動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

附註	本公司擁有人應佔									
	已發行股本	股份溢價賬	儲備金	匯兌	資產重估儲備*	資本儲備	保留利潤	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一七年一月一日	293,590	6,396,885	1,170,994	(1,677,652)	-	(57,546)	17,824,174	23,950,445	58,467	24,008,912
年度利潤	-	-	-	-	-	-	3,620,071	3,620,071	(15,058)	3,605,013
年度其他全面收入：										
換算為呈列貨幣的匯兌差額	-	-	-	1,151,905	-	-	-	1,151,905	-	1,151,905
分佔換算合營企業的匯兌差額	-	-	-	254,141	-	-	-	254,141	-	254,141
年度全面收入總額	-	-	-	1,406,046	-	-	3,620,071	5,026,117	(15,058)	5,011,059
收購一家附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000	20,000
一家附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	575,000	575,000
已宣派二零一六年末期股息	29	(1,557,439)	-	-	-	-	-	(1,557,439)	-	(1,557,439)
年內以股代息發行的股份	29	8,765	455,601	-	-	-	-	464,366	-	464,366
從保留利潤轉撥	31	-	239,271	-	-	-	(239,271)	-	-	-
二零一七年年中期股息	-	-	-	-	-	-	(305,380)	(305,380)	-	(305,380)
經扣除稅項後的物業重估收益	-	-	-	-	29,175	-	-	29,175	-	29,175
於二零一七年十二月三十一日	302,355	5,295,047*	1,410,265*	(271,606)*	29,175*	(57,546)*	20,899,594*	27,607,284	638,409	28,245,693

因自持物業轉變為投資物業產生的物業重估收益形成資產重估儲備。

* 該等儲備賬包括於合併財務狀況表中的合併儲備約人民幣27,304,929,000元(二零一六年：約人民幣23,656,855,000元)。

合併現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
經營活動現金流			
稅前利潤		5,555,028	4,527,499
就以下項目作出調整：			
融資成本	7	329,505	159,875
境內公司債券的匯兌損失／(收益)		398,564	(334,988)
分佔聯營公司損益		2,514	-
分佔合營企業損益		(1,900,410)	(2,129,540)
利息收入	5	(323,340)	(169,677)
出售投資物業虧損／(收益)淨額	6	2,981	(5)
出售物業、廠房及設備(收益)／虧損	6	(879)	19
出售一家附屬公司收益	5, 34	-	(44,708)
收購一家附屬公司收益	5, 33	-	(57,198)
折舊	6	141,814	144,414
攤銷土地使用權	6	5,464	5,478
投資物業公允值收益淨額	14	(1,204,881)	(165,900)
提前贖回優先票據的額外費用	6	174,540	117,667
		3,180,900	2,052,936
在建物業增加		(11,008,559)	(18,214,400)
持作銷售用途的竣工物業減少		325,778	139,938
應收貿易賬款(增加)／減少		(378,890)	117,710
預付款、按金及其他應收款(增加)／減少		(2,487,681)	708,366
應收一家合營企業款項增加		(6)	(653)
受限制現金(增加)／減少		(137,704)	488,947
應付貿易賬款及應付票據(減少)／增加		(3,109,696)	4,940,021
其他應付款及應計款項增加		1,091,901	1,163,823
應付合營企業款項增加		6,398,252	8,404,932
		(6,125,705)	(198,380)
經營(所用)／產生現金		(6,125,705)	(198,380)
已收利息	5	323,340	169,677
已付利息		(2,956,856)	(2,230,970)
已付企業所得稅		(568,897)	(324,073)
已付土地增值稅		(141,346)	(228,917)
		(9,469,464)	(2,812,663)
經營活動所用現金流淨額		(9,469,464)	(2,812,663)

合併現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
經營活動所用現金流淨額		(9,469,464)	(2,812,663)
投資活動現金流			
購買物業、廠房及設備		(410,531)	(321,300)
於合營企業的投資		(585,970)	(66,500)
收購附屬公司	33	(127,633)	19,587
出售一家附屬公司	34	–	43,428
終止確認附屬公司	35	(333,228)	(1,101,135)
出售投資物業所得款項		–	687
出售物業、廠房及設備所得款項		1,852	971
於聯營公司的投資		(25,725)	–
向聯營公司墊款		(717,418)	–
合營企業還款		88,942	4,741,923
一家合營企業分派股息		66,500	–
投資活動(所用)／產生現金流淨額		(2,043,211)	3,317,661
融資活動現金流			
發行新股份所得款項	29	–	117
發行境內公司債券所得款項		5,959,420	20,264,070
發行優先票據所得款項		9,959,306	–
提早贖回優先票據		(4,424,935)	(2,949,891)
新增銀行貸款		23,306,096	9,067,616
償還銀行貸款		(8,661,300)	(11,148,492)
應付一家合營企業款項減少		–	(800,000)
一家附屬公司非控股股東注資		575,000	17,800
已付股息		(1,093,073)	(653,683)
匯率變動影響淨額		(648,569)	504,789
融資活動產生現金流淨額		24,971,945	14,302,326
現金及現金等值物增加淨額		13,459,270	14,807,324
年初的現金及現金等值物		25,770,912	10,946,470
匯率變動影響淨額		(31,225)	17,118
年末的現金及現金等值物		39,198,957	25,770,912
現金及現金等值物結餘分析			
現金及銀行結餘		14,488,739	16,266,212
於收購時原定到期日少於三個月的未抵押定期存款	23	24,710,218	9,504,700
現金及現金等值物	23	39,198,957	25,770,912

1. 公司及集團資料

合景泰富地產控股有限公司(「合景泰富地產」或「本公司」)為一家在開曼群島註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

年內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)從事以下主要業務：

- 物業開發
- 物業投資
- 酒店營運
- 物業管理

董事認為，本公司的直接及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的晉得顧問有限公司。

有關附屬公司的資料

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營商地點	已發行 普通/註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
悅明顧問有限公司	英屬處女群島/香港	1,000美元	100	-	投資控股
達運顧問有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股
倡信國際有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股
升濤企業有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股
美佳企業有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股
盛威企業有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	100	-	投資控股
宏祥投資有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	-	100	投資控股

1. 公司及集團資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營商地點	已發行 普通/註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州合景房地產開發有限公司 (「廣州合景」)**	中國	99,000,000美元	-	100	物業開發
廣州市合景美富房地產開發 有限公司#	中國	12,930,000美元	-	100	物業開發
廣州市合景盈富房地產開發 有限公司#	中國	人民幣35,000,000元	-	100	物業開發
廣州新恆昌企業發展有限公司**	中國	人民幣792,000,000元	-	100	物業開發
廣州市中天盈房地產開發 有限公司**	中國	198,000,000美元	-	100	物業開發
廣州市天建房地產開發有限公司 (「廣州天建」)**	中國	人民幣1,617,000,000元	-	100	物業開發
廣州市富馨物業管理有限公司**	中國	人民幣7,000,000元	-	100	物業管理
廣州市寧駿物業管理有限公司**	中國	人民幣7,000,000元	-	100	物業管理
廣州市君兆物業經營有限公司**	中國	人民幣7,000,000元	-	100	物業管理
成都市中天盈房地產開發有限公司#	中國	人民幣550,000,000元	-	100	物業開發
廣州亮宇投資有限公司#	中國	人民幣30,000,000元	-	100	物業開發
海南新世界房地產實業(香港) 有限公司**	中國	772,000,000港元	-	100	物業開發
蘇州市合景房地產開發有限公司#	中國	人民幣1,290,000,000元	-	100	物業開發
廣州從化合景房地產開發有限公司**	中國	99,000,000美元	-	100	物業開發
北京合景房地產開發有限公司#	中國	人民幣70,000,000元	-	100	物業開發

1. 公司及集團資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營商地點	已發行 普通/註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
成都市昭景房地產開發有限公司**	中國	767,000,000港元	-	100	物業開發
昆山佰誠房地產開發有限公司**	中國	29,900,000美元	-	100	物業開發
廣州市合景創展酒店有限公司#	中國	人民幣30,000,000元	-	100	酒店營運
廣州市萬暉房地產開發有限公司#	中國	人民幣330,000,000元	-	100	物業開發
廣州禮和置業發展有限公司*	中國	人民幣640,000,000元	-	100	物業開發
成都市凱譽房地產開發有限公司#	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
海南合景房地產開發有限公司#	中國	人民幣300,000,000元	-	100	物業開發
上海合景房地產開發有限公司#	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
上海德裕房地產開發有限公司 (「上海德裕」)#	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
上海錦怡置業有限公司#	中國	人民幣30,000,000元	-	100	物業開發
上海泓譽房地產開發有限公司#	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
北京泓恩房地產開發有限責任 公司#	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
上海兆景房地產開發有限公司#	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
廣州市惠環房地產開發有限公司**	中國	58,500,000美元	-	100	物業開發
廣州市創璟房地產開發有限公司**	中國	15,120,000美元	-	100	物業開發
蘇州市竣景房地產開發有限公司#	中國	人民幣185,000,000元	-	100	物業開發
上海朗合房地產開發有限公司#	中國	人民幣887,000,000元	-	100	物業開發
上海環東房地產開發有限公司#	中國	人民幣1,350,000,000元	-	100	物業開發
廣州市合景峰境園酒店有限公司#	中國	人民幣30,000,000元	-	100	酒店營運
廣州市合景領峰園酒店管理有限公司#	中國	人民幣30,000,000元	-	100	酒店營運

1. 公司及集團資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營商地點	已發行 普通/註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
蘇州市盛景房地產開發有限公司#	中國	人民幣120,000,000元	-	80	物業開發
蘇州市凱威房地產開發有限公司#	中國	人民幣50,000,000元	-	100	物業開發
廣州市偉譽房地產開發有限公司#	中國	人民幣60,000,000元	-	100	物業開發
蘇州市凱富房地產開發有限公司#	中國	人民幣170,000,000元	-	100	物業開發
廣州弘達置業有限公司#	中國	人民幣1,300,000,000元	-	100	物業開發
北京富愉房地產開發有限公司#	中國	人民幣20,000,000元	-	100	物業開發
杭州兆景房地產開發有限公司#	中國	人民幣120,000,000元	-	100	物業開發
北京宏泰房地產開發有限公司#	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
北京恒城房地產開發有限公司#	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
杭州合景房地產開發有限公司#	中國	人民幣120,000,000元	-	100	物業開發
杭州弘竣房地產開發有限公司#	中國	人民幣120,000,000元	-	100	物業開發
四川龍源置業有限公司#	中國	人民幣325,016,300元	-	55	物業開發
杭州天環房地產開發有限公司#	中國	人民幣160,000,000元	-	100	物業開發
蘇州市昱景房地產開發有限公司 (「蘇州昱景」)#	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
合肥市融澤房地產開發有限公司#	中國	人民幣50,000,000元	-	100	物業開發
臨海晉烜房地產開發有限公司#	中國	人民幣50,000,000元	-	100	物業開發
蘇州市凱竣房地產開發有限公司#	中國	人民幣430,000,000元	-	100	物業開發
湖北金凱達置業有限公司(「湖北金凱達」)#	中國	人民幣50,000,000元	-	60	物業開發
蘇州東山墅房地產開發有限公司**	中國	12,000,000美元	-	100	物業開發

1. 公司及集團資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營商地點	已發行 普通/註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
太倉弘韜房地產開發有限公司*	中國	人民幣500,000,000元	-	100	物業開發
南通南景房地產開發有限公司*	中國	166,670,000美元	-	51	物業開發
廣西凱睿置業有限公司#	中國	人民幣350,000,000元	-	100	物業開發
杭州泓升房地產開發有限公司#	中國	人民幣760,000,000元	-	100	物業開發

* 該等實體根據中國法律註冊為外商獨資企業。

該等公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

該等附屬公司的法定財務報表並非由香港安永會計師事務所或Ernst & Young全球網絡之任何其他成員公司審核。

上表列出的本公司之附屬公司，董事認為其主要地影響本集團年內業績或構成本集團資產淨值的大部分。董事認為倘列出其他附屬公司的詳情會令篇幅過份冗長。

2.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例披露規定編製。除投資物業以公允值計量外，該等財務報表採用歷史成本法編製。該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈報，所有數值均湊整至最接近的千元，另有註明者則除外。

合併基準

合併財務報表包括本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與投資對象業務所得的可變回報，且能透過對投資對象的權力(即賦予本集團現有能力主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數的投票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時，會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期間採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起合併計算，並會繼續合併，直至該等控制權終止。

即使會導致非控股權益出現虧蝕結餘，損益及其他全面收入(「其他全面收入」)的各個組成部分仍會歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司間交易有關的現金流，將於合併時悉數撇銷。

倘事實或情況顯示上述三項關於控制權的元素中有一項或以上元素發生變動，則本集團將重新評估其是否仍控制該投資對象。於附屬公司擁有權權益的變動(並無喪失控制權)於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公允值；(ii)任何獲保留投資的公允值；及(iii)其因而產生計入損益的盈餘或虧蝕。先前已於其他全面收入確認的本集團應佔部分，乃按照本集團直接出售相關資產或負債時所規定的相同基準，在適當的情況下重新分類至損益或保留利潤。

2.2 會計政策變動及披露

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第7號修訂本
香港會計準則第12號修訂本
香港財務報告準則二零一四年至
二零一六年週期之年度改進所載
香港財務報告準則第12號修訂本

披露計劃
就未變現虧損確認遞延稅項資產
披露於其他實體之權益：澄清香港財務報告準則
第12號之範圍

上述香港財務報告準則修訂本概無對本財務報表造成重大財務影響。採納香港會計準則第7號後已於財務報表附註35(b)作出披露，該準則要求實體提供披露，使財務報表使用者能夠評估融資活動產生的負債變動，包括現金流變動及非現金變動。

該等修訂本的性質及影響載述如下：

- (a) 香港會計準則第7號修訂本要求實體作出披露，以使財務報表之使用者可評估融資活動所產生之負債變動，包括現金流所產生之變動及非現金變動。有關融資活動產生的負債變動的披露載於財務報表附註35(b)。
- (b) 香港會計準則第12號修訂本澄清實體於評估是否將有應課稅利潤可用於抵銷可扣稅暫時性差額時，需要考慮稅法有否對於可扣減暫時性差額轉回時可作扣減之應課稅利潤來源有所限制。此外，該等修訂本就實體應如何釐定日後應課稅利潤提供指引，並解釋應課稅利潤可包括收回超過賬面金額之部分資產的情況。由於本集團並無列入修訂本範圍內的可扣稅暫時性差額或資產，故該等修訂本並無對本集團的財務狀況或表現造成影響。
- (c) 香港財務報告準則第12號修訂本澄清香港財務報告準則第12號之披露規定(惟香港財務報告準則第12號第B10至B16段之披露規定除外)適用於分類為持作銷售或計入分類為持作銷售出售組別之實體於附屬公司、合營企業或聯營公司之權益或其於合營企業或聯營公司之部分權益。由於本集團於二零一七年十二月三十一日並無分類為持作銷售出售組別的附屬公司，故該等修訂本並無對本集團的財務報表造成影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團在本財務報表中並無應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號修訂本	以股份為基礎付款交易的分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號修訂本	與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用香港財務報告準則第9號金融工具 ¹
香港財務報告準則第9號修訂本	具有負補償的提前償付特徵 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(二零一一年) 修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或 注資 ⁴
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 ¹
香港財務報告準則第15號修訂本	澄清香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營企業的長期權益 ²
香港會計準則第40號修訂本	轉撥投資物業 ¹
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 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ²
二零一四年至二零一六年週期之年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號 之修訂 ¹
二零一五年至二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香 港會計準則第12號及香港會計準則第23號 之修訂 ²

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 並未釐定強制性生效日期，但可予採納

預期適用於本集團的香港財務報告準則的進一步資料載述如下。在該等準則中，香港財務報告準則第15號將於本集團截至二零一八年十二月三十一日止財政年度適用，並預期於採納後帶來重大影響。儘管管理層已就該準則的估計影響作出詳細評估，該評估乃基於本集團目前可得的資料，包括對應用過渡性條文的選擇及政策選項的預期。於採納後的實際影響或會與下文所述者有所不同，視乎本集團於應用準則時可得的額外合理輔助資料以及最終採納的過渡性條文及政策選項而定。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港會計師公會於二零一六年八月頒佈的香港財務報告準則第2號修訂本闡述三大範疇：歸屬條件對計量以現金結算以股份為基礎付款交易的影響；為僱員履行與以股份為基礎付款的稅務責任而預扣若干金額的以股份為基礎付款交易(附有淨額結算特質)的分類；以及對以股份為基礎付款交易的條款及條件作出令其分類由現金結算變為權益結算的修訂時的會計處理方法。該等修訂明確說明計量以權益結算以股份為基礎付款時歸屬條件的入賬方法亦適用於以現金結算以股份為基礎付款。該等修訂引入一個例外情況，在符合若干條件時，為僱員履行稅務責任而預扣若干金額的以股份為基礎付款交易(附有淨額結算特質)，將整項分類為以權益結算以股份為基礎付款交易。此外，該等修訂明確說明，倘以現金結算以股份為基礎付款交易的條款及條件有所修訂，令其成為以權益結算以股份為基礎付款交易，該交易自修訂日期起作為以權益結算的交易入賬。採納修訂時，實體須在不重述過往期間的情況下應用該等修訂，惟倘彼等選擇採納全部三項修訂，且符合其他準則，則可獲准作出追溯應用。本集團將自二零一八年一月一日起採納該等修訂。該等修訂預期不會對本集團財務報表產生任何重大影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)修訂本針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)的規定於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資時的不一致性。該等修訂規定投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須全數確認盈虧。至於涉及不構成業務的資產的交易，交易產生的盈虧於投資者的損益確認，惟僅以非關連投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。該等修訂將以未來適用基準應用。香港會計師公會於二零一六年一月取消香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)修訂本先前的強制性生效日期，新的強制性生效日期將於對聯營公司及合營企業之會計處理的更全面檢討完成後釐定。然而，該等修訂現時可予採納。

於二零一四年七月頒佈的香港財務報告準則第15號訂立新五步驟模型，以將來自客戶合約的收入列賬。根據香港財務報告準則第15號，收入按反映實體預期向客戶交付貨品或服務而有權換取的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收入提供更有條理的方法。該項準則亦引入大量定性及定量披露規定，包括分拆總收入、有關履約責任的資料、合約資產及負債賬目結餘於各期間的變動以及主要判斷及估計。該項準則將取代香港財務報告準則的所有現行收入確認規定。首次應用該準則時，需按全面追溯基準或經修訂追溯基準應用。於二零一六年六月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號修訂本，以應對有關識別履約責任、委託人及代理人的應用指引及知識產權許可，以及過渡的實行問題。該等修訂亦旨在確保實體更貫徹一致地應用香港財務報告準則第15號，並減低應用該準則的成本及複雜程度。本集團計劃採納香港財務報告準則第15號的過渡性條文，以將首次採納的累計影響確認為對二零一八年一月一日期初保留利潤結餘的調整。此外，本集團計劃僅對二零一八年一月一日前尚未完成的合約採納新規定。本集團預期，於二零一八年一月一日因首次採納香港財務報告準則第15號而將作出的過渡性調整並不重大。然而，會計政策的預期變動(詳情於下文闡釋)將對本集團二零一八年起的財務報表造成重大影響。於二零一七年，本集團已對採納香港財務報告準則第15號的影響作出詳細評估。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則^(續)

