

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對任何就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔責任。



**China Jinmao Holdings Group Limited**  
**中國金茂控股集團有限公司**

(於香港註冊成立的有限公司)

(股票代號：00817)

**截至二零一七年十二月三十一日止年度業績公告**

中國金茂控股集團有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司截至2017年12月31日止年度的經審核業績。本公告列載本公司2017年報全文，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）中有關年度業績初步公告附載的資料的要求。本公司2017年報的印刷版本將於2018年4月30日或以前寄發予本公司的股東，並可於其時在香港交易所披露易網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司的網站 [www.chinajinmao.cn](http://www.chinajinmao.cn) 上閱覽。

董事會謹此通知本公司股東，於釐定股東週年大會的日期後，本公司將就末期股息發出暫停辦理股份過戶登記的通知。根據上市規則第13.66(1)條，相關通知將於暫停辦理股份過戶登記前至少十個營業日發出。

城市

新生



## 目錄

2	關於中國金茂	110	企業管治報告
4	公司大事記	125	董事會報告
6	公司資料	153	獨立核數師報告
7	財務摘要	158	合併損益表
8	主席致辭	159	合併全面收益表
12	榮譽和獎項	160	合併財務狀況表
14	管理層討論與分析	162	合併權益變動表
93	投資者關係	164	合併現金流量表
96	企業社會責任	167	財務報表附註
102	董事及高級管理層簡介	276	五年財務資料

# 關於 中國金茂

中國金茂控股集團有限公司（「中國金茂」、「公司」、「本公司」）是世界五百強企業之一中國中化集團有限公司旗下房地產和酒店板塊的平台企業，於2007年8月17日在香港聯合交易所有限公司（簡稱「香港聯交所」）主板上市（股票代號：HK.00817），是香港恒生綜合指數成份股之一。中國中化集團有限公司是獲得國務院國有資產監督管理委員會批准的以地產開發和酒店經營為主營業務的中央國有企業。

中國金茂以「釋放城市未來生命力」為己任，始終堅持高端定位和精品路線，並在品質領先為核心的「雙輪兩翼」戰略基礎上，聚焦「兩驅動、兩升級」的城市運營模式，致力於成為中國領先的城市運營商。基於對城市潛能的遠見，中國金茂整合國際領先的優質資源，引進合理互生的城市規劃理念，實現區域功能和城市活力的全面提升。目前，中國金茂已成功進駐華北、華東、華南、華中、西南五大區域，二十餘座核心城市。

中國金茂發揮板塊間協同效應和聯動優勢，打造了以「金茂」品牌為核心的高端系列產品。「綠色科技、金茂品質」的「綠金」標準已成為「金茂」系列產品獨有的優質基因及品牌內涵，並在行業中不斷重新定義高端和品質。



## 堅持「城市運營商」戰略定位

公司將充分發揮城市運營方面的經驗，堅持以規劃驅動為牽引，以資本驅動為基石，推動城市升級與產業升級，助力政府打造城市新核心。

### 規劃驅動

積極發揮公司在規劃方面的專業能力，以整體性、系統性、前瞻性、科學性的規劃，實現功能多元化、產業高端化、城市國際化。

### 資本驅動

結合公司資金及信用優勢，發揮金茂資本有限公司（「金茂資本」）在拓展資金渠道、助力產業落地的作用，以資本撬動區域開發，實現以投引產。

### 產業升級

在重點發揮北京金茂綠建科技有限公司（「金茂綠建」）在科技產業領域帶動力的同時，聚焦大文化、大健康、大科技三大產業，積極研究物流產業，通過產業合作和產業孵化，推動城市產業升級。

### 城市升級

依托公司在品質住宅、高端酒店、精品商業、5A級寫字樓領域積累的產品優勢與品牌影響力，帶動城市消費升級與城市功能升級。

## 推動「雙輪兩翼」戰略升級

公司將堅持品質領先的核心要求，持續提升開發及持有業務的運營效率及業務規模；圍繞資產盤活、私募平台搭建推動金融創新；聚焦綠建業務及綜合服務體系打造加速服務創新；為城市運營落地打造堅實的業務基礎。

# 關於 中國金茂

## 城市與物業開發 強勁表現

從物業開發項目及土地一級開發項目，總建築面積分別為約2,631萬平方米和約1,844萬平方米。

年內項目銷售業績良好，並成功在北京、上海、深圳、南京、青島、蘇州、杭州、寧波、合肥、武漢、無錫、溫州、福州、廈門、重慶、南昌、成都、嘉興等地增加土地儲備

簽約銷售額  
(人民幣百萬元)



43%



## 商務租賃與零售商業運營 穩定收入

九處高質量投資物業，建築面積約78萬平方米、旗下投資物業高租金、高出租率，位居同行業前列

物業租金收入  
(人民幣百萬元)



7%



## 酒店經營 領先同業

十所豪華酒店，擁有3,975間客房  
酒店業績表現優秀