本集團的主要業務包括物業發開發、物業投資、酒店營運及物業管理。採納香港財務報告準則第15號對本集團造成的預計影響概述如下：

(a) 銷售已竣工物業

於本年度及過往年度，當物業的重大風險及擁有權回報轉移予買家時，即相關物業已完成建設且根據銷售協議交付予買家，且可合理保證能收回相關應收款項時，本集團會將已竣工物業的銷售入賬。根據香港財務報告準則第15號，對於在某一時點轉移物業控制權的已竣工物業銷售而言，收入於客戶取得已竣工物業的實物擁有權或法定業權，且本集團獲得現時收款權且很可能收取代價時確認。本集團認為，採納香港財務報告準則第15號時，將不會影響按照現有合約條款銷售已竣工物業的收入確認。

就客戶付款與轉移已承諾物業或服務之間的期限超過一年的合約，交易價格會就重大融資部分的影響作出調整。交易價格乃貼現已承諾代價金額後釐定。本集團所使用的貼現率為與客戶訂立個別融資交易時將使用的相同貼現率。貼現率反映該安排中借款人的信貸特徵。本集團釐定，採納香港財務報告準則第15號時，將不會重大影響銷售已竣工物業的收入金額。

根據香港財務報告準則第15號，倘取得合約的增量成本(即未能取得合約時不會產生的成本)可收回，則確認為合約資產，其後按照符合於確認相關收入時與資產有關的服務轉移模式有系統地攤銷。補償可為直接(即根據合約作出補償)或間接(即合約固有的利潤)。採納香港財務報告準則第15號後，與於某一期間所完成銷售直接相關的銷售佣金，指須於確認相關收入起計一年或以內資本化及攤銷的增量成本。本集團釐定，採納香港財務報告準則第15號時，將不會重大影響本集團的損益。

(b) 呈列及披露

香港財務報告準則第15號的呈列及披露規定較現有香港會計準則第18號所規定者更為詳盡。呈列規定要求大幅改變現有慣例，並將大幅增加須在本集團財務報表作出的披露量。香港財務報告準則第15號的多項披露規定為新規定，本集團已評定部分該等披露規定的影響屬重大。尤其是，本集團預期財務報表附註將由於有關重大判斷及影響釐定來自客戶合約的收入金額及時間的判斷變動的披露而增加。本集團亦需披露取得及履行一項合約的資本化成本的期末結餘，以及期內攤銷的金額。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

於二零一六年五月頒佈的香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」、香港(準則詮釋委員會) — 詮釋第15號「經營租賃 — 優惠」及香港(準則詮釋委員會) — 詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易的內容」。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人就大多數租賃確認資產及負債。該準則包括給予承租人兩項可選擇性確認豁免 — 低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認於租賃期作出租賃付款為負債(即租賃負債)及代表可使用相關資產的權利為資產(即有使用權資產)。除非有使用權資產符合香港會計準則第40號投資物業的定義，或與重估模式適用的物業、廠房及設備類別相關，否則有使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量。租賃負債其後會就反映租賃負債利息而增加及因租賃付款而減少。承租人將須分別確認租賃負債的利息開支及有使用權資產的折舊開支。承租人亦須於若干事件發生時重新計量租賃負債，例如租賃期變更或用於釐定該等付款的一項指數或比率變更而引致未來租賃付款變更。承租人一般將重新計量租賃負債的數額確認為有使用權資產的調整。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相同的分類原則對所有租賃進行分類，並將之分為經營租賃及融資租賃。香港財務報告準則第16號要求承租人及出租人作出較香港會計準則第17號更為詳盡的披露。承租人可選擇以全面追溯基準或經修訂追溯基準應用該準則。本集團預期自二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號。本集團目前正評估採納香港財務報告準則第16號的影響，並正考慮是否選擇得益於可得的實際權宜之舉，以及將採納的過渡性方案及寬免。誠如財務報表附註38(b)披露，於二零一七年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付款合共約為人民幣49,596,000元。於採納香港財務報告準則第16號後，當中計入的若干金額或需確認為新有使用權資產及租賃負債。然而，本集團仍需作出進一步分析，以釐定將確認的新有使用權資產及租賃負債金額，包括但不限於有關租賃低價值資產及短期租約、所選擇的其他實際權宜之舉及寬免，以及於採納日期前訂立的新租約的任何金額。

於二零一八年一月頒佈的香港會計準則第28號修訂本澄清香港財務報告準則第9號的範圍豁免僅包括於聯營公司或合營企業的權益(可應用權益法)，並不包括實質上構成於聯營公司或合營企業淨投資一部分的長期權益(不應用權益法)。因此，實體將該等長期權益入賬時採用香港財務報告準則第9號而非香港會計準則第28號，包括香港財務報告準則第9號的減值規定。香港會計準則第28號可應用於淨投資，包括長期權益，惟僅在確認聯營公司或合營企業虧損或於聯營公司或合營企業的淨投資減值的情況下方可應用。本集團預期自二零一九年一月一日起採納該等修訂本，並將使用修訂的過渡性規定按二零一九年一月一日存在的事實及情況評估該等長期權益的業務模式。本集團亦打算於採納該等修訂本後應用重述過往期間可比較資料的寬免。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

於二零一七年四月頒佈的香港會計準則第40號修訂本澄清實體應將物業(包括在建或發展中物業)轉入或轉出投資物業的時間。該等修訂載述,當物業符合或不再符合投資物業的定義,且有證據顯示用途有變時,即發生用途變更。單單管理層對物業擬定用途的改變,並不會提供用途有變的證據。該等修訂本應按未來適用基準應用於實體首次應用該等修訂本的年度報告期初或之後發生的用途變更。實體應重新評估於首次應用該等修訂本當日已持有的物業分類,並(如適用)將物業重新分類,以反映在該日存在的情況。倘毋須採用事後確認,方可追溯應用。本集團預期自二零一八年一月一日起以未來適用基準採納該等修訂本。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號於二零一七年六月頒佈,就實體以外幣收取或支付預付代價及確認非貨幣性資產或負債的情況下應用香港會計準則第21號時如何釐定交易日期提供指引。該詮釋澄清,就釐定於初步確認有關資產、開支或收入(或其中部分)所用的匯率時,交易日期為實體初步確認因支付或收取預付代價而產生的非貨幣性資產(如預付款項)或非貨幣性負債(如遞延收入)之日。倘確認有關項目前存在多筆預付款或預收款,實體應就預付代價的每筆付款或收款釐定交易日期。實體可按全面追溯基準或未來適用基準應用該詮釋,時間為自實體首次應用該詮釋的報告期初或於實體首次應用該詮釋的報告期財務報表中呈列為比較資料的先前報告期初開始。本集團預期自二零一八年一月一日起按未來適用基準採納該詮釋。該詮釋預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號於二零一七年七月頒佈,提供倘稅項處理涉及影響香港會計準則第12號的應用的不確定性(通常稱之為「不確定稅務狀況」),對所得稅(即期及遞延)的會計處理方法。該詮釋不適用於香港會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅,尤其亦不包括與不確定稅項處理相關的權益及處罰相關規定。該詮釋具體處理(i)實體是否考慮對不確定稅項進行單獨處理;(ii)實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設;(iii)實體如何釐定應課稅利潤或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅收抵免及稅率;及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。該詮釋須追溯應用(倘毋須採用事後確認,則可全面追溯應用;或追溯應用,則應用的累計影響將作為於首次應用日期的期初權益的調整,而毋須重列比較資料)。本集團預期自二零一九年一月一日起採納該詮釋。該詮釋預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

於二零一八年二月頒佈的香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進載列香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號的修訂本。本集團預期自二零一九年一月一日起採納該等修訂本。預期概無該等修訂本將對本集團造成重大財務影響。該等修訂本的詳情載列如下：

- 香港財務報告準則第3號業務合併：澄清當實體取得屬共同經營的業務的控制權時，必須應用分階段完成業務合併的規定，並按公允值重新計量其先前於共同經營持有的全部權益。
- 香港財務報告準則第11號共同安排：澄清當參與但並無擁有共同經營的共同控制權的實體取得屬業務的共同經營的共同控制權時，不會重新計量先前於該共同經營持有的權益。
- 香港會計準則第12號所得稅：澄清實體於損益、其他全面收入或權益確認股息的所有所得稅影響，須視乎實體於何處確認產生導致有關股息的可分配利潤的起始交易或事件。
- 香港會計準則第23號借貸成本：澄清當籌備資產作其擬定用途或銷售所需的絕大部分活動完成時，實體將原先用作發展合資格資產的未償還特定借貸視作一般借貸的一部分處理。

2.4 主要會計政策概要

於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為本集團一般擁有不少於20%股本投票權的長期權益，並能對其發揮重大影響力的實體。重大影響力為參與投資對象財政及經營政策決策的權力，但並非控制或共同控制該等政策。

合營企業為一項合營安排，據此，擁有安排之共同控制權的人士均有權享有合營企業的資產淨值。共同控制乃以合約協定分佔一項安排之控制權，其僅在相關活動決策必須獲分佔控制權的人士一致同意時方存在。

2.4 主要會計政策概要(續)

於聯營公司及合營企業的投資(續)

本集團於聯營公司及合營企業的投資乃按以權益會計法計算之本集團應佔資產淨值減任何減值虧損於合併財務狀況表內列賬。

如會計政策存有差異，將作出相應調整。

本集團應佔聯營公司及合營企業收購後業績和其他全面收入分別計入合併損益表及合併其他全面收入內。此外，倘直接於聯營公司或合營企業的權益確認變動，則本集團會於合併權益變動表確認其應佔的任何變動(如適用)。本集團與其聯營公司或合營企業進行交易而出現的未實現收益及虧損會互相抵銷，金額以本集團於聯營公司或合營企業的投資為限，但如果未實現虧損證明所轉讓資產發生減值則除外。收購聯營公司或合營企業產生的商譽計入本集團於聯營公司或合營企業的投資的一部分。

倘於聯營公司的投資變為於合營企業的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，對聯營公司失去重大影響力或對合營企業失去共同控制後，本集團按其公允值計量及確認任何保留投資。於失去重大影響力或共同控制後聯營公司或合營企業的賬面值與保留投資及來自出售所得款項之公允值之間的差額於損益內確認。

於共同經營的權益

共同經營乃對安排有共同控制權的人士對該項安排相關的資產擁有權利及負債承擔責任的共同安排。共同控制乃以合約協定分佔一項安排之控制權，其僅在相關活動決策必須獲分佔控制權的人士一致同意時方存在。

本集團確認於共同經營中與其權益相關的以下各項：

- 資產，包括其應佔任何共同持有的資產；
- 負債，包括其應佔任何共同產生的負債；
- 來自出售其應佔共同經營成果的收入；
- 其應佔來自出售共同經營成果的收入；及
- 開支，包括其應佔任何共同產生的開支。

與本集團於共同經營的權益相關的資產、負債、收入及開支根據適用於該資產、負債、收入及開支的香港財務報告準則入賬。

2.4 主要會計政策概要(續)

業務併購

業務併購乃使用收購法入賬。所轉讓的代價乃以收購日期的公允值計量，該公允值為本集團所轉讓的資產於收購日期的公允值、本集團自被收購方的前度擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股權的總和。就各業務併購中，本集團選擇是否以公允值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計量於被收購方的非控股權益，即於被收購方中賦予持有人在清盤時按比例分佔資產淨值的現有所有權權益。非控股權益的所有其他組成部分乃按公允值計量。相關收購成本於產生時支銷。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定用途，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務併購分階段進行，先前持有的股權應按收購日期公允值重新計量，所產生任何收益或虧損計入損益。

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公允值確認。分類為資產或負債的或然代價，按公允值計量，其公允值變動於損益確認。分類為權益的或然代價，毋須重新計量，其後結算在權益中入賬。

公允值計量

本集團於各報告期末按公允值計量投資物業及衍生金融工具。公允值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公允值計量乃假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債的公允值乃基於市場參與者於資產或負債定價所用的假設計量(即假設市場參與者會以最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公允值計量須計及市場參與者透過最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者以產生經濟利益的能力。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公允值的估值方法，以盡量使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。

2.4 主要會計政策概要(續)

公允值計量(續)

所有於財務報表計量或披露公允值的資產及負債乃基於對公允值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公允值層級分類：

- 第一級 - 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第二級 - 按估值技術計量，而對公允值計量而言屬重大的最低層輸入數據可直接或間接觀察得出
- 第三級 - 按估值技術計量，而對公允值計量而言屬重大的最低層輸入數據不可觀察得出

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公允值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)確定是否發生不同層級轉移。

非金融資產的減值

倘有跡象顯示資產出現減值，或一項資產須每年作出減值測試(不包括在建物業、持作銷售用途的竣工物業、遞延稅項資產、金融資產及投資物業)，則估計資產的可收回數額。一項資產的可收回數額即資產或現金產生單位的使用價值與其公允值減出售成本中的較高者，並就個別資產釐定，除非資產不產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產類別的現金流入，而在此情況下，則就資產所屬的現金產生單位釐定可收回數額。

倘一項資產的賬面金額超過其可收回數額，方會確認減值虧損。於估算使用價值時，估計未來現金流以稅前折現率折現為現值，稅前折現率反映市場現時對貨幣時間價值及資產特定風險的評估。減值虧損計入產生減值虧損的期內損益表，除非資產按重估價值列賬，在此情況下，減值虧損則根據重估資產的有關會計政策入賬。

於各個報告期終均作出評估，確定是否有任何跡象顯示之前確認的減值虧損是否不再存在或已減少。倘有該等跡象，則估計可收回數額。一項資產(商譽除外)之前確認的減值虧損僅於釐定該資產的可收回數額所用的估計出現變動時，方會撥回，然而，撥回數額不會超過倘之前年度並無就該資產確認減值虧損而原應釐定的賬面金額(已扣除任何折舊／攤銷)。撥回的減值虧損計入產生撥回的期間的損益表，除非有關資產按重估數額列賬，在此情況下所撥回的減值虧損則根據重估資產的有關會計政策入賬。

2.4 主要會計政策概要(續)

關連人士

任何一方如屬以下情況，即視為本集團的關連人士：

- (a) 該方為個人或其近親並
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團行使重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或其母公司的主要管理人員中的其中一名成員；

或

- (b) 該方為下列任何條件適用的實體：
 - (i) 該實體與本集團為相同集團的成員公司；
 - (ii) 一個實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
 - (iii) 該實體與本集團為相同第三方的合營企業；
 - (iv) 一個實體為第三方實體的合營企業，而另一個實體為該第三方實體的聯營公司；
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關實體為僱員福利設立的退休福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)所指個人控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)所指個人對該實體行使重大影響力或為該實體(或該實體母公司)主要管理人員中的其中一名成員；及
 - (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供關鍵管理人員服務。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(在建資產除外)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。一項物業、廠房及設備的成本包括其購買價格及令該項資產達至其預期使用的運作狀況及運送至其位置的任何直接應計成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出，如修理與維護費用等，一般均會計入該等支出產生期間的損益表內。倘達成確認條件的情況下，主要測檢的開支則於資產的賬面值資本化為置換。倘物業、廠房及設備的重大部分須分段置換，則本集團確認該等部分為具有特別可使用年期之個別資產，並相應計提折舊。

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備與折舊(續)

折舊乃按各物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法撇銷其成本至剩餘價值計算。就此而言，主要年度折舊率如下：

樓宇	3%至5%
租賃樓宇裝修	租賃期或20%(以較短者為準)
廠房及機器	10%至20%
傢俬、裝置及辦公室設備	10%至20%
交通工具	10%至20%

倘一項物業、廠房及設備各部分的可使用年期並不相同，該項目的成本將按合理基礎分配至各部分，而每部分將作個別折舊。至少於每個財政年度終審閱剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並在適當情況下作出調整。

初次確認的一項物業、廠房及設備(包括任何重大部分)在出售或預期使用或出售而不再產生未來經濟利益時，將終止確認。年內終止確認的資產因其出售或報廢並在損益表確認的任何收益或虧損，乃有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值之間的差額。

在建資產指按成本減去任何減值虧損列賬的在建物業，並且不作折舊。該成本包括建設的直接成本、土地使用權攤銷以及建設期內相關借貸資本的資本化借貸成本。當在建資產落成及可供使用時，將重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

投資物業

投資物業乃土地及樓宇(包括根據一項符合投資物業定義的物業以經營租賃持有的租賃權益)的權益。持有投資物業是為賺取租金收入及/或資本增值，而非用以生產或提供貨物或服務或作行政用途又或於日常業務中出售。該等物業初次以成本(包括交易成本)計量。於初次確認後，投資物業乃按反映各報告期終的市場狀況之公允值列賬。

投資物業公允值變動所帶來的盈虧於產生的年度計入損益表。

報廢或出售投資物業的任何盈虧於報廢或出售之年度在損益表確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資物業(續)

如本集團作為自用物業佔用之物業轉變為投資物業，本集團對該物業入賬時會根據於「物業、廠房及設備與折舊」所列政策於更改用途當日入賬，而於當日有關該物業之賬面值及公允值之任何差額入賬列作資產重估儲備。至於將在建物業或持作銷售用途的竣工物業轉入投資物業，當日物業公允值與其過去賬面值之差額於損益表確認。

經營租賃

資產擁有權絕大部分回報及風險仍然由出租人擁有的租賃列為經營租賃。倘若本集團為出租人，由本集團按經營租賃租出的資產包括在非流動資產內，而根據經營租賃應予收取的租金於租期按直線法計入損益表。倘若本集團為承租人，根據經營租賃應予支付的租金扣除出租人給予的任何優惠於租期按直線法於損益表扣除。

經營租賃下的土地使用權初次按成本列賬，其後於租期以直線法確認。

倘租賃金額不能可靠地劃分於土地及樓宇部份，則全部租賃金額均計入土地及樓宇成本，列為物業、廠房及設備之融資租賃。

在建物業

在建物業擬於竣工後持作銷售用途。

在建物業以成本與可變現淨值的較低者列賬，包括開發期內直接歸入該等物業的土地成本、建造成本、借貸成本、專業費用及其他成本。

除非有關物業開發項目的預計施工完成期超過正常營運週期，否則在建物業歸類為流動資產。完成時，物業轉撥至持作銷售用途的竣工物業。

持作銷售用途的竣工物業

持作銷售用途的竣工物業以成本及可變現淨值的較低者列賬。成本按照未售物業在土地及樓宇的總成本中所佔比例釐定。可變現淨值乃由董事按個別物業根據現行市價估計。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產

初次確認及計量

金融資產於初始確認時分類為以公允值列值計入損益的金融資產、貸款及應收款及可供出售的金融投資或指定作為有效對沖的對沖工具的衍生工具(如適用)。金融資產於初次確認時以公允值加收購金融資產應佔交易成本計量，惟以公允值列值計入損益的金融資產除外。

所有一般買賣之金融資產概於交易日期(即本集團承諾買賣該資產的日期)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

其後計量

貸款及應收款的其後計量如下：

貸款及應收款

貸款及應收款為具有固定或可確定付款，而在活躍市場中無報價的非衍生金融資產。於初次計量後，該等資產其後用實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計價。計算攤銷成本時，將考慮任何收購折讓或溢價，並包括屬於實際利率不可分割部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表內的其他收入及收益淨額。貸款減值所產生的虧損於損益表的融資成本確認，而應收款減值則於其他營運開支淨額確認。

終止確認金融資產

金融資產(或一項金融資產的一部分或一組相類金融資產的一部分(如適用))主要在下列情況將終止確認(即自本集團合併財務狀況表中剔除)：

- 收取該項資產所得現金流的權利已經屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流的權利，或已根據一項「轉付」安排，在未有嚴重延緩情況下，承擔支付第三方全數已收取現金流的責任；及(a)本集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

倘本集團轉讓其收取該項資產所得現金流的權利或已訂立一項轉付安排，其評估是否保留資產擁有權風險及回報與其程度。倘其並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報及並無轉讓該項資產的控制權，本集團按其持續參與程度繼續確認該已轉讓資產。在該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團已保留權利及責任的基準計量。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產的減值

本集團於各報告期終評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘初次確認資產後發生的一項或多項事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流造成影響，而該影響乃能夠可靠估計，則該項或該組金融資產出現減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察的數據顯示估計未來現金流出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

以攤銷成本計價的金融資產

就按攤銷成本計價的金融資產而言，本集團首先會按個別基準就個別屬重大的金融資產或按組合基準就個別不屬重大的金融資產，評估是否出現減值。倘本集團認定按個別基準評估的金融資產(無論屬重大與否)並無客觀跡象顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性的金融資產內，並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值的資產，其減值虧損會予以確認或繼續確認，而不會納入共同減值評估之內。

已識別的任何減值虧損金額會按該項資產的賬面值與估計未來現金流現值(不包括未產生的未來信貸虧損)的差額計量。估計未來現金流現值會按金融資產的原實際利率(即初次確認時計算的實際利率)折現。

該項資產的賬面值直接或透過使用撥備賬目削減，而有關虧損金額則在損益表內確認。利息收入在削減的賬面值中持續產生，使用就計量減值虧損折現未來現金流所用的利率計算。貸款及應收款於預期日後實際上不可收回而所有抵押品已變現或撥歸本集團時，將連同任何相關撥備一併撇銷。

倘於其後期間，因在確認減值後發生事件導致估計減值虧損數額增加或減少，則會透過調整撥備賬調高或調低先前確認的減值虧損。倘其後收回撇銷數額，則收回的數額會計入損益表內。

金融負債

初次確認及計量

金融負債於初始確認時分類為以公允值列值計入損益的金融負債、貸款及借貸或指定作為有效對沖的對沖工具的衍生工具(如適用)。

所有金融負債按公允值初次確認，而如屬貸款及借貸，則扣減直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括應付貿易賬款及應付票據、計入其他應付款及應計款項的金融負債、應付合營企業款項以及付息銀行及其他借貸。

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融負債 (續)

其後計量

金融負債的其後計量乃視乎下列的分類：

貸款及借貸

於初次確認後，計息貸款及借貸其後用實際利率法按攤銷成本計量，除非折現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率法進行攤銷過程，其損益在損益表內確認。

計算攤銷成本時，將考慮任何收購折讓或溢價，並包括屬於實際利率不可分割部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表內的融資成本。

金融擔保合同

本集團發出的金融擔保合約乃要求發行人作出付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項而招致損失的合約。金融擔保合同初次按公允值確認為負債，並就發行金融擔保合同直接應佔的交易成本作出調整，惟該合同按公允值於損益確認者除外。於初次確認後，本集團按照：(i)對在各報告期終履行現有責任所需開支的最佳估計金額；與(ii)初次確認的數額減(如適用)累計攤銷(以較高者為準)，計量金融擔保合同。

終止確認金融負債

金融負債於其責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。

若一項現有金融負債由同一貸款人貸出另一項條款存在重大分別的金融負債予以取代，或現有負債的條款作出重大修訂，這種換置或修訂視為終止確認原有負債並確認新負債，而兩者的賬面值差額則在損益表中確認。

抵銷金融工具

倘若現時存在法律上可強制執行的權利，可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償還負債，則金融資產及金融負債可互相抵銷，並將淨額於財務狀況表內呈報。

衍生金融工具及對沖會計

初始確認及後續計量

本集團利用遠期外幣合約等衍生金融工具對沖其外幣風險。該等衍生金融工具初步按訂立衍生合約當日的公允值確認，其後則以公允值重新計量。倘衍生工具的公允值為正數，則以資產列賬，而倘公允值為負數，則以負債列賬。

2.4 主要會計政策概要(續)

衍生金融工具及對沖會計(續)

初始確認及後續計量(續)

除現金流量對沖的有效部分外，衍生工具公允值發生變動所產生的收益或虧損直接計入損益表。現金流量對沖的有效部分計入其他全面收入，當對沖項目影響損益時，再重新分類至損益。

就對沖會計而言，對沖分類為：

- 公允值對沖，用於對沖已確認資產或負債的公允值變動或未確認肯定承諾；或
- 現金流量對沖，用於對沖現金流量的可變風險，該風險來自與已確認資產或負債有關的特定風險或來自極可能的預期交易，或未確認肯定承諾的外匯風險；或
- 對沖海外業務的淨投資。

於設立對沖關係時，本集團正式指定和記錄本集團欲應用對沖會計的對沖關係、風險管理目標及進行對沖的策略。檔案記錄包括辨別對沖工具、被對沖項目或交易、被對沖風險的性質以及本集團將如何評核對沖工具以對沖工具的公允值變動抵銷由被對沖風險引起的被對沖項目公允值或現金流量變動風險的有效性。該等對沖預期於達成抵銷公允值或現金流量變動方面高度有效，並持續進行評核以釐定其於指定財務報告期間內是否確實高度有效。

符合對沖會計的嚴格準則的對沖，按下列方式列賬：

對沖淨投資

海外業務淨投資的對沖(包括入賬為淨投資一部分的貨幣項目的對沖)按現金流量對沖的類似方式列賬。對沖工具對沖有效部分的收益或虧損於其他全面收入中確認，而無效部分的收益或虧損於損益表中確認。出售海外業務時，於權益內列賬的該等收益或虧損累計價值將轉撥至損益表。

流動與非流動分類

並非指定為有效對沖工具的衍生工具按照對事實及情況(即相關訂約現金流量)的評估分類為流動或非流動，或分開為流動及非流動部分。

- 倘本集團預期持有衍生工具作為經濟對沖(且並無應用對沖會計)至超過報告期結束後十二個月期間，則該衍生工具乃與相關項目的分類一致分類為非流動(或分開為流動及非流動部分)。

2.4 主要會計政策概要(續)

衍生金融工具及對沖會計(續)

流動與非流動分類(續)

- 與主合約並非密切聯繫的嵌入式衍生工具乃與主合約現金流量一致分類。
- 指定為及作為有效對沖工具的衍生工具乃與相關被對沖項目的分類一致分類。衍生工具僅在可作出可靠分配時，方會分開為流動部分及非流動部分。

現金及現金等值物

在合併現金流量表內，現金及現金等值物包括手頭現金及活期存款以及高流通性短期投資(即可隨時兌換為已知金額現金、價值變動風險不大及期限較短(一般為購買後三個月內)的投資)，減去須於催繳時立刻償還、作為本集團現金管理操作一部份的銀行透支。

在合併財務狀況表內，現金及現金等值物由手頭現金及銀行存款組成，包括用途不受限制的定期存款及性質與現金類似的資產。

撥備

凡因過去事件而產生現有責任(不論法律或推論的責任)，以致未來可能需要付出資源履行該責任，而責任金額能可靠地估計，則確認撥備。

若折現影響重大，確認撥備的金額應為預期履行責任所需未來開支於報告期終的現值。若折現現值隨時間而增加，增加金額在損益表中列為融資成本。

所得稅

所得稅包括本期稅項及遞延稅項。損益外項目相關的所得稅，在損益外的其他全面收入或直接於權益確認。

本期稅項資產及負債乃經考慮本集團經營所在國家的現行詮釋及慣例，根據於報告期終的已制訂或實際上已制定的稅率(及稅務法例)，按預期可自稅務機關收回或付予稅務機關的數額計量。

資產及負債於報告期終之稅基與其於財務報告中的賬面金額之間的所有暫時性差額，以負債法作出遞延稅項撥備。

所有應課稅暫時性差額，均被確認為遞延稅項負債，惟：

- 因初次確認一項交易(非為業務併購)中的資產或負債所產生並於交易時對會計利潤或應課稅利潤或虧損不構成影響的遞延稅項負債除外；及
- 有關於附屬公司、合營企業及聯營公司權益的應課稅暫時性差額(其中撥回暫時性差額的時間可受控制，而暫時性差額於可預見的將來可能不會撥回)除外。

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

所有可扣減暫時性差額及未動用稅項備抵與未動用稅務虧損結轉，均被確認為遞延稅項資產。只限於在應有應課稅利潤可供對銷可扣減暫時性差額，以及結轉的未動用稅項備抵及未動用稅務虧損可予動用的情況下，方確認遞延稅項資產，惟：

- 由初次確認一項交易(非為業務併購)中的資產或負債所產生並於交易時對會計利潤或應課稅利潤或虧損不構成影響的有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產除外；及
- 有關附屬公司、合營企業及聯營公司投資的可扣減暫時性差額，只限於暫時性差額可能於可見將來撥回及應有應課稅利潤可供抵扣暫時性差額時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面金額於各報告期終予以審閱，並扣減至當不再可能有足夠應課稅利潤讓所有或部分遞延稅項資產可供動用時為止。於各報告期終重估後，當未被確認遞延稅項資產可能有足夠應課稅利潤以收回所有或部分遞延稅項資產時，則會予以確認。

遞延稅項資產及負債以預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率計量，根據於報告期終已制定或實際上已制定的稅率(及稅務法例)計算。

當及僅當本集團有法定可強制執行權力抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務當局向同一應課稅實體或不同應課稅實體徵收之所得稅有關，且計劃在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或收回的每個未來期間，按淨額基準清償即期稅項負債及資產，或同時變現該資產及清償該負債，將抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

政府資助

政府資助於可合理地保證將會獲得撥款，以及將遵守所有附帶條件時按公允值予以確認。倘資助與開銷項目有關，該資助按擬補償的成本支銷期間根據系統化基準確認為收入。

倘該授出與資產有關，則該公允值計入遞延收入賬，並在相關資產的預期可使用年期內或按本集團收取與該資產有關的利益時撥入損益表。

2.4 主要會計政策概要 (續)

收入確認

收入於經濟利益有可能流入本集團及能可靠地計量時，根據以下基準確認：

- (a) 來自銷售物業 – 於擁有權的重大風險及回報已轉讓予買家，即於建造工程已完成及物業已交付買家。於收入確認日期前就已售物業所收取的按金及分期付款計入合併財務狀況表的流動負債項下；
- (b) 租金收入 – 以時間比例基準按租期計算；
- (c) 來自房租、食物及飲品銷售及其他配套服務的酒店收入 – 當服務提供時確認；
- (d) 物業管理費收入 – 當相關管理服務提供時確認；
- (e) 管理費收入 – 當相關管理服務提供時確認；及
- (f) 利息收入 – 按應計基準利用實際利息法計算，所採用的利率為將金融工具於預期年期或較短期間(如適用)內收取之估計未來現金準確折現至金融資產賬面淨額之利率。

以股份基礎支付

本公司營運購股權計劃(「該計劃」)，旨在向對本集團業務成就作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及回報。本集團僱員(包括董事)以股份基礎支付的方式收取報酬，而僱員則提供服務作為權益工具的代價(「以股權結算交易」)。

於二零零二年十一月七日後與僱員以股權結算交易的成本乃參照授出權益當日的公允值計量。該公允值乃由外聘估值師採用柏力克-舒爾斯模式及二項式模式(「該等模式」)釐定，有關詳情載於財務報表附註30。

以股權結算交易的成本，連同在表現及／或服務條件得到履行的期間內相應增加的權益在僱員福利開支中確認。於歸屬日期前的各報告期終，以股權結算交易所確認的累計開支，反映了歸屬期屆滿的程度及本集團對於最終將歸屬的權益工具數量的最佳估計。期內於損益表扣除或計入的金額，指該期初及期終所確認的累計開支的變動。

釐定回報的授出日期公允值時，不會計及服務及非市場表現條件，但會評估達成該等條件的可能性，作為本集團對最終將歸屬的權益工具數量的最佳估計。市場表現條件反映於授出日期公允值內。回報所附帶但並無相關服務要求的任何其他條件視為非歸屬條件。除非有另外的服務及／或表現條件，否則非歸屬條件反映於回報的公允值內，並將即時支銷回報。

2.4 主要會計政策概要(續)

以股份基礎支付(續)

基於未能達成非市場表現及／或服務條件而最終並無歸屬的回報不會確認開支。倘回報包括市場或非歸屬條件，交易視為歸屬，而不論市場或非歸屬條件是否達成，惟所有其他表現及／或服務條件須已達成。

倘若以股權結算報酬的條款有所更改，則在達致報酬原定條款的情況下，所確認的開支最少須達到猶如條款並無任何更改的水平。此外，倘若按更改日期計量，任何更改導致以股份基礎支付的總公允值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等更改確認開支。

倘若註銷以股權結算報酬，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認報酬的開支，均應立刻確認，包括在本集團或其僱員控制下的非歸屬條件並未達成的任何報酬。然而，若授予新報酬代替已註銷的報酬，並於授出日期指定為替代報酬，則已註銷的報酬及新報酬，誠如前段所述，均應被視為原報酬的更改。

尚未行使購股權的攤薄影響於計算每股盈利時反映為額外股份攤薄。

其他僱員福利

退休金計劃

根據強制性公積金計劃條例，本集團為合資格參加的僱員設立一個界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。按照強積金計劃的規章，供款乃按僱員之基本薪金之百分比釐定，並於應付供款時自損益表扣除。強積金計劃之資產與本集團資產分開處理，另由一個獨立運作的基金管理。本集團的僱主供款一旦注入強積金計劃，即悉數歸屬僱員。

本集團於中國內地營運之附屬公司的僱員須參與由有關地方市政府營辦的中央退休金計劃。該等附屬公司須將薪金成本的若干百分比注入中央退休金計劃。當該等供款根據中央退休金計劃規章應支付時於損益表扣除。

借貸成本

與收購、建造或生產合資格資產(即必須長時間預備作擬定用途或出售的資產)直接相關的借貸成本乃資本化為該等資產的部分成本。當此等資產幾近全部完成可作其擬定用途或出售之時，該等借貸成本將停止資本化。特定用於合資格資產的借貸在其尚未支銷時用作短暫投資所賺取的投資收入，乃於已資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本包括實體就資金借貸而產生的利息及其他成本。

2.4 主要會計政策概要(續)

借貸成本(續)

當資金大致已借入及用作取得合資格資產時，個別資產之開支乃按資本化比率計算。

股息

末期股息獲股東於股東大會批准時確認為負債。擬派末期股息於財務報表附註披露。

中期股息即時建議及宣派，因為本公司之組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息。因此，中期股息於建議及宣派時即時確認為負債。

外幣

本公司的功能貨幣為港元，該等財務報表的呈列貨幣為人民幣。董事認為，由於本集團的業務主要位於中國，採用人民幣為呈列貨幣，對於呈列本集團的業績及財務狀況更為合適。本集團的各個實體自行決定其功能貨幣，而納入各實體財務報表的項目則用該功能貨幣計量。本集團內實體錄得的外幣交易初次按交易日期的適用功能貨幣匯率換算入賬。於報告期終以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣的適用匯率換算。

結算或換算貨幣項目的差額於損益表確認，惟特定作本集團海外業務投資淨額對沖部分的貨幣項目則除外。此等項目於其他全面收入內確認入賬，直至出售投資淨額為止，此時，累計金額會重新分類至損益表。因該等貨幣項目的匯兌差額錄得的稅項開支及抵免亦於其他全面收入內入賬。

按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目，採用初次交易日期的匯率換算。按公允值以外幣計量的非貨幣項目，則採用計量公允值當日的匯率換算。換算非貨幣項目所產生的收益或虧損按公允值計量，與確認該項目公允值變動的盈虧的處理方法一致(換言之，於其他全面收入或損益確認公允值盈虧的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收入或損益確認)。

若干並非在中國內地營運的海外附屬公司及合營企業的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於報告期終，該等實體及本公司的資產及負債已按報告期終的匯率兌換為人民幣，而該等實體的損益表按年內加權平均匯率兌換為人民幣。所產生的匯兌差額於其他全面收入確認，並於匯兌變動儲備累計。處置境外業務時，與此特定境外業務相關的其他全面收入將在損益表中進行確認。

就合併現金流量表而言，本公司及其海外附屬公司的現金流按現金流當日的匯率兌換為人民幣。本公司及其海外附屬公司於年內產生的經常性現金流按年內加權平均匯率兌換為人民幣。

3. 重要會計判斷及估計

編製本集團的財務報表需要管理層作判斷、估計及假設，其影響收入、開支、資產及負債的金額及其隨附披露，以及或然負債的披露。然而，該等假設及估計中未能確定的因素可能導致受影響的資產或負債的賬面值於未來作重大的調整。

判斷

於應用本集團的會計政策期間，除涉及估計的判斷外，管理層作出以下對在財務報表確認的數額有最大影響的判斷：

經營租賃承擔 — 本集團為出租人

本集團已就其投資物業訂立商業物業租賃。本集團根據安排的條款及條件進行估計，決定其對按經營租賃出租之物業保留所有所有權的重大風險與收益。

投資物業及業主自用物業的分類

本集團決定物業是否符合列作投資物業的資格，並已制定作出該判斷的準則。投資物業為持作賺取租金或作為資本增值或兩者之物業。因此，本集團考慮物業是否可以大致上獨立於本集團所持有的其他資產而自行產生現金流。部分物業包括持有作賺取租金或作為資本增值的部分，而另一部分則持有作生產或供應貨物或服務或行政用途。倘該等部分可分開出售（或根據融資租賃分開出租），則本集團會分開將有關部分列賬。倘該等部分不可分開出售，則僅在物業小部分持作生產或供應貨物或服務或行政用途的情況下方列作投資物業。判斷乃按照個別物業基準作出，以釐定配套服務是否重要，以致物業不符合投資物業之資格。

將在建物業及持作銷售用途的竣工物業轉撥至投資物業

在建物業及持作銷售用途的竣工物業當有足夠證據顯示用途有變時轉撥入投資物業。本集團按照對所有有關事實及情況所作的評估決定用途是否有變，有關事實及情況包括但不限於：(a)業務計劃，內容反映物業產生的未來租金收入；(b)用作持有及管理投資物業的資源；(c)改變用途在法律上是否准許；及(d)若物業需要就用途改變作進一步發展，則視乎有關發展是否已經開展。有關物業的公允值如超出原來於轉撥當日的賬面值，超出的差額會即時於合併損益表中確認。截至二零一七年十二月三十一日止年度，總賬面值分別約人民幣912,164,000元（二零一六年：約人民幣131,690,000元）及零（二零一六年：約人民幣90,172,000元）的在建物業及持作銷售用途的竣工物業因用途改變而轉撥至投資物業，於合併損益表中分別產生公允值淨收益約人民幣582,835,000元（二零一六年：虧損約人民幣504,000元）及零（二零一六年：公允值淨收益約人民幣38,586,000元）。

投資物業的遞延稅項

就計量使用公允值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項負債而言，本集團管理層已審閱本集團的投資物業，並認為本集團在一種商業模式下持有投資物業，該商業模式的目的乃為隨時間推移消耗絕大部分包含在投資物業內的經濟利益。因此，在釐定本集團投資物業的遞延稅項時，董事已決定推翻透過銷售收回使用公允值模式計量之投資物業之假設。

3. 重要會計判斷及估計 (續)

判斷 (續)

投資物業的遞延稅項 (續)

因此，本集團根據管理層的最佳估計確認該等投資物業公允值變動之遞延稅項，假設未來稅務結果乃透過將該等物業用作租賃用途而非出售引致。倘投資物業隨後由本集團出售而非以租賃方式隨時間推移消耗絕大部分包含在投資物業內的經濟利益，則最終的稅務結果將有別於合併財務報表中確認的遞延稅項負債。若投資物業被出售，鑒於企業所得稅(「企業所得稅」)及土地增值稅(「土地增值稅」)之影響，本集團在出售時可能要承擔較高稅項。

估計不明朗因素

於報告期終有關未來及其他主要估計的不明朗因素，且存在導致下一個財政年度內資產及負債賬面金額重大調整的重大風險的主要假設論述如下。

重估投資物業

投資物業(包含已竣工投資物業及在建投資物業)由獨立專業合資格估值師於各報告期終按所提供的市值重估。該等估值以若干假設為基準，受若干不確定因素影響，可能與實際結果有重大差異。於作出估計時，會考慮市場租金及資本化率的資料，並使用主要以各報告期終當時的市況為基準的假設。於二零一七年十二月三十一日，本集團投資物業的賬面值約人民幣13,718,600,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣10,533,100,000元)。公允值計量所用之主要假設及敏感度分析等的更多詳情載於財務報表附註14。

估計在建物業及持作銷售用途的竣工物業的可變現淨值

在建物業及持作銷售用途的竣工物業按成本與可變現淨值兩者間之較低者列賬。可變現淨值於報告期末由本集團徵詢個別物業的現行市場狀況及價格予以評估。於二零一七年十二月三十一日，在建物業及持作銷售用途的竣工物業的賬面值分別約為人民幣30,908,445,000元(二零一六年：約為人民幣38,503,341,000元)及約為人民幣6,540,415,000元(二零一六年：約為人民幣6,866,193,000元)。

企業所得稅

本集團須繳納中國的企業所得稅。因有關企業所得稅的若干事宜尚未被地方稅務局確認，於釐定企業所得稅撥備時要以目前生效的稅務法律、法規及其他有關政策作為客觀估計及判斷的基準。倘該等事宜的最終稅款數額有別於原本記錄的數額，差額會在所實現的期間對企業所得稅及稅項撥備帶來影響。

3. 重要會計判斷及估計 (續)

估計不明朗因素 (續)

中國土地增值稅

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅的撥備是管理層根據對有關中國稅務法律及法規所載的要求的理解，作出的最佳估計。實際土地增值稅負債於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。本集團尚未與稅務局就若干物業開發項目敲定其土地增值稅的計算方法及款項。最終結果可能有別於初次記錄的款額，任何差異將在所實現的期間影響土地增值稅開支及相關撥備。

遞延稅項資產

僅在可能取得應課稅利潤作扣減虧損的情況下，方確認由所有未動用稅項虧損產生之遞延稅項資產。在釐定可確認之遞延稅項資產款項時，須根據可能的時間、未來應課稅利潤之水平連同未來稅務計劃策略，作出重要的管理層估計。與於二零一七年十二月三十一日已確認的稅項虧損有關的遞延稅項資產的賬面值為約人民幣245,265,000元(二零一六年：約人民幣244,435,000元)。於二零一七年十二月三十一日的未確認稅項虧損金額約人民幣1,204,321,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣1,174,217,000元)。進一步詳情載於財務報表附註27。

非金融資產減值

本集團於報告期終評估所有非金融資產有否出現任何減值跡象。非金融資產在當有跡象顯示可能無法收回賬面值時進行減值測試。倘資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(即公允值減出售成本與使用價值兩者之間之較高者)，即出現減值。公允值減出售成本乃根據可自類似資產具約束力的公平銷售交易中取得的數據或可觀察市場價格減出售資產的增量成本計算得出。計算使用價值時，管理層必須估計資產或現金產生單位的預期未來現金流，並挑選合適的折現率，以計算有關現金流的現值。

在建物業的建築成本的確認及分配

物業的開發成本於建造階段列作在建物業處理，並於竣工後轉撥至持作銷售用途的竣工物業。該等成本的分撥將於確認物業銷售後於損益表確認。在最終償付開發成本及有關物業銷售的其他成本前，該等成本由本集團根據管理層的最佳估計而計算。

在開發物業時，本集團或會把項目分多期進行開發。某一期開發項目直接產生的特定成本列賬為該期的成本。多期工程產生的共同成本根據整個項目的估計可銷售面積分配至各期的賬目。

倘成本最後結算及相關成本的分配有別於初次的估計，開發成本及其他成本的增加或減少將影響日後的盈虧。

4. 經營分部資料

就管理而言，本集團可分為下列四個可申報經營分部：

- (a) 物業開發：物業銷售
- (b) 物業投資：物業租賃
- (c) 酒店營運：酒店營運
- (d) 物業管理：提供物業管理服務

年內，本集團所進行的物業開發項目全部均位於中國內地及香港。

管理層獨立監察本集團各經營分部的業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可報告分部的利潤／虧損進行評估，而此乃經調整稅前利潤／虧損之計量。經調整稅前利潤／虧損乃一貫以本集團的稅前利潤計量，當中並無計及利息收入、融資成本以及總辦事處及企業的收入及開支。

分部資產並無計及遞延稅項資產、可收回稅款、受限制現金、現金及現金等值物及其他未分配之總辦事處及企業資產，因此等資產於集團層面統一管理。

分部負債並無計及遞延稅項負債、應付稅項及其他未分配之總辦事處及企業負債，因此等負債於集團層面統一管理。

分部內銷售和轉讓按交易雙方相互協定的條款及條件釐定。

除下文披露之分部資料外，董事認為，其他分部資料並非本集團主要營運決策人所用的可申報分部資料。

本集團從外界顧客所得的收入僅來自其中國內地的業務，而本集團超過90%非流動資產位於中國內地，故並無提供其他地理資料。

於二零一七年內，與單一外界顧客進行的物業開發分部之銷售交易所產生的收入約為人民幣2,371,183,000元。

於二零一六年內，與單一外界顧客進行的交易所產生的收入概無達到本集團總收入的10%或以上。

4. 經營分部資料(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：					
對外界顧客的銷售	10,432,094	231,166	424,479	455,333	11,543,072
分部業績	4,922,417	1,418,006	147,493	99,223	6,587,139
對賬：					
利息收入及未分配收入					632,914
未分配開支					(1,335,520)
融資成本					(329,505)
稅前利潤					5,555,028
所得稅開支					(1,950,015)
年度利潤					3,605,013
資產及負債：					
分部資產	72,651,360	13,771,800	5,048,755	103,208	91,575,123
分部負債	74,405,756	37,974	43,433	9,127	74,496,290
其他分部資料：					
折舊及攤銷	42,768	5,057	98,106	1,347	147,278
投資物業公允值收益淨額	-	1,204,881	-	-	1,204,881
分佔利潤及虧損：					
聯營公司	(2,514)	-	-	-	(2,514)
合營企業	1,900,410	-	-	-	1,900,410
於聯營公司的權益	740,629	-	-	-	740,629
於合營企業的權益	32,091,230	-	-	-	32,091,230

4. 經營分部資料(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：					
對外界顧客的銷售	7,922,956	182,411	389,839	370,123	8,865,329
分部業績					
	4,193,984	344,732	127,174	96,190	4,762,080
對賬：					
利息收入及未分配收入					731,732
未分配開支					(806,438)
融資成本					(159,875)
稅前利潤					
					4,527,499
所得稅開支					(1,065,893)
年度利潤					
					3,461,606
資產及負債：					
分部資產	65,930,865	10,596,369	4,759,311	98,154	81,384,699
分部負債	76,155,631	43,734	39,067	5,244	76,243,676
其他分部資料：					
折舊及攤銷	42,593	2,337	103,825	1,137	149,892
投資物業公允價值收益淨額	-	165,900	-	-	165,900
分佔利潤及虧損：					
合營企業	2,129,540	-	-	-	2,129,540
於合營企業的權益	18,998,141	-	-	-	18,998,141

5. 收入、其他收入及收益淨額

收入指年內物業銷售的所得款項總額、投資物業的已收及應收總租金收入、酒店營運的總收入及物業管理費收入。

收入、其他收入及收益淨額的分析載列如下：

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入：			
物業銷售		10,432,094	7,922,956
總租金收入		231,166	182,411
酒店營運收入		424,479	389,839
物業管理費收入		455,333	370,123
		11,543,072	8,865,329
其他收入及收益淨額：			
利息收入		323,340	169,677
匯兌淨差額		-	304,550
管理費收入		196,402	72,377
出售一家附屬公司的收益	34	-	44,708
收購一家附屬公司的收益	33	-	57,198
其他		113,172	83,222
		632,914	731,732

6. 稅前利潤

本集團的稅前利潤乃於扣除／(計入)以下各項後達致：

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
物業銷售成本		7,040,436	5,570,990
減：確認政府資助*	25(a)	(48)	(171)
		7,040,388	5,570,819
提供服務成本		482,752	224,161
折舊	13	141,814	144,414
攤銷土地使用權	15	25,864	26,933
減：於在建資產資本化之金額		(20,400)	(21,455)
		5,464	5,478
提前贖回優先票據的額外費用***		174,540	117,667
土地及樓宇經營租賃的最低租賃付款		48,949	37,467
核數師酬金		4,450	4,350
僱員福利開支 (不含董事及行政總裁薪酬(附註8)):			
工資及薪金		634,317	546,890
退休金計劃供款(界定供款計劃)**		69,129	57,124
		703,446	604,014
減：於在建資產、在建物業及在建投資物業資本化之金額		(121,520)	(106,844)
		581,926	497,170
匯兌淨差額***		321,777	(304,550)
出售投資物業虧損／(收益)淨額		2,981	(5)
出售物業、廠房及設備(收益)／虧損***		(879)	19
賺取租金的投資物業產生的直接營運開支 (包括維修及保養)		22,538	30,320

* 就本政府資助而言，不存在未達成之條件抑或或然事項。

** 於二零一七年十二月三十一日，本集團並沒有放棄供款以減低未來年度的退休金計劃供款(二零一六年：無)。

*** 提前贖回優先票據的額外費用、匯兌淨虧損和出售物業、廠房及設備虧損計入合併損益表的「其他營運開支淨額」內。

7. 融資成本

本集團融資成本的分析載列如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	3,098,567	2,713,385
減：資本化利息	(2,769,062)	(2,553,510)
	329,505	159,875

8. 董事及行政總裁薪酬

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第二部披露的年度董事及行政總裁薪酬載列如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
袍金	5,733	6,486
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	15,383	18,760
退休金計劃供款	236	273
	15,619	19,033
	21,352	25,519

年內概無董事及行政總裁獲授購股權(二零一六年：無)。

8. 董事及行政總裁薪酬(續)

(a) 獨立非執行董事

	袍金 人民幣千元
二零一七年	
獨立非執行董事：	
李嘉士先生	435
譚振輝先生	435
李彬海先生	435
	1,305
二零一六年	
獨立非執行董事：	
李嘉士先生	462
譚振輝先生	462
李彬海先生	462
	1,386

年內概無向獨立非執行董事支付其他酬金(二零一六年：無)。

8. 董事及行政總裁薪酬(續)

(b) 執行董事及行政總裁

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
二零一七年				
執行董事：				
孔健岷先生	1,254	3,500	52	4,806
孔健濤先生(附註(i))	1,254	3,500	52	4,806
孔健楠先生	1,254	3,500	52	4,806
李建明先生	334	1,040	52	1,426
徐錦添先生	332	3,843	28	4,203
	4,428	15,383	236	20,047
二零一六年				
執行董事：				
孔健岷先生	1,342	3,500	49	4,891
孔健濤先生(附註(i))	1,342	3,500	49	4,891
孔健楠先生	1,342	3,500	49	4,891
李建明先生	358	1,244	49	1,651
徐錦添先生	358	3,597	32	3,987
何偉志先生(附註(ii))	358	3,419	45	3,822
	5,100	18,760	273	24,133

附註：

(i) 孔健濤先生兼任本公司行政總裁。

(ii) 於二零一六年十二月二日辭任。

年內並無董事或行政總裁放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

9. 五名最高薪僱員

截至二零一七年十二月三十一日止年度，五名最高薪僱員包括四位董事及行政總裁(二零一六年：五位)，其酬金詳情載於上文附註8。

截至二零一七年十二月三十一日止年度餘下一位非本公司董事或行政總裁最高薪僱員的薪金詳情載列如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	2,638	-
退休金計劃供款	82	-
	2,720	-

酬金屬於以下範疇的非董事及非行政總裁最高薪僱員的數目載列如下：

	僱員數目	
	二零一七年	二零一六年
人民幣2,500,001元至人民幣3,000,000元	1	-

年內概無非董事及非行政總裁最高薪僱員獲授購股權(二零一六年：無)。

10. 所得稅開支

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
即期 - 中國		
企業所得稅	1,061,634	618,307
土地增值稅	843,254	547,602
遞延(附註27)	1,904,888	1,165,909
	45,127	(100,016)
年內總稅項開支	1,950,015	1,065,893

10. 所得稅開支 (續)

按本公司大部份附屬公司所處的司法管轄區法定稅率計算適用於稅前利潤的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支對賬載列如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
稅前利潤	5,555,028	4,527,499
按法定稅率25.0% (二零一六年：25.0%) 計算的稅項	1,388,757	1,131,875
毋須課稅的收入	(77,213)	(96,457)
不可扣稅的開支	243,910	107,043
未確認稅項虧損	138,834	50,470
分佔聯營公司損益	629	-
分佔合營企業損益	(475,103)	(532,385)
土地增值稅	843,254	547,602
土地增值稅影響	(210,814)	(136,901)
核定徵收之稅務影響	21,575	10,997
其他	76,186	(16,351)
按本集團實際稅率35.1% (二零一六年：23.5%) 計算的稅項開支	1,950,015	1,065,893

截至二零一七年十二月三十一日止年度，分佔合營企業的企業所得稅開支及土地增值稅開支分別為約人民幣641,207,000元(二零一六年：約人民幣710,053,000元)及約人民幣666,572,000元(二零一六年：約人民幣554,121,000元)，已於合併損益表中「分佔合營企業損益」中列賬。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，分佔聯營公司的企業所得稅貸項為約人民幣838,000元(二零一六年：無)，已於合併損益表中「分佔聯營公司損益」中列賬。

香港利得稅

由於本集團截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度並無於香港產生任何應課稅利潤，故無須就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅

中國企業所得稅已根據在中國內地的業務截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度的估計應課稅利潤，以相關的現有法律、詮釋及慣例為基準，按適用稅率計算。

中國土地增值稅

中國土地增值稅就土地增值按累進稅率介乎30%至60%徵收，即物業銷售所得款項減可扣除開支(包括土地使用權攤銷、借貸成本及全部物業開發開支)。

11. 股息

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
宣派中期股息 - 每股普通股人民幣10分(二零一六年:無)	305,380	-
擬派末期股息(附有以股代息選擇權) - 每股普通股人民幣31分 (二零一六年:末期代息(附以股代息選擇權)之股息人民幣40分)	978,098	1,221,521
擬派特別股息 - 無(二零一六年:特別股息(附以股代息選擇權) 之股息人民幣11分)	-	335,918
	1,283,478	1,557,439

於二零一七年八月二十八日，董事會宣派二零一七年的中期股息人民幣305,380,000元，即基於於二零一七年六月三十日已發行的股份數目，每股人民幣10分(二零一六年:無)。年內之中期股息將從本公司的保留利潤中列支。

年內擬派末期股息從本公司的股份溢價賬中列支，須獲本公司股東於應屆股東週年大會批准。

12. 本公司擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司擁有人應佔年度利潤以及年內已發行普通股加權平均數3,097,952,915股(二零一六年:3,021,295,752股)計算。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利金額乃根據本公司擁有人應佔年度利潤計算。用於該計算的普通股加權平均數為年內已發行普通股數目3,021,295,752股(亦是用於計算每股基本盈利者)，另加假設全部潛在攤薄普通股被視作行使或轉換為普通股時無償發行的普通股加權平均數244,437股。

由於截至二零一七年十二月三十一日止年度本集團於年內並無已發行潛在攤薄普通股，故此年內每股攤薄盈利金額與每股基本盈利相同。

計算每股基本及攤薄盈利金額乃根據：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
盈利		
本公司擁有人應佔利潤	3,620,071	3,464,714

	股份數目	
	二零一七年	二零一六年
股份		
計算每股基本盈利所用的年內已發行普通股加權平均數	3,097,952,915	3,021,295,752
攤薄影響 - 購股權	-	244,437
計算每股攤薄盈利所用的年內普通股加權平均數	3,097,952,915	3,021,540,189

二零一七年十二月三十一日

13. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	租賃 樓宇裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俬、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	交通工具 人民幣千元	在建資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一七年十二月三十一日							
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日：							
成本	2,749,751	39,715	3,188	321,581	114,549	1,340,535	4,569,319
累計折舊	(345,501)	(21,206)	(3,173)	(235,262)	(73,556)	-	(678,698)
賬面淨額	2,404,250	18,509	15	86,319	40,993	1,340,535	3,890,621
於二零一七年一月一日，扣除累計折舊							
添置	124,657	6,385	-	23,971	5,565	270,353	430,931
出售	-	-	-	(151)	(822)	-	(973)
終止確認附屬公司(附註35)	-	(187)	-	(163)	(197)	-	(547)
轉撥至投資物業時之重估盈餘	35,572	-	-	-	-	-	35,572
轉撥(附註14)	(39,917)	-	-	-	-	-	(39,917)
年內折舊撥備	(84,703)	(6,202)	-	(39,811)	(11,098)	-	(141,814)
於二零一七年十二月三十一日，扣除累計折舊	2,439,859	18,505	15	70,165	34,441	1,610,888	4,173,873
於二零一七年十二月三十一日：							
成本	2,870,063	45,913	3,188	344,540	114,820	1,610,888	4,989,412
累計折舊	(430,204)	(27,408)	(3,173)	(274,375)	(80,379)	-	(815,539)
賬面淨額	2,439,859	18,505	15	70,165	34,441	1,610,888	4,173,873

13. 物業、廠房及設備 (續)

	樓宇 人民幣千元	租賃 樓宇裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俬、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	交通工具 人民幣千元	在建資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一六年十二月三十一日							
於二零一六年一月一日：							
成本	2,749,751	37,296	3,188	307,423	112,211	1,024,619	4,234,488
累計折舊	(263,043)	(16,651)	(3,173)	(195,461)	(62,333)	-	(540,661)
賬面淨額	2,486,708	20,645	15	111,962	49,878	1,024,619	3,693,827
於二零一六年一月一日：							
扣除累計折舊	2,486,708	20,645	15	111,962	49,878	1,024,619	3,693,827
添置	-	2,514	-	15,591	8,734	315,916	342,755
出售	-	-	-	(162)	(828)	-	(990)
年內折舊撥備	(82,458)	(4,556)	-	(40,891)	(16,509)	-	(144,414)
收購一家附屬公司(附註33)	-	-	-	1	-	-	1
出售一家附屬公司(附註34)	-	(94)	-	(182)	(282)	-	(558)
於二零一六年十二月三十一日， 扣除累計折舊	2,404,250	18,509	15	86,319	40,993	1,340,535	3,890,621
於二零一六年十二月三十一日：							
成本	2,749,751	39,715	3,188	321,581	114,549	1,340,535	4,569,319
累計折舊	(345,501)	(21,206)	(3,173)	(235,262)	(73,556)	-	(678,698)
賬面淨額	2,404,250	18,509	15	86,319	40,993	1,340,535	3,890,621

於二零一七年十二月三十一日，本集團賬面淨額合共約人民幣2,314,124,000元(二零一六年：約人民幣2,255,233,000元)的若干物業、廠房及設備項目已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註37(a))。

14. 投資物業

	二零一七年			二零一六年		
	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於一月一日的賬面金額	6,482,100	4,051,000	10,533,100	6,080,100	3,469,493	9,549,593
轉撥自在建物業(附註18)	-	912,164	912,164	-	131,690	131,690
轉撥自持作銷售用途的竣工物業 (附註19)	-	-	-	90,172	-	90,172
轉撥自物業、廠房及設備(附註13)	39,917	-	39,917	-	-	-
轉撥自土地使用權(附註15)	3,735	-	3,735	-	-	-
增加	-	1,027,784	1,027,784	83,346	513,081	596,427
轉撥	3,559,375	(3,559,375)	-	123,000	(123,000)	-
出售	(2,981)	-	(2,981)	(682)	-	(682)
公允值調整收益淨額	611,454	593,427	1,204,881	106,164	59,736	165,900
於十二月三十一日的賬面金額	10,693,600	3,025,000	13,718,600	6,482,100	4,051,000	10,533,100

本集團的投資物業包括在中國的商業物業。本公司董事認為，投資物業按照各物業的性質、特性及風險分為一類資產(商業物業)。根據獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司進行的估值，本集團的投資物業於二零一七年十二月三十一日的重估價值約人民幣13,718,600,000元(二零一六年：約人民幣10,533,100,000元)。經審核委員會批准後，本集團的物業經理及首席財務官每年決定委任負責對本集團物業進行外部估值的外聘估值師人選。篩選準則包括市場知識、聲譽、獨立性，以及是否維持專業水平。就中期及年度財務申報進行估值時，本集團的物業經理及首席財務官與估值師每年就估值假設及估值結果進行兩次討論。

本集團若干投資物業根據經營租賃出租予第三方，進一步概要詳情載於財務報表附註38(a)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團賬面金額合共為約人民幣6,730,515,000元(二零一六年：約人民幣6,108,762,000元)的若干投資物業項目已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註37(a))。

於二零一七年十二月三十一日，本集團尚未從相關政府部門取得本集團賬面淨額約人民幣7,271,000,000元(二零一六年：約人民幣6,336,000,000元)的投資物業的房地產權證。

本集團主要投資物業的進一步詳情載於年報第171頁。

14. 投資物業 (續)

公允值層級

下表說明本集團投資物業的公允值計量層級：

	於二零一七年十二月三十一日使用以下各項進行公允值計量			
	於活躍市場的報價 (第1級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第2級) 人民幣千元	重大非觀察 輸入數據 (第3級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
就以下各項的經常性公允值計量： 商業物業	-	-	13,718,600	13,718,600

	於二零一六年十二月三十一日使用以下各項進行公允值計量			
	於活躍市場的報價 (第1級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第2級) 人民幣千元	重大非觀察 輸入數據 (第3級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
就以下各項的經常性公允值計量： 商業物業	-	-	10,533,100	10,533,100

年內，第1級與第2級之間概無發生公允值計量的轉移，第3級亦無公允值計量轉入或轉出(二零一六年：無)。

以下為投資物業估值所用的估值技術及主要輸入數據的概要：

	估值技術	重大非觀察輸入數據	範圍或加權平均數	
			二零一七年	二零一六年
商業物業	投資方式法及直接比較法	市場租值(每月每平方米)	40至1,040	40至1,061
		資本化率	3.25%至6.25%	4.0%至6.5%

本集團認為，商業物業於計量日期的最高及最佳用途乃轉換該等物業作住宅用途。基於戰略因素，該等物業現時並非作此用途。

14. 投資物業 (續)

公允值層級 (續)

所有物業均採用投資法估值，考慮現有租約衍生的租金收入，適當計及租約之復歸收入潛力，隨後將按適當比率資本化為價值。

物業亦採用直接比較法估值，假設每項物業均可按現況附帶現有租約或以其他方式出售，以及參考相關市場既有的可資比較銷售交易。比較乃基於實際交易所賣得的價格或可資比較物業的出價。我們會分析面積、特性及地點相若的可資比較物業，並審慎衡量每項物業各自的所有優點及缺點，以達致價值的公平比較。在有需要時協調兩種方法。

資本化比率單獨出現重大增加(減少)將會導致投資物業公允值大幅減少(增加)。市場租金單獨出現重大增加(減少)將會導致投資物業公允值大幅增加(減少)。

15. 土地使用權

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日的賬面值		1,067,661	945,781
轉撥至投資物業時之重估盈餘		3,328	-
轉撥至投資物業	14	(3,735)	-
添置		56,163	148,813
年內確認攤銷		(25,864)	(26,933)
於十二月三十一日的賬面值		1,097,553	1,067,661
計入預付款、按金及其他應收款的流動部分	21	(25,865)	(26,933)
非流動部分		1,071,688	1,040,728

於二零一七年十二月三十一日，本集團賬面淨額合共約人民幣145,530,000元(二零一六年：約人民幣131,054,000元)的若干土地使用權項目已質押予銀行，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註37(a))。

於二零一七年十二月三十一日，本集團尚未從有關政府部門取得賬面淨額合共約人民幣27,450,000元(二零一六年：約人民幣27,450,000元)的若干土地之土地使用權證。

16. 於聯營公司的權益

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
分佔資產淨值	23,211	-
向聯營公司墊款	717,418	-
	740,629	-

於二零一七年十二月三十一日，上述向聯營公司墊款為無抵押、免息及毋須於十二個月內償還。董事認為，該等墊款被視為本集團於聯營公司的部分淨投資。

本集團於聯營公司的持股均由本公司全資附屬公司持有。

本集團的聯營公司均為單家不重大。

該等聯營公司的法定財務報表並非由香港安永會計師事務所或Ernst & Young全球網絡之任何其他成員公司審核。

17. 於合營企業的權益／於合營企業的結餘

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
分佔資產淨值	19,177,226	15,883,485
向合營企業墊款	12,914,004	3,114,656
	32,091,230	18,998,141

於二零一七年十二月三十一日，除若干筆年息2.5-10%（二零一六年：10%），總額約為人民幣6,585,224,000元（二零一六年：人民幣1,020,720,000元）的墊款外，以上所示向合營企業墊款為無抵押、免息及毋須於十二個月內償還。董事認為，該等墊款被視為本集團於合營企業的部分淨投資。

於二零一七年十二月三十一日，計入本集團流動資產的應收一家合營企業款項約人民幣30,065,000元（二零一六年：約人民幣30,059,000元）為無抵押、免息及無固定還款期。

於二零一七年十二月三十一日，計入本集團流動負債內的應付合營企業款項約人民幣27,929,009,000元（二零一六年：人民幣21,530,757,000元）為無抵押、免息及無固定還款期。

17. 於合營企業的權益／於合營企業的結餘(續)

本集團重大合營企業於報告期末的詳情如下：

公司名稱	註冊股本的詳情	註冊及營業地點	二零一七年			主要業務
			擁有權權益百分比	投票權百分比	分佔利潤百分比	
成都市宏譽房地產開發有限公司(「成都宏譽」) [#]	699,980,000美元	中國／中國內地	50	50	50	物業開發
杭州雋安房地產開發有限公司(「杭州雋安」) [#]	人民幣50,000,000元	中國／中國內地	51	51	51	物業開發

公司名稱	註冊股本的詳情	註冊及營業地點	二零一六年			主要業務
			擁有權權益百分比	投票權百分比	分佔利潤百分比	
廣州市富景房地產開發有限公司(「廣州富景」) [#]	1,993,000,000港元	中國／中國內地	33.33	33.33	33.33	物業開發

[#] 該等公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻釋該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

上述投資均由本公司全資附屬公司間接持有。

該等合營企業的法定財務報表並非由香港安永會計師事務所或Ernst & Young全球網絡之任何其他成員公司審核。

於二零一七年十二月三十一日，成都宏譽及杭州雋安被視為本集團的重大合營企業，於中國內地從事物業開發業務，以權益法入賬。

於二零一六年十二月三十一日，廣州富景被視為本集團的重大合營企業，於中國內地從事物業開發業務，以權益法入賬。

17. 於合營企業的權益／於合營企業的結餘(續)

下表闡述成都宏譽及杭州雋安經調整會計政策差異及與財務報表賬面值作對賬的財務資料概要：

	二零一七年 人民幣千元
資產總額	15,792,115
負債總額	(9,120,293)
年度利潤及全面收入總額	1,303,421

下表闡述廣州富景經調整會計政策差異及與財務報表賬面值作對賬的財務資料概要：

	二零一六年 人民幣千元
資產總額	14,642,350
負債總額	(5,909,127)
年度利潤及全面收入總額	1,061,206

下表闡述本集團單家非重要的合營企業之彙總財務資料：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
分佔合營企業年度利潤	1,242,689	1,775,840
分佔合營企業其他全面虧損	254,141	(238,896)
分佔合營企業全面收入總額	1,496,830	1,536,944
本集團於合營企業之投資的賬面總值	28,748,899	16,087,358

本集團之合營企業所擁有之物業，其公允值收益已包含在合併損益表的「分佔合營企業損益」內。

18. 在建物業

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
預期於下列時間內變現的在建物業：		
一年內	12,966,536	13,630,499
超過一年	17,941,909	24,872,842
	30,908,445	38,503,341

本集團的在建物業位於中國內地，並按成本列值。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團合計賬面金額約人民幣912,164,000元(二零一六年：約人民幣131,690,000元)(附註14)的若干在建物業項目轉撥至投資物業。

於二零一七年十二月三十一日，本集團賬面金額合共約人民幣9,563,836,000元(二零一六年：約人民幣5,612,689,000元)的若干在建物業項目已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註37(a))。

於二零一七年十二月三十一日，本集團在建物業項目包括賬面淨額合共約人民幣4,270,369,000元(二零一六年：約人民幣7,641,172,000元)且本集團尚未從相關政府部門取得土地使用權證的土地成本。本集團尚未根據若干有關土地使用權出讓合同的條款全數支付購買代價。本公司董事認為，全數支付購買代價後將可取得相關的土地使用權證。

本集團主要在建物業的進一步詳情載於年報第171頁。

19. 持作銷售用途的竣工物業

本集團持作銷售用途的竣工物業位於中國內地。所有持作銷售用途的竣工物業均以成本與可變現淨值之較低者值列賬。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團概無持作銷售用途的竣工物業已轉撥至投資物業(二零一六年：約人民幣90,172,000元)(附註14)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團賬面金額合共約人民幣388,488,000元(二零一六年：人民幣1,532,581,000元)的若干持作銷售用途的竣工物業項目已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註37(a))。

本集團主要持作銷售用途的竣工物業的進一步詳情載於年報第171頁。

20. 應收貿易賬款

應收貿易賬款主要包含來自物業銷售、經營租賃租金及提供物業管理服務及酒店營運的應收賬款。物業銷售的支付條款乃於相關買賣協議內訂明，除一般要求新客戶須提前付款外，本集團就提供租賃、物業管理及其他服務與客戶訂立的交易條款主要為信貸形式。主要客戶的信貸期一般為「十二個月內」。鑒於本集團的應收貿易賬款與大量不同行業的客戶有關，本集團並無重大的信貸集中風險。應收貿易賬款為不計息。

於報告期終的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
三個月內	246,623	108,714
四至六個月	24,431	14,634
七至十二個月	247,070	16,293
一年以上	17,541	17,134
	535,665	156,775

不被視為已減值的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
並非逾期或減值	518,124	123,348
逾期一至六個月	8,883	16,293
逾期六個月以上	8,658	17,134
	535,665	156,775

本集團的應收貿易賬款與多名不同的客戶有關。根據以往經驗，本公司董事認為無需就該等結餘作減值撥備，因為近期並無拖欠違約的記錄，並仍認為該等結餘可全數收回。

21. 預付款、按金及其他應收款

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
預付款		717,985	560,857
預付其他稅費		52,510	122,219
預付土地租賃款	15	25,865	26,933
按金及其他應收款		2,167,038	1,490,696
		2,963,398	2,200,705

以上資產並無逾期或減值。列入上述結餘的金融資產與近期並無拖欠違約記錄的應收款有關。

22. 可收回稅款／應付稅項

(a) 可收回稅款

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
預付企業所得稅	80,084	57,773
預付土地增值稅	212,721	230,270
	292,805	288,043

(b) 應付稅項

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應付企業所得稅	2,609,284	2,086,659
應付土地增值稅	4,029,071	3,344,711
	6,638,355	5,431,370

23. 現金及現金等值物及受限制現金

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
現金及銀行結餘		15,757,103	17,396,872
定期存款		24,710,218	9,504,700
減：受限制現金	(a)	40,467,321 (1,268,364)	26,901,572 (1,130,660)
現金及現金等值物		39,198,957	25,770,912
以人民幣計值	(b)	39,686,861	26,424,925
以其他貨幣計值		780,460	476,647
		40,467,321	26,901,572

附註：

- (a) 根據中國有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的已收預售所得款項存入指定銀行戶口，作為建造有關物業的擔保按金。於二零一七年十二月三十一日，該等擔保按金約為人民幣1,268,364,000元(二零一六年：約人民幣1,130,660,000元)。
- (b) 人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地的外匯管制規則和結算管理、售付匯規則，本集團可透過獲准進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行存款根據每日銀行存款利率按浮息賺取利息。短期定期存款的期限視乎本集團即時現金需求而定，惟以三個月為上限，並根據各自的短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘及受限制現金存放於並無近期違約記錄且具信譽的銀行。

於二零一七年十二月三十一日，本集團賬面餘額合共約人民幣109,000,000元(二零一六年：無)的若干定期存款已作抵押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註37(a))。

24. 應付貿易賬款及應付票據

於報告期終的應付貿易賬款及應付票據按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
一年內	2,644,265	5,753,979

應付貿易賬款及應付票據為免息，並通常按要求結清。

25. 其他應付款及應計款項

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已收按金及預收款項		1,619,527	4,185,791
其他應付款及應計款項		6,493,778	5,454,565
其他應付稅項		316,929	174,888
遞延收入	(a)	13,644	13,692
應付薪金		11,258	10,028
		8,455,136	9,838,964

附註：

- (a) 遞延收入與二零零九年獲取用作於中國廣東省廣州經濟技術開發區內之項目的政府資助人民幣203,700,000元相關。年內，約人民幣48,000元(二零一六年：約人民幣171,000元)已計入銷售成本內。

其他應付款為免息，並通常按要求結清。

26. 附息銀行及其他借貸

	二零一七年			二零一六年		
	實際利率 (%)	到期日	人民幣 千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣 千元
流動						
銀行貸款						
– 有抵押	4.75–5.23	2018	590,000	5.04–5.46	2017	2,297,364
– 以港元計值的 有抵押貸款	香港銀行同業 拆息加1.4	2018	83,591	香港銀行同業 拆息加4.29	2017	1,330,422
長期銀行貸款的 即期部分						
– 有抵押	4.75–5.64	2018	341,898	4.90–5.64	2017	1,125,729
– 以港元計值的 有抵押貸款	香港銀行同業 拆息加3.51	2018	131,308	–	–	–
– 以美元計值的 有抵押貸款	倫敦銀行同業 拆息加3.51	2018	110,903	–	–	–
境內公司債券						
– 無抵押(b)	5.14	2018	2,482,851	–	–	–
			<u>3,740,551</u>			<u>4,753,515</u>
非流動						
銀行貸款						
– 有抵押	4.75–7.15	2019–2032	12,964,538	4.90–5.64	2018–2031	6,437,070
– 以港元計值的 有抵押貸款	香港銀行同業 拆息加3.51	2019–2021	1,342,890	–	–	–
– 以美元計值的 有抵押貸款	倫敦銀行同業 拆息加3.51	2019–2021	1,166,094	–	–	–
優先票據						
– 以美元計值的 有抵押票據(a)	5.45–9.31	2019–2024	13,734,951	8.46–9.34	2019–2020	8,558,292
境內公司債券						
– 無抵押(b)	4.01–8.19	2019–2021	26,696,147	4.01–6.33	2018–2021	23,201,093
			<u>55,904,620</u>			<u>38,196,455</u>
			59,645,171			42,949,970

26. 附息銀行及其他借貸 (續)

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
分析如下：		
須償還銀行貸款的期限：		
於一年內	1,257,700	4,753,515
於第二年	1,706,275	1,481,182
於第三至第五年(包括首尾兩年)	7,661,247	2,197,242
五年後	6,106,000	2,758,646
	16,731,222	11,190,585
須償還優先票據的期限：		
於第二年	3,867,785	—
於第三至第五年(包括首尾兩年)	7,391,280	8,558,292
五年後	2,475,886	—
	13,734,951	8,558,292
須償還境內公司債券的期限：		
於一年內	2,482,851	—
於第二年	8,017,139	2,478,984
於第三至第五年(包括首尾兩年)	18,679,008	20,722,109
	29,178,998	23,201,093
	59,645,171	42,949,970

本集團若干借貸項目以本集團的資產作抵押，詳情於附註37披露。

除上述已註明的借貸以港元及美元列值外，於報告期終所有借貸均以人民幣列值。

26. 附息銀行及其他借貸 (續)

附註：

- (a) 於二零一二年三月二十二日，本公司發行年息13.25%本金總額400,000,000美元(等值約人民幣2,520,160,000元)優先票據(「二零一二年票據」)。本公司有權於到期日二零一七年三月二十二日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息13.25%計息，於二零一二年九月二十二日開始每年的三月二十二日及九月二十二日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一二年三月十四日、二零一二年三月十六日及二零一二年三月二十三日的相關公告。於二零一六年十一月十日，本公司悉數贖回二零一二年票據，贖回價為本金之100%，另加截至二零一六年十一月十日(但不包括該日)的適用溢價以及應計但未支付利息的贖回價。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年十月十一日及二零一六年十一月十日的相關公告。

於二零一三年一月二十九日，本公司發行年息8.625%本金總額300,000,000美元(等值約人民幣1,885,530,000元)優先票據。本公司有權於到期日二零二零年二月五日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息8.625%計息，於二零一三年八月五日開始每年的二月五日及八月五日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一三年一月二十九日、二零一三年一月三十日及二零一三年二月五日的相關公告。

於二零一四年一月七日，本公司發行年息8.975%本金總額為600,000,000美元(等值約人民幣3,662,520,000元)的優先票據。本公司有權於到期日二零一九年一月十四日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息8.975%計息，於二零一四年七月十四日開始每年一月十四日及七月十四日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一四年一月七日、二零一四年一月八日及二零一四年一月十四日的相關公告。

於二零一四年七月二十九日，本公司發行年息8.25%本金總額為400,000,000美元(等值約人民幣2,464,600,000元)的優先票據。本公司有權於到期日二零一九年八月五日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息8.25%計息，於二零一五年二月五日開始每年的二月五日及八月五日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一四年七月二十九日、二零一四年七月三十日及二零一四年八月五日的相關公告。

於二零一七年一月十一日，本公司發行年息6.00%本金總額250,000,000美元(等值約人民幣1,733,113,000元)的優先票據。本公司有權於到期日二零二零年一月十一日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息6.00%計息，於二零一七年七月十一日開始每年一月十一日及七月十一日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年十二月二十九日、二零一六年十二月三十日及二零一七年一月十一日的相關公告。

於二零一七年二月二十六日，本公司悉數贖回尚未償還的二零二零年到期年息8.625%本金總額300,000,000美元的優先票據，贖回價為本金的104.3125%，另加應計及未付利息。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一七年一月二十七日及二零一七年三月二日的相關公告。

於二零一七年三月十五日，本公司發行年息6.00%本金總額400,000,000美元(等值約人民幣2,772,980,000元)的優先票據。本公司有權於到期日二零二零年九月十五日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息6.00%計息，於二零一七年九月十五日開始每年的三月十五日及九月十五日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年三月九日、二零一七年三月十日及二零一七年三月十六日的相關公告。

26. 附息銀行及其他借貸 (續)

附註：(續)

(a) (續)

於二零一七年三月二十九日，本公司額外發行年息6.00%本金總額100,000,000美元(等值約人民幣672,638,000元)的優先票據(將與於二零一七年三月十五日發行二零二二年到期年息6%本金總額400,000,000美元的優先票據合併及組成單一系列)。本公司有權於到期日二零二二年九月十五日前若干特定期間內按若干預先釐定價格贖回優先票據。優先票據按年息6.00%計息，於二零一七年九月十五日開始每年的三月十五日及九月十五日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年三月二十七日及二零一七年三月二十九日的相關公告。

於二零一七年九月二十一日，本公司發行年息5.20%本金總額250,000,000美元(等值約人民幣1,646,675,000元)的優先票據。本公司有權於到期日二零二二年九月二十一日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息5.20%計息，於二零一八年三月二十一日開始每年的三月二十一日及九月二十一日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年九月十八日、二零一七年九月十九日及二零一七年九月二十二日的相關公告。

於二零一七年十一月十八日，本公司悉數贖回尚未償還的二零一九年到期年息8.25%本金總額100,000,000美元的優先票據，贖回價為本金總額的104.1250%，另加應計及未付利息。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一七年十月十九日及二零一七年十一月二十日的相關公告。

於二零一七年十二月十日，本公司悉數贖回尚未償還的二零一九年到期年息8.25%本金總額300,000,000美元的優先票據，贖回價為本金總額的104.1250%，另加應計及未付利息。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一七年十一月十日及二零一七年十二月十一日的相關公告。

於二零一七年十一月十日，本公司額外發行年息5.875%本金總額400,000,000美元(等值約人民幣2,651,280,000元)的優先票據。本公司有權於到期日二零二四年十一月十日前若干特定期間內按若干預先釐定價格贖回優先票據。優先票據按年息5.875%計息，於二零一八年五月十日開始每年的五月十日及十一月十日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年十一月七日、二零一七年十一月八日及二零一七年十一月十日的相關公告。

於二零一七年十二月七日，本公司額外發行年息6.00%本金總額150,000,000美元(等值約人民幣992,925,000元)的優先票據(將與於二零一七年三月十五日發行二零二二年到期年息6%本金總額400,000,000美元的優先票據及於二零一七年三月二十九日發行二零二二年到期年息6%本金總額100,000,000美元的優先票據合併及組成單一系列)。本公司有權於到期日二零二二年九月十五日前若干特定期間內按若干預先釐定價格贖回優先票據。優先票據按年息6.00%計息，於二零一八年三月十五日開始每年的三月十五日及九月十五日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年三月二十七日、二零一七年三月二十九日、二零一七年十二月一日及二零一七年十二月七日的相關公告。

- (b)(i) 於二零一五年十二月十七日，本集團全資附屬公司廣州合景於中國發行本金總額人民幣3,300,000,000元的境內公司債券。境內公司債券分兩類，第一類為六年期及票面利率按年息4.94%計息，由境內公司債券發行日起第三年末附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第一類債券」)；而第二類為七年期及票面利率按年息6.15%計息，由境內公司債券發行日起第五年末附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第二類債券」)。

第一類債券的發行本金總額為人民幣2,500,000,000元，而第二類債券的發行本金總額為人民幣800,000,000元。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年十二月十五日及二零一五年十二月十六日的相關公告。

26. 附息銀行及其他借貸 (續)

附註：(續)

(b)(ii) 於二零一六年三月二十八日，本集團全資附屬公司廣州天建於中國發行本金總額人民幣2,200,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券分兩類，第一類為六年期及票面利率按年息3.90%計息，由境內公司債券發行日起第三年末附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第三類債券」)；而第二類為十年期及票面利率按年息4.80%計息，由境內公司債券發行日起第五年末附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第四類債券」)。

第三類債券的發行本金總額為人民幣600,000,000元，而第四類債券的發行本金總額為人民幣1,600,000,000元。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年三月二十四日及二零一六年三月二十八日的相關公告。

(b)(iii) 於二零一六年四月二十六日，廣州天建於中國發行本金總額人民幣6,500,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券分兩類，第一類為七年期及票面利率按年息5.60%計息，由境內公司債券發行日起第四年末附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第五類債券」)；而第二類為七年期及票面利率按年息5.80%計息，由境內公司債券發行日起第五年末附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第六類債券」)。

第五類債券的發行本金總額為人民幣1,000,000,000元，而第六類債券的發行本金總額為人民幣5,500,000,000元。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年四月七日及二零一六年四月二十六日的相關公告。

(b)(iv) 於二零一六年七月二十一日，本公司於中國發行本金總額人民幣2,000,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券為五年期及票面利率按年息4.85%計息，由境內公司債券發行日起第三年末附發行人調整票面利率的選擇權及投資者可行使回售選擇權。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年七月二十一日的相關公告。

(b)(v) 於二零一六年七月二十八日，本公司於中國發行本金總額人民幣1,300,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券為五年期及票面利率按年息4.95%計息，由境內公司債券發行日起第三年末附發行人調整票面利率的選擇權及投資者可行使回售選擇權。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年七月二十八日的相關公告。

26. 附息銀行及其他借貸 (續)

附註：(續)

(b)(vi) 於二零一六年九月三十日，本公司於中國發行本金總額人民幣8,000,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券分三類，第一類為七年期及票面利率按年息5.6%計息，由境內公司債券發行日起第四年末附發行人調整票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第七類債券」)；而第二類為七年期及票面利率按年息5.7%計息，由境內公司債券發行日起四年半末附發行人調整票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第八類債券」)；而第三類為七年期及票面利率按年息5.8%計息，由境內公司債券發行日起五年末附發行人調整票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第九類債券」)。

第七類債券的發行本金總額為人民幣2,500,000,000元，第八類債券的發行總額為人民幣2,500,000,000元及第九類債券的發行總額為人民幣3,000,000,000元。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年九月三十日的相關公告。

(b)(vii) 於二零一七年九月二十六日，廣州合景於中國發行本金總額人民幣3,000,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券分兩類，第一類為五年期及票面利率按年息7.85%計息，由境內公司債券發行日起第三年末之後附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第十類債券」)；而第二類為三年期及票面利率按年息7.50%計息，由境內公司債券發行日起第二年末之後附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第十一類債券」)。

第十類債券的發行本金總額為人民幣1,000,000,000元，而第十一類債券的發行本金總額為人民幣2,000,000,000元。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年九月二十五日及二零一七年九月二十六日的相關公告。

(b)(viii) 於二零一七年十月十六日，廣州合景於中國發行本金總額人民幣3,000,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券分兩類，第一類為五年期及票面利率按年息8.00%計息，由境內公司債券發行日起第三年末之後附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第十二類債券」)；而第二類為三年期及票面利率按年息7.50%計息，由境內公司債券發行日起第二年末之後附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第十三類債券」)。

第十二類債券的發行本金總額為人民幣840,000,000元，而第十三類債券的發行本金總額為人民幣2,160,000,000元。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年十月十六日的相關公告。

27. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產變動如下：

遞延稅項負債

	二零一七年					
	超出相關 折舊的 折舊免稅額 人民幣千元	收購 附屬公司 公允值調整 人民幣千元	投資物業 重估 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	69,645	102,223	1,374,901	139,720	-	1,686,489
於年內損益表扣除／(入賬)的 遞延稅項(附註10)	6,889	(16,670)	300,606	-	-	290,825
於年內權益變動表扣除的 遞延稅項	-	-	-	-	9,725	9,725
於二零一七年十二月三十一日 的遞延稅項負債總額	76,534	85,553	1,675,507	139,720	9,725	1,987,039

27. 遞延稅項 (續)

遞延稅項資產

	二零一七年					
	超出相關 折舊免稅額 的折舊 人民幣千元	土地增值稅 撥備 人民幣千元	可抵銷未來 應課稅利潤 的虧損 人民幣千元	應計款項 人民幣千元	政府資助 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	2,212	1,426,964	244,435	116,171	3,423	1,793,205
於年內損益表入賬/(扣除) 的遞延稅項(附註10)	253	210,814	27,157	7,486	(12)	245,698
終止確認附屬公司(附註35)	-	-	(26,327)	-	-	(26,327)
於二零一七年十二月三十一日 的遞延稅項資產總額	2,465	1,637,778	245,265	123,657	3,411	2,012,576
年內損益表扣除的遞延 稅項淨額(附註10)						(45,127)
於二零一七年十二月三十一日 的遞延稅項資產淨額						25,537

遞延稅項負債

	二零一六年				
	超出相關 折舊免稅額 人民幣千元	收購 附屬公司 公允值調整 人民幣千元	投資物業 重估 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日	61,182	30,571	1,333,579	139,720	1,565,052
於年內損益表扣除/(入賬)的 遞延稅項(附註10)	8,463	(3,290)	41,322	-	46,495
收購附屬公司(附註33)	-	74,942	-	-	74,942
於二零一六年十二月三十一日 的遞延稅項負債總額	69,645	102,223	1,374,901	139,720	1,686,489

27. 遞延稅項 (續)

遞延稅項資產

	二零一六年					總計 人民幣千元
	超出相關 折舊免稅額 的折舊 人民幣千元	土地增值稅 撥備 人民幣千元	可抵銷未來 應課稅利潤 的虧損 人民幣千元	應計款項 人民幣千元	政府資助 人民幣千元	
於二零一六年一月一日	1,961	1,290,063	181,767	169,415	3,466	1,646,672
於年內損益表入賬/(扣除) 的遞延稅項(附註10)	251	136,901	62,646	(53,244)	(43)	146,511
收購一家附屬公司(附註33)	-	-	527	-	-	527
出售一家附屬公司(附註34)	-	-	(505)	-	-	(505)
於二零一六年十二月三十一日 的遞延稅項資產總額	2,212	1,426,964	244,435	116,171	3,423	1,793,205
計入年內損益表的遞延 稅項淨額(附註10)						100,016
於二零一六年十二月三十一日 的遞延稅項資產淨額						106,716

就呈列而言，財務狀況表內的若干遞延稅項資產及負債已抵銷。以下為就財務報告而言本集團遞延稅項結餘的分析：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於合併財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨值	1,410,904	1,332,532
於合併財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨值	(1,385,367)	(1,225,816)
	25,537	106,716

本集團來自中國內地的未動用稅項虧損為約人民幣2,185,381,000元(二零一六年：約人民幣2,151,957,000元)，將於一至五年內屆滿，用作抵銷產生虧損的實體的未來應課稅利潤。約人民幣1,204,321,000元(二零一六年：約人民幣1,174,217,000元)的稅項虧損的遞延稅項資產未獲確認，因該等遞延稅項資產乃於虧損多時的附屬公司產生，且其被認為暫不可能有未來應課稅利潤可使用該等稅項虧損。

27. 遞延稅項 (續)

遞延稅項資產 (續)

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立之外資企業向外國投資者宣派之股息需徵收10%預扣稅。該規定由二零零八年一月一日起生效，且適用於二零零七年十二月三十一日後之盈利。倘中國內地與外國投資者的司法管轄區訂有稅務條約，則採用較低之預扣稅率。就本集團而言，適用稅率為5%或10%。因此，本集團須為於中國內地成立的附屬公司就二零零八年一月一日起產生之盈利分派股息而繳納預扣稅。於二零一七年十二月三十一日，本集團在中國內地成立之附屬公司及合營企業須繳納預扣稅之未匯出盈利約人民幣11,649,963,000元(二零一六年：約人民幣9,006,715,000元)，此等金額並未確認預扣稅。

考慮到本集團的股息政策及在中國內地經營業務的營運資金需求，本公司董事認為，從本公司股份溢價賬分派末期股息符合於可見未來本公司的最佳利益，且開曼群島公司法及本公司組織章程細則均允許分派，惟須經本公司股東在股東週年大會上批准。從本公司股份溢價賬分派末期股息並無所得稅後果。

本公司董事認為，本公司擁有充裕的可分派儲備(包括本公司股份溢價)可滿足於可見未來的股息政策，本集團在中國內地成立的附屬公司及合資公司於可見未來不大可能宣派股息。因此，本集團不會就其在中國內地成立的附屬公司及合資公司之未匯出盈利因分派股息而繳納預扣稅提供額外遞延稅項。

本公司向其股東派付股息並無附帶任何所得稅後果。

28. 遞延收入

本集團與一名賣方(「賣方」)於二零一一年七月七日訂立一份協議，據此，本集團應向賣方支付現金代價人民幣43,400,000元及轉讓價值人民幣11,000,000元的若干公寓及停車位(統稱「轉讓物業」)，以交換上海德裕的10%股權權益。交換轉讓物業入賬為產生收入的交易。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團與賣方訂立補充協議，據此，本集團向賣方支付現金代價人民幣8,958,000元，以取代轉讓部分公寓及停車位予賣方。於二零一七年十二月三十一日，餘下公寓及停車位尚未轉讓予賣方。因此，上述收入仍在遞延，並將於交付剩餘部分轉讓物業時確認。

29. 股本

股份

	二零一七年		二零一六年	
	股份數目	人民幣千元	股份數目	人民幣千元
法定：				
每股面值0.10港元的普通股	8,000,000,000	786,113	8,000,000,000	786,113
已發行及繳足：				
每股面值0.10港元的普通股	3,155,155,055	302,355	3,053,801,748	293,590

本公司已發行股本的變動概述如下：

	已發行股份數目	已發行股本 人民幣千元	股份溢價賬 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日	2,996,482,528	288,663	7,055,349	7,344,012
已行使購股權(附註a)	30,000	3	143	146
已宣派二零一五年末期股息	-	-	(868,980)	(868,980)
年內因以股代息發行之股份	57,289,220	4,924	210,373	215,297
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日	3,053,801,748	293,590	6,396,885	6,690,475
已宣派二零一六年末期股息	-	-	(1,557,439)	(1,557,439)
年內因以股代息發行之股份	101,353,307	8,765	455,601	464,366
於二零一七年十二月三十一日	3,155,155,055	302,355	5,295,047	5,597,402

附註：

- (a) 30,000份購股權所附的認購權已按認購價每股4.49港元(附註30)獲行使，因而發行30,000股股份，扣除開支前的現金總代價為約人民幣117,000元。於行使購股權時約人民幣29,000元的款項自以股權結算購股權儲備轉撥至股份溢價賬。

30. 購股權計劃

根據本公司股東於二零零七年六月十一日通過書面決議案，該計劃獲有條件批准。於二零零七年七月三日，上述該計劃的批准於本公司股份在香港聯合交易所有限公司上市時成為無條件及生效。該計劃旨在對本集團業務成就作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及回報。該計劃的合資格參與者包括本集團董事（當中包括獨立非執行董事）、本集團全職或兼職僱員、本集團的供應商、客戶、諮詢人、顧問及中介人。該計劃將於生效日起計十年內仍然有效。

根據該計劃，現時獲准授出的尚未行使購股權合共最多不可超逾緊隨二零零七年本公司股份的全球發售及資本化發行完成後本公司已發行股份10%。儘管上文所述，於行使所有根據該計劃授出之尚未行使購股權時可發行的股份數目於任何時間不可超逾不時已發行股份的30%。於任何12個月期間內根據購股權可發行之該計劃的每一位合資格參與者的股份數目最多佔本公司於任何時間的已發行股份的1%。進一步授出超逾此限額的任何購股權須由股東於股東大會上批准。

向本公司的董事、主要行政人員或主要股東或其任何聯繫人授予購股權，須經獨立非執行董事預先批准。此外，於任何12個月期間授予本公司的主要股東或獨立非執行董事或其任何聯繫人的任何購股權，若超出本公司任何時間已發行股份的0.1%及超出總值（根據本公司於授出日期的股價）5,000,000港元或上市規則不時規定的其他數額，須由本公司發出通函並於股東大會上獲股東預先批准。

購股權可根據該計劃的條款，於購股權被視為授出及接納當日後的任何時間，以及該日起十年屆滿期前行使。除購股權不可於其授出逾十年後行使外，本公司董事會將全權酌情決定購股權可行使的期限。

董事可釐定購股權的行使價，但不可低於下列三者中的最高者：(i)本公司股份於購股權授出當日於香港聯合交易所有限公司的收市價；及(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個交易日在香港聯合交易所有限公司的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

購股權並不授予持有人收取股息或於股東大會上投票的權利。

於二零一一年八月二十六日，本公司向承授人授出7,351,000份購股權，包括本公司董事會及本集團若干僱員。截至二零一六年十二月三十一日止年度，4,585,250份購股權被沒收或失效。截至二零一六年十二月三十一日止年度，承授人已行使30,000份購股權。年內並無購股權被沒收或失效及行使。

年內並無購股權根據該計劃予以授出及註銷（二零一六年：無）。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，於二零一一年八月二十六日授出的尚未行使購股權的行使價為每股股份4.49港元。

30. 購股權計劃 (續)

本公司股份於二零一一年八月二十六日(即授出日期)的收市價為每股4.32港元。

向本公司執行董事、本集團的僱員授出的購股權於下列期間可予行使：

於二零一一年八月二十六日授出的購股權

- (i) 於二零一一年八月二十六日起計12個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多25%；
- (ii) 於二零一一年八月二十六日起計24個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多50%；
- (iii) 於二零一一年八月二十六日起計36個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多75%；
- (iv) 於二零一一年八月二十六日起計48個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的全部購股權；

惟在各情況下，不可於二零一六年八月二十五日後行使購股權。

向本公司獨立非執行董事授出的購股權可於二零一六年八月二十五日前任何時間予以行使。

各承授人接納獲授的購股權時須支付1.00港元。

本公司於二零一一年八月二十六日授出的購股權的公允值於授出日期使用該等模式釐定為約人民幣6,696,000元。

計算已授出購股權公允值時所使用的輸入數據如下：

	於二零一一年 八月二十六日 授出的購股權
授出日期股價	4.32港元
行使價	4.49港元
預計年期	5年
預計波幅	66%
預期股息率(%)	3.11%
無風險利率(%)	0.79%

購股權預期年期以過去三年歷史數據為依據，未必表示可能發生的行使規律。預期波幅反映過往波幅乃未來趨勢的假設，亦可能與實際結果不一。

計算公允值時並無納入已授出購股權的其他特徵。

30. 購股權計劃 (續)

本公司使用該等模式估計購股權的公允值。在計算購股權的公允值時所使用的變數及假設乃基於董事的最佳估計。變數及假設的變動或會導致購股權的公允值出現變動。

於各報告日期，本集團修訂其對預期最終歸屬的購股權數目的估計。對估計所作修訂的影響(如有)將於損益表內確認，並對以股權結算購股權儲備作出相應調整。

於二零一七年十二月三十一日及批准財務報表日期，該計劃下概無尚未行使購股權。

31. 儲備

本集團於本年度及過往年度之儲備以及相關變動呈列於財務報表第71至72頁合併權益變動表。

根據中國相關的法律及法規，本公司於中國註冊的附屬公司須轉撥根據普遍適用於中國企業的會計原則計算的年度利潤(抵銷過往年度任何虧損後)的若干百分比至儲備金，而該儲備金的用途受到限制。根據中國相關法律及法規，截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團轉撥約人民幣239,271,000元(二零一六年：約人民幣163,458,000元)至該等儲備金。

32. 於共同經營之投資

本集團已按共同經營之形式與若干訂約方訂立三項(二零一六年：三項)合營企業安排，共同開發位於中國廣東省廣州市的三項(二零一六年：三項)物業開發項目。於二零一七年十二月三十一日，就該等共同經營確認的資產及負債總額如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
資產	4,057,685	3,931,002
負債	(179,321)	(185,146)

33. 業務合併

- (i) 於二零一七年一月二十四日，本集團向第三方收購湖北金凱達60%的股權。湖北金凱達主要從事物業發展。收購的購買代價為現金約人民幣30,000,000元，於收購日期已悉數支付。

湖北金凱達於收購日期可識別資產及負債的公允值如下：

	收購確認的 公允值 人民幣千元
在建物業	47,941
現金及現金等值物	40,000
其他應付款及應計款項	(37,941)
按公允值計量的可識別資產淨值總額	50,000
非控股權益	(20,000)
以現金支付	30,000

收購一間附屬公司之現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(30,000)
已收購現金及現金等值物	40,000
計入投資活動產生現金流的現金及現金等值物淨流入	10,000

自收購起，湖北金凱達並無向本集團貢獻收入，截至二零一七年十二月三十一日止年度導致本集團的合併利潤產生約人民幣795,000元之虧損。

倘合併於年初進行，本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的收入及利潤將分別約人民幣11,543,072,000元及人民幣3,605,013,000元。

33. 業務合併 (續)

- (ii) 於二零一七年八月三十一日，本集團向第三方收購富衍投資有限公司(「富衍」)100%的股權。富衍主要從事物業發展。收購的購買代價為現金約人民幣139,531,000元，於收購日期已悉數支付。

富衍於收購日期可識別資產及負債的公允值如下：

	收購確認的 公允值 人民幣千元
在建物業	154,800
現金及現金等值物	1,898
預付款、按金及其他應收款	64,003
可退回稅項	68
其他應付款及應計款項	(81,238)
按公允值計量的可識別資產淨值總額	139,531
以現金支付	139,531

收購一間附屬公司之現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(139,531)
已收購現金及銀行結餘	1,898
計入投資活動產生現金流的現金及現金等值物淨流出	(137,633)

自收購起，富衍並無向本集團貢獻收入，截至二零一七年十二月三十一日止年度導致本集團的合併利潤產生約人民幣91,000元之虧損。

倘合併於年初進行，本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的收入及利潤將分別約人民幣11,543,072,000元及人民幣3,604,897,000元。

33. 業務合併 (續)

- (iii) 於二零一六年四月三十日，本集團向第三方收購成都方圓恆悅置業有限公司(「成都方圓」)#55%的股權。成都方圓主要從事物業發展。收購的購買代價為現金約人民幣12,222,000元，於收購日期已悉數支付。

成都方圓於收購日期可識別資產及負債的公允值如下：

	附註	收購確認的 公允值 人民幣千元
在建物業		909,847
現金及現金等值物		55
預付款、按金及其他應收款		465,497
應付貿易賬款		(2,193)
其他應付款及應計款項		(1,324,105)
遞延稅項負債	27	(24,135)
<hr/>		
按公允值計量的可識別資產淨值總額		24,966
非控股權益		(12,744)
<hr/>		
以現金支付		12,222

收購一間附屬公司之現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(12,222)
已收購現金及現金等值物	55
<hr/>	
計入投資活動產生現金流的現金及現金等值物淨流出	(12,167)

該公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該公司的中文名稱，因該公司並無註冊英文名稱。

自收購起，成都方圓並無向本集團貢獻收入，截至二零一六年十二月三十一日止年度導致本集團的合併利潤產生約人民幣2,744,000元之虧損。

倘合併於年初進行，本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的收入及利潤將分別約人民幣8,865,329,000元及人民幣3,460,542,000元。

33. 業務合併 (續)

- (iv) 於二零一六年十月二十八日，本集團向第三方收購四川省恒勵文化旅遊開發有限公司(「恒勵文化」)*55%的股權。恒勵文化主要從事物業發展。收購的購買代價為現金約6,039,000美元(相等於約人民幣40,977,000元)，將按照與賣方協議的時間表支付。

恒勵文化於收購日期可識別資產及負債的公允值如下：

	收購確認 的公允值 人民幣千元
在建物業	52,886
現金及現金等值物	3
預付款、按金及其他應收款	23,002
應付貿易賬款	(857)
其他應付款及應計款項	(531)
按公允值計量的可識別資產淨值總額	74,503
非控股權益	(33,526)
以其他應付款支付	40,977

收購一間附屬公司之現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	-
已收購現金及現金等值物	3
計入投資活動產生現金流的現金及現金等值物淨流入	3

* 該公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該公司的中文名稱，因該公司並無註冊英文名稱。

自收購起，恒勵文化並無向本集團貢獻收入，截至二零一六年十二月三十一日止年度導致本集團的合併利潤產生約人民幣389,000元之虧損。

倘合併於年初進行，本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的收入及利潤將分別約人民幣8,865,329,000元及人民幣3,461,197,000元。

33. 業務合併 (續)

- (v) 本集團先前持有蘇州昱景51%的股權，並將蘇州昱景入賬為本集團的合營企業。蘇州昱景主要從事物業開發。於二零一六年十一月二日，本集團向蘇州工業園區嘉安投資有限公司[#]收購蘇州昱景餘下49%股權。收購的購買代價為現金人民幣49,000,000元，於收購日期已悉數支付。

蘇州昱景於收購日期可識別資產及負債的公允值如下：

	附註	收購確認 的公允值 人民幣千元
物業、廠房及設備	13	1
持作銷售用途的竣工物業		562,630
現金及現金等值物		80,751
應收貿易賬款		24
預付款、按金及其他應收款		1,138,171
遞延稅項資產	27	527
應付貿易賬款		(59,864)
其他應付款及應計款項		(1,557,547)
應付稅項		(13,886)
遞延稅項負債	27	(50,807)
按公允值計量的可識別資產淨值總額		100,000
收購前本集團持有蘇州昱景51%的股權 以現金支付		(51,000) 49,000
收購一間附屬公司收益：		
於收購日持有於蘇州昱景51%股權的公允值		51,000
本集團於收購日分佔蘇州昱景負資產		(6,198)
收購一間附屬公司收益		57,198

收購一間附屬公司之現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(49,000)
已收購現金及現金等值物	80,751
計入投資活動產生現金流的現金及現金等值物淨流入	31,751

33. 業務合併 (續)

(v) (續)

該公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該公司的中文名稱，因該公司並無註冊英文名稱。

自收購起，蘇州昱景向本集團貢獻收入約人民幣20,570,000元，截至二零一六年十二月三十一日止年度導致本集團合併利潤產生約人民幣1,326,000元之虧損。

倘合併於年初進行，本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的收入及利潤將分別約人民幣9,083,798,000元及人民幣3,464,374,000元。

34. 出售一間附屬公司

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團就出售其於一間全資附屬公司的全部股權訂立股份轉讓協議，總代價為人民幣43,739,000元。

根據股份轉讓協議於出售日期的出售淨資產及財務影響詳情概述如下：

	附註	二零一六年 人民幣千元
出售淨資產：		
物業、廠房及設備	13	558
遞延稅項資產	27	505
預付款、按金及其他應收款		2
現金及現金等值物		311
在建物業		234,438
其他應付款及應計款項		(236,783)
		(969)
出售一間附屬公司之收益	5	44,708
		43,739
以現金方式支付		43,739

有關出售一間附屬公司的現金及現金等值物淨流入分析如下：

	二零一六年 人民幣千元
現金代價	43,739
已出售現金及現金等值物	(311)
有關出售一間附屬公司的現金及現金等值物淨流入	43,428

35. 合併現金流量表附註

(a) 終止確認附屬公司

- (i) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團與深圳駿瑞和信投資有限公司（「駿瑞和信」）[#]訂立股東協議，據此，本集團增加投資額人民幣359,000,000元，駿瑞和信注資現金代價人民幣441,000,000元，以獲得於注資前屬本公司全資附屬公司的佛山泓升置業發展有限公司（「佛山泓升」）[#]的49%全面攤薄股權。駿瑞和信注資之後，佛山泓升的所有重大決議案須獲本集團及駿瑞和信一致批准後，方告作實，故本集團不再單方面控制佛山泓升，而是共同控制佛山泓升，因此，佛山泓升於二零一七年六月二十六日已終止確認為本公司附屬公司，並以本集團合營企業入賬。

於終止確認日期已終止確認的淨資產及財務影響詳情概述如下：

	附註	人民幣千元
已終止確認的淨資產：		
物業、廠房及設備	13	155
遞延稅項資產	27	10,150
在建物業		4,040,592
預付款、按金及其他應收款		2,090,013
現金及現金等值物		5,457
可收回稅項		3,471
應付貿易賬款及應付票據		(13)
其他應付款及應計款項		(3,407,486)
附息銀行及其他借貸		(2,600,000)
已終止確認資產淨值		142,339

終止確認佛山泓升的現金及現金等值物之淨現金流出分析如下：

	人民幣千元
對佛山泓升再次投資的現金代價	(359,000)
已終止確認的現金及現金等值物	(5,457)
終止確認佛山泓升的現金及現金等值物淨現金流出	(364,457)

[#] 該等公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

35. 合併現金流量表附註(續)

(a) 終止確認附屬公司(續)

- (ii) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團與廣東方圓文化發展有限公司(「廣東方圓」)[#]訂立股東協議。根據協議，天津弘盛房地產開發有限公司(「天津弘盛」)[#](其於訂立協議前屬本公司全資附屬公司)所有重大決議案須獲本集團及廣東方圓一致批准後，方告作實，故本集團不再單方面控制天津弘盛，而是共同控制天津弘盛，因此，天津弘盛於二零一七年五月三十一日已終止確認為本公司附屬公司，並以本集團合營企業入賬。

於終止確認日期已終止確認的淨資產及財務影響詳情概述如下：

	附註	人民幣千元
已終止確認的淨資產：		
物業、廠房及設備	13	187
遞延稅項資產	27	6,796
在建物業		6,447,982
預付款、按金及其他應收款		53,577
現金及現金等值物		15,078
可收回稅項		3,844
應付貿易賬款及應付票據		(1)
其他應付款及應計款項		(3,374,540)
附息銀行及其他借貸		(3,100,000)
已終止確認資產淨值		52,923

終止確認天津弘盛的現金及現金等值物之淨現金流出分析如下：

	人民幣千元
已終止確認的現金及現金等值物	(15,078)
終止確認天津弘盛的現金及現金等值物淨現金流出	(15,078)

- [#] 該等公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

35. 合併現金流量表附註(續)

(a) 終止確認附屬公司(續)

- (iii) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團與廣州市天潤實業投資有限公司(「廣州天潤」)†訂立股東協議。根據協議，上海弘環房地產開發有限公司(「上海弘環」)†(其於訂立協議前屬本公司全資附屬公司)所有重大決議案須獲本集團及廣州天潤一致批准後，方告作實，故本集團不再單方面控制上海弘環，而是共同控制上海弘環，因此，上海弘環於二零一七年五月三十一日已終止確認為本公司附屬公司，並以本集團合營企業入賬。

於終止確認日期已終止確認的淨資產及財務影響詳情概述如下：

	附註	人民幣千元
已終止確認的淨資產：		
物業、廠房及設備	13	8
遞延稅項資產	27	9,381
在建物業		5,500,477
預付款、按金及其他應收款		86,896
現金及現金等值物		2,109
可收回稅項		339
應付貿易賬款及應付票據		(4)
其他應付款及應計款項		(2,207,845)
附息銀行及其他借貸		(3,300,000)
已終止確認資產淨值		91,361

終止確認上海弘環的現金及現金等值物之淨現金流出分析如下：

	人民幣千元
已終止確認的現金及現金等值物	(2,109)
終止確認上海弘環的現金及現金等值物淨現金流出	(2,109)

† 該等公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

35. 合併現金流量表附註(續)

(a) 終止確認附屬公司(續)

- (iv) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團與中國民生信託有限公司(「民生信託」)*訂立股份轉讓協議，據此，民生信託向本集團支付現金代價人民幣24,500,000元，以獲得於以上交易前屬本公司全資附屬公司的合肥市弘韜房地產開發有限公司(「合肥弘韜」)*的49%股權。民生信託注資之後，合肥弘韜的所有重大決議案須獲本集團及民生信託一致批准後，方告作實，故本集團不再單方面控制合肥弘韜，而是共同控制合肥弘韜，因此，合肥弘韜於二零一七年五月三十一日已終止確認為本公司附屬公司，並以本集團合營企業入賬。

於終止確認日期已終止確認的淨資產及財務影響詳情概述如下：

	附註	人民幣千元
已終止確認的淨資產：		
物業、廠房及設備	13	197
在建物業		1,251,808
預付款、按金及其他應收款		297
現金及現金等值物		518
其他應付款及應計款項		(1,204,745)
應付稅項		(8)
已終止確認資產淨值		48,067

終止確認合肥弘韜的現金及現金等值物之淨現金流入分析如下：

	人民幣千元
轉讓49%的股權所收到現金代價	24,500
已終止確認的現金及現金等值物	(518)
終止確認合肥弘韜的現金及現金等值物淨現金流入	23,982

* 該等公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

35. 合併現金流量表附註(續)

(a) 終止確認附屬公司(續)

- (v) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團與民生信託訂立股份轉讓協議，據此，民生信託向本集團支付現金代價人民幣24,500,000元，以獲得以上交易前屬本公司全資附屬公司的合肥市明譽房地產開發有限公司(「合肥明譽」)[#]的49%全面攤薄股權。民生信託注資之後，合肥明譽的所有重大決議案須獲本集團及民生信託一致批准後，方告作實，故本集團不再單方面控制合肥明譽，而是共同控制合肥明譽，因此，合肥明譽於二零一七年五月三十一日已終止確認為本公司附屬公司，並以本集團合營企業入賬。

於終止確認日期已終止確認的淨資產及財務影響詳情概述如下：

	人民幣千元
已終止確認的淨資產：	
在建物業	2,081,120
現金及現金等值物	66
其他應付款及應計款項	(2,032,155)
已終止確認資產淨值	49,031

終止確認合肥明譽的現金及現金等值物之淨現金流入分析如下：

	人民幣千元
轉讓49%的股權所收到現金代價	24,500
已終止確認的現金及現金等值物	(66)
終止確認合肥明譽的現金及現金等值物淨現金流入	24,434

[#] 該公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該公司的中文名稱，因該公司並無註冊英文名稱。

35. 合併現金流量表附註 (續)

(a) 終止確認附屬公司 (續)

- (vi) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團與創祥(深圳)房地產有限公司(「創祥」)[#]訂立股東協議，據此，創祥注資現金代價人民幣20,000,000元，以獲得於注資前屬本集團全資附屬公司的廣州捷景旅遊投資有限公司(「捷景旅遊」)[#]的50%全面攤薄股權。創祥注資之後，捷景旅遊的所有重大決議案須獲本集團及創祥一致批准後，方告作實，故本集團不再單方面控制捷景旅遊，而是共同控制捷景旅遊，因此，捷景旅遊於二零一六年七月一日已終止確認為本公司附屬公司，並以本集團合營企業入賬。

於終止確認日期已終止確認的淨資產及財務影響詳情概述如下：

	人民幣千元
已終止確認的淨資產：	
在建物業	3,187,781
預付款、按金及其他應收款	63,000
現金及現金等值物	1,101,135
應付貿易賬款	(1,640,355)
其他應付款及應計款項	(1,591,557)
付息銀行借貸	(1,080,000)
已終止確認資產淨值	40,004

終止確認捷景旅遊的現金及現金等值物之淨現金流出分析如下：

	人民幣千元
已終止確認的現金及現金等值物	(1,101,135)
終止確認捷景旅遊的現金及現金等值物淨現金流出	(1,101,135)

- [#] 該等公司於本財務報表內之英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司之中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

35. 合併現金流量表附註 (續)

(b) 融資活動所產生負債的變動

	附註	附息銀行及其他借貸 人民幣千元	其他應付款及應計款項 人民幣千元
於二零一七年一月一日		42,949,970	-
融資現金流變動		26,138,587	(1,093,073)
應付二零一六年末期及二零一七年年中期股息		-	1,398,453
提前贖回優先票據的額外費用	6	174,540	-
利息開支		2,282,691	-
分類為經營性現金流的已付利息		(2,252,048)	-
匯兌變動		(648,569)	-
終止確認附屬公司	35(a)	(9,000,000)	-
於二零一七年十二月三十一日		59,645,171	305,380

36. 或然負債

於報告期終，在本集團財務報表未撥備的或然負債如下：

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
就授予本集團若干物業買家之按揭而向銀行作出的擔保	(a)	5,036,062	7,329,970
就授予合營企業之銀行貸款而向銀行作出的擔保	(b)	12,604,118	5,069,583
		17,640,180	12,399,553

36. 或然負債 (續)

附註：

- (a) 於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，本集團就銀行授出之按揭而向若干銀行提供擔保，該等按揭涉及為本集團物業買家安排之按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權(但不限於)接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保的公允值並不重大，而本公司董事會認為倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

- (b) 於二零一七年十二月三十一日，由本集團作擔保授予合營企業的銀行融資約人民幣12,604,118,000元(二零一六年：約人民幣5,069,583,000元)已動用。

37. 資產質押

- (a) 於報告期終，本集團已質押以下資產予若干銀行，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押：

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
樓宇	13	2,314,124	2,255,233
投資物業	14	6,730,515	6,108,762
土地使用權	15	145,530	131,054
在建物業	18	9,563,836	5,612,689
持作銷售用途的竣工物業	19	388,488	1,532,581
定期存款	23	109,000	-
		19,251,493	15,640,319

- (b) 於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，本集團若干附屬公司之股權已質押予若干銀行，以取得授予本集團的貸款。
- (c) 於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，本集團若干附屬公司共同及個別擔保優先票據，並質押其股權作為抵押品。
- (d) 於二零一七年十二月三十一日，本公司擔保境內公司債券約人民幣17,898,024,000元(二零一六年：約人民幣11,924,401,000元)。

38. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註14)，經協商後，租賃期介乎一至十五年不等。該等租賃的條款一般亦要求租戶支付保證按金及定期根據當時的市場狀況調整租金。

於二零一七年十二月三十一日，本集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租賃按以下年限的應收未來最低租金總額如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
一年內	272,660	221,008
第二至第五年(包括首尾兩年)	472,171	389,937
五年後	46,208	55,187
	791,039	666,132

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業項目，經協商後，物業租賃期介乎一個月至三年不等。

於二零一七年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃按以下年限的應付未來最低租金總額如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
一年內	22,748	14,280
第二年至第五年(包括首尾兩年)	26,848	12,711
	49,596	26,991

39. 承擔

除詳載於上文附註38(b)之經營租賃承擔外，於報告期終，本集團有以下資本承擔：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
物業、廠房及設備	222,500	334,551
本集團開發作銷售用途的物業	3,385,922	2,500,451
投資物業	251,044	421,548
	3,859,466	3,256,550

此外，本集團分佔合營企業的資本承擔(未計入上述)如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已訂約但未撥備	3,816,196	2,054,222

40. 關連方交易

(a) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團向本集團若干合營企業提供項目管理服務，現金代價總額約為人民幣196,402,000元(二零一六年：約人民幣64,748,000元)，確認為本集團的其他收入。管理費收入按本集團與合營企業相互協定的費率釐定。

(b) 與關連方進行的其他交易

本集團就授予合營企業的銀行貸款而向銀行提供的擔保詳情，已載於財務報表附註36。

40. 關連方交易(續)

(c) 與關連方的往來結餘

本集團於聯營企業及合營企業結餘款項詳情分別載於財務報表附註16及附註17。

(d) 本集團主要管理人員的薪酬

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
短期僱員福利	30,950	38,674
退休福利	643	700
已付主要管理人員的薪酬總額	31,593	39,374

董事及行政總裁薪酬的進一步詳情載於財務報表附註8。

41. 按類別分類的金融工具

於報告期終，各類金融工具的賬面金額如下：

金融資產 - 貸款及應收款

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應收貿易賬款	20	535,665	156,775
列入預付款、按金及其他應收款的金融資產	21	2,167,038	1,490,696
應收一家合營企業款項	17	30,065	30,059
受限制現金	23	1,268,364	1,130,660
現金及現金等值物	23	39,198,957	25,770,912
		43,200,089	28,579,102

41. 按類別分類的金融工具 (續)

金融負債 - 按攤銷成本計價的金融負債

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應付貿易賬款及應付票據	24	2,644,265	5,753,979
列入其他應付款及應計款項的金融負債	25	6,493,778	5,454,565
應付合營企業款項	17	27,929,009	21,530,757
附息銀行及其他借貸	26	59,645,171	42,949,970
		96,712,223	75,689,271

42. 金融工具之公允值及公允值層級

除賬面值與公允值合理相若的金融工具外，本集團的金融工具賬面值及公允值如下：

	賬面值		公允值	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
金融負債：				
附息銀行及其他借貸	59,645,171	42,949,970	59,167,596	43,617,050

管理層評估，現金及現金等值物、受限制現金、應收貿易賬款、應付貿易賬款及應付票據、計入預付款、按金及其他應收款的金融資產、計入其他應付款及應計款項的金融負債及應收／應付合營企業款項的公允值與其賬面值相若，主要由於該等工具的到期日較短。

本集團企業融資團隊由財務經理領導，負責釐定金融工具公允值計量的政策及程序。企業融資團隊直接向首席財務官及審核委員會報告。於各報告日期，企業融資團隊分析金融工具價值的變動，並釐定用於估值的主要輸入數據。估值由首席財務官審閱及批准。企業融資團隊與審核委員會每年就中期及年度財務申報的估值程序及結果進行兩次討論。

42. 金融工具之公允值及公允值層級(續)

金融資產及負債的公允值按當前交易中雙方自願進行交換有關工具之金額入賬，強制或清盤出售除外。用於估計公允值的方法及假設如下：

付息銀行及其他借貸的公允值透過折現預期未來現金流計算，所使用之折現率為年期、信貸風險及餘下到期日相若的工具當前適用的比率。於二零一七年十二月三十一日，本集團自有的付息銀行及其他借貸不履約風險被評估為微不足道。

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，本集團並無任何以公允值計量的金融資產及金融負債。

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，第1級與第2級之間概無發生金融資產及金融負債公允值計量的轉移，第3級亦無金融資產及金融負債公允值計量轉入或轉出。

披露公允值的負債：

於二零一七年十二月三十一日

	使用以下各項進行公允值計量			總計 人民幣千元
	於活躍市場的報價 (第1級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第2級) 人民幣千元	重大非觀察 輸入數據 (第3級) 人民幣千元	
付息銀行及其他借貸	-	59,167,596	-	59,167,596

於二零一六年十二月三十一日

	使用以下各項進行公允值計量			總計 人民幣千元
	於活躍市場的報價 (第1級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第2級) 人民幣千元	重大非觀察 輸入數據 (第3級) 人民幣千元	
付息銀行及其他借貸	-	43,617,050	-	43,617,050

43. 財務風險管理目標及政策

本集團的金融資產主要包括現金及現金等值物、受限制現金、應收貿易賬款、按金及其他應收款及應收合營企業款項。本集團的金融負債主要包括應付貿易賬款及應付票據、其他應付款及應計款項、付息銀行及其他借貸以及應付合營企業款項。

本集團的金融工具產生的主要風險為業務風險、利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。本集團並無任何書面風險管理政策及指引。一般而言，本集團採用保守的風險管理策略及集中於盡量減少該等對本集團財務表現有重大影響的風險所造成的潛在不利影響。本集團承擔該等風險的機會甚微。管理層密切監察有關風險，並於有需要時考慮使用衍生工具及其他工具對沖重大風險。本公司董事會檢討及同意管理各項風險的政策，並概述如下：

業務風險

本集團於中國內地及香港進行業務，故須面對特別的考慮及重大風險，這其中包括與政治、經濟及法律環境有關的風險，國家當局對物業開發行業的定價及融資法規的影響。

利率風險

本集團並無重大付息資產。本集團承擔的市場利率變動風險主要與本集團的浮息銀行貸款有關。本集團並未使用任何利率掉期以對沖現金流利率風險。

下表顯示在所有其他變數維持不變下，本集團稅前利潤(透過對浮息借貸的影響)及本集團的權益對利率的可能合理變動的敏感性。

	基點 增加／(減少)	稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元	權益* 增加／(減少) 人民幣千元
二零一七年			
人民幣	200	(265,725)	—
港元	200	(29,106)	—
美元	200	(24,186)	—
人民幣	(200)	265,725	—
港元	(200)	29,106	—
美元	(200)	24,186	—

43. 財務風險管理目標及政策 (續)

利率風險 (續)

	基點 增加／(減少)	稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元	權益* 增加／(減少) 人民幣千元
二零一六年			
人民幣	200	(155,443)	—
港元	200	(19,267)	—
人民幣	(200)	155,443	—
港元	(200)	19,267	—

* 不包括保留利潤

外幣風險

本集團的大部分業務主要位於中國，交易主要以人民幣進行。本集團大部分資產及負債以人民幣列值。於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，本集團外幣風險主要來自以單位功能貨幣以外的貨幣列值的附息銀行及其他借貸以及銀行結餘。

下表顯示於報告期終在所有其他變數維持不變下，本集團稅前利潤(由於貨幣資產及負債的公允值變動)對美元及港元匯率的可能合理變動的敏感性。

	港元匯率 上升／(下降) %	美元匯率 上升／(下降) %	稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元
二零一七年			
倘人民幣兌港元減弱	(5)	不適用	558,532
倘人民幣兌港元增強	5	不適用	(558,532)
倘人民幣兌美元減弱	不適用	(5)	10,693
倘人民幣兌美元增強	不適用	5	(10,693)

43. 財務風險管理目標及政策 (續)

外幣風險 (續)

	港元匯率 上升/(下降) %	美元匯率 上升/(下降) %	稅前利潤 增加/(減少) 人民幣千元
二零一六年			
倘人民幣兌港元減弱	(5)	不適用	551,087
倘人民幣兌港元增強	5	不適用	(551,087)
倘人民幣兌美元減弱	不適用	(5)	11,172
倘人民幣兌美元增強	不適用	5	(11,172)

信貸風險

本集團並無集中的信貸風險。本集團的現金及現金等值物主要為於中國國有銀行及香港高信貸評級銀行的存款。

計入合併財務狀況表的應收貿易賬款及其他應收款、應收一家合營企業款項、現金及現金等值物及受限制現金的賬面金額為本集團就金融資產承擔的最大信貸風險。本集團並無其他構成重大信貸風險的金融資產。

本集團已就物業單位的若干買家安排銀行融資，並提供擔保以保證該等買家的還款責任。該等擔保的披露詳情載於附註36。

流動資金風險

本集團管理層致力透過物業銷售所產生的銷售所得款項維持充足現金及現金等值物，並透過數量充足的信貸融資額度取得足夠資金以滿足其建設承諾。本公司董事會預期本集團之經營性淨現金流入及額外銀行及其他借貸款可為本集團的現有及未來物業開發項目提供資金。如經濟環境出現任何重大不利變動，本集團有多項替代計劃以減輕對本集團營運資金可能構成的影響。董事認為，本集團將能維持充足的財務資源應付營運所需。

43. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

下表概述本集團根據合同性未折現款項於報告期終的金融負債到期日：

	二零一七年					
	按要求 人民幣千元	三個月以下 人民幣千元	三至十二個月 以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
付息銀行及其他借貸	-	879,725	6,325,374	55,161,353	10,548,838	72,915,290
應付貿易賬款及應付票據	2,644,265	-	-	-	-	2,644,265
其他應付款及應計款項	6,493,778	-	-	-	-	6,493,778
應付合營企業款項	27,929,009	-	-	-	-	27,929,009
就授予本集團若干物業買家之 按揭而向銀行作出的擔保	5,036,062	-	-	-	-	5,036,062
就授予合營企業之銀行貸款而 向銀行作出的擔保	12,604,118	-	-	-	-	12,604,118
	54,707,232	879,725	6,325,374	55,161,353	10,548,838	127,622,522
	二零一六年					
	按要求 人民幣千元	三個月以下 人民幣千元	三至十二個月 以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
付息銀行及其他借貸	-	713,917	6,512,482	41,773,214	3,217,073	52,216,686
應付貿易賬款及應付票據	5,753,979	-	-	-	-	5,753,979
其他應付款及應計款項	5,454,565	-	-	-	-	5,454,565
應付合營企業款項	21,530,757	-	-	-	-	21,530,757
就授予本集團若干物業買家之 按揭而向銀行作出的擔保	7,329,970	-	-	-	-	7,329,970
就授予合營企業之銀行貸款而 向銀行作出的擔保	5,069,583	-	-	-	-	5,069,583
	45,138,854	713,917	6,512,482	41,773,214	3,217,073	97,355,540

資本管理

本集團資本管理的首要目標，是確保本集團具備持續經營的能力，且維持穩健的資本比率，以支持其業務運作，為股東爭取最大的價值。

43. 財務風險管理目標及政策 (續)

資本管理 (續)

本集團根據經濟情況的變動管理其資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能會調整向股東派發的股息、向股東派回資本或發行新股。截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度內，本集團並無更改其管理資本的目標、政策或程序。

本集團以負債比率(借貸淨額(總銀行及其他借貸扣除現金及現金等值物及受限制現金)除以權益總額)監控資本的情況。本集團的政策乃維持穩定的負債比率。於報告期終的負債比率如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
借貸淨額	19,177,850	16,048,398
權益總額	28,245,693	24,008,912
負債比率	67.9%	66.8%

44. 報告期後事項

- (a) 於二零一八年一月十九日，本公司採納股份獎勵計劃並決定按照計劃規則無償向二十八名承授人合共授出4,393,500股獎勵股份。獎勵股份的面值為439,350港元。按照獎勵股份授出日期股份之收市價12.60港元計，獎勵股份的市值為55,358,100港元。有關股份獎勵計劃的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年一月十九日的相關公告。
- (b) 於二零一八年二月六日，作為擔保麒灣(香港)投資有限公司(本集團的一家合營企業)妥善準時履行其於銀行融資協議(「融資協議」)及相關融資文件項下責任的抵押，本公司訂立擔保合約，就有擔保債務最多50%向抵押代理人為融資協議項下承押人的利益提供擔保。提供財政資助的詳情，請見本公司日期為二零一八年二月六日的相關公告。
- (c) 於二零一八年二月十三日，本公司根據本公司於二零一八年二月九日採納之購股權計劃授出合共1,719,000份行使價為每股11.120港元的購股權。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一八年二月十三日的相關公告。

45. 本公司之財務狀況表

有關本公司於報告期終的財務狀況表資料載列如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	31,032	30,669
於附屬公司的權益	18,709,321	19,571,784
於合營企業的權益	9,067,712	3,281,149
非流動資產總額	27,808,065	22,883,602
流動資產		
預付款、按金及其他應收款	182,888	103,640
應收附屬公司款項	4,755,324	4,487,711
現金及現金等值物	660,840	398,792
流動資產總額	5,599,052	4,990,143
流動負債		
其他應付款及應計款項	906,183	528,050
應付合營企業款項	218,192	213,238
付息銀行及其他借貸	325,802	1,330,422
流動負債總額	1,450,177	2,071,710
流動資產淨值	4,148,875	2,918,433
資產總額減流動負債	31,956,940	25,802,035
非流動負債		
付息銀行及其他借貸	27,524,911	19,834,984
其他應付款及應計款項	177,217	–
非流動負債總額	27,702,128	19,834,984
資產淨值	4,254,812	5,967,051
權益		
已發行股本	302,355	293,590
儲備	3,952,457	5,673,461
權益總額	4,254,812	5,967,051

45. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

本公司的儲備概要載列如下：

		股份溢價賬	實繳盈餘	匯兌變動 儲備	以股權結算 購股權儲備	保留利潤／ (累計虧損)	總計
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一六年一月一日的結餘		7,055,349	308,006	(967,710)	4,836	(13,233)	6,387,248
已宣派二零一五年末期股息	29	(868,980)	-	-	-	-	(868,980)
年內因以股代息發行之股份	29	210,373	-	-	-	-	210,373
已行使購股權	29	143	-	-	(29)	-	114
於購股權被沒收或屆滿時轉撥							
以股權結算購股權儲備		-	-	-	(4,807)	4,807	-
年度虧損		-	-	-	-	(74,370)	(74,370)
換算為呈列貨幣的匯兌差額		-	-	19,076	-	-	19,076
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日		6,396,885	308,006	(948,634)	-	(82,796)	5,673,461
已宣派二零一六年末期股息	29	(1,557,439)	-	-	-	-	(1,557,439)
年內因以股代息發行之股份	29	455,601	-	-	-	-	455,601
二零一七年年中期股息		-	-	-	-	(305,380)	(305,380)
年度虧損		-	-	-	-	(433,635)	(433,635)
換算為呈列貨幣的匯兌差額		-	-	119,849	-	-	119,849
於二零一七年十二月三十一日		5,295,047	308,006	(828,785)	-	(821,811)	3,952,457

本公司的實繳盈餘指根據為準備本公司上市所進行的本集團重組而收購附屬公司股份的公允值，超出為此交換的本公司股份面值的部份。

以股權結算購股權儲備包括已授出但尚未行使購股權的公允值，進一步闡述載於財務報表附註2.4有關以股份基礎支付的會計政策。該款額將於相關購股權獲行使時轉撥至股份溢價賬，或相關購股權屆滿或被沒收時轉撥至保留利潤。

46. 批准財務報表

董事會於二零一八年三月二十三日批准及授權刊發財務報表。

本集團持有的主要物業

物業	本集團 權益 (%)	位置	佔地面積 (千平方米)	總建築面積 (千平方米)	用途	預期竣工日期
主要持作銷售用途的竣工物業						
萬景峰	100	上海奉賢區	83	206	住宅、服務式公寓、商業及酒店	不適用
映月台	100	北京海澱區	13	30	住宅及商業	不適用
譽山國際	100	廣州增城區	835	1,175	住宅、別墅、服務式公寓、寫字樓及商業	不適用
香悅四季	100	北京順義區	373	505	住宅、別墅、服務式公寓及商業	不適用
峰匯國際	100	蘇州相城區	327	882	住宅、服務式公寓、寫字樓及商業	不適用
領匯廣場	100	蘇州工業園	14	77	服務式公寓、寫字樓及商業	不適用
成都譽峰	100	成都南部新區	117	642	住宅、服務式公寓、寫字樓及商業	不適用
主要在建物業						
譽山國際	100	廣州增城區	1,136	1,598	住宅、別墅、服務式公寓、寫字樓及商業	二零一八年至二零一九年
合景中心I	100	北京通州區	18	128	服務式公寓、寫字樓及商業	二零一九年
合景中心II	100	北京通州區	17	125	服務式公寓、寫字樓及商業	二零一八年至二零一九年
重慶譽峰	100	重慶渝北區	107	391	住宅及商業	二零二零年
杭州天鑾	100	杭州申花區	21	50	住宅及別墅	二零一九年
花漫裏	100	廣州增城區	38	114	住宅、別墅及商業	二零一八年至二零一九年
成都譽峰	100	成都南部新區	70	382	住宅、服務式公寓、寫字樓、酒店及商業	二零一八年
雲上	55	成都大邑	210	618	服務式公寓、寫字樓、商業及酒店	二零一八年
物業						
			本集團所佔權益 (%)		用途	
主要投資物業						
中國廣東省廣州市天河區珠江新城 地段J-6國際金融廣場			100		寫字樓及商業	中期租賃
中國廣東省廣州市天河區珠江新城 花城大道68號環球都會廣場			50		寫字樓及商業	中期租賃

五年財務摘要

以下載列摘錄自己刊發經審核財務報表的本集團過去五個財政年度的業績、資產、負債及權益概要。本概要不構成經審核財務報表的一部分。

合併業績

	截至十二月三十一日止年度				二零一七年 人民幣千元
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	
收入	9,468,002	10,465,788	8,339,756	8,865,329	11,543,072
稅前利潤	3,703,803	4,645,572	4,662,353	4,527,499	5,555,028
所得稅開支	(954,550)	(1,377,431)	(1,249,168)	(1,065,893)	(1,950,015)
年度利潤	2,749,253	3,268,141	3,413,185	3,461,606	3,605,013
應佔：					
本公司擁有人	2,749,769	3,272,225	3,416,248	3,464,714	3,620,071
非控股權益	(516)	(4,084)	(3,063)	(3,108)	(15,058)
	2,749,253	3,268,141	3,413,185	3,461,606	3,605,013
本公司擁有人應佔 每股基本盈利	人民幣95分	人民幣112分	人民幣115分	人民幣115分	人民幣117分

合併資產、負債及權益

	於十二月三十一日				二零一七年 人民幣千元
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	
資產					
非流動資產	25,139,681	30,035,002	37,189,508	35,795,122	53,206,924
流動資產	36,450,703	41,512,013	42,491,909	74,946,688	81,738,114
資產總額	61,590,384	71,547,015	79,681,417	110,741,810	134,945,038
負債					
流動負債	24,987,343	28,047,614	32,189,706	47,308,585	49,407,316
非流動負債	18,760,879	23,062,985	25,132,795	39,424,313	57,292,029
負債總額	43,748,222	51,110,599	57,322,501	86,732,898	106,699,345
權益					
本公司擁有人應佔權益	17,817,508	20,415,846	22,341,409	23,950,445	27,607,284
非控股權益	24,654	20,570	17,507	58,467	638,409
權益總額	17,842,162	20,436,416	22,358,916	24,008,912	28,245,693



www.kwgproperty.com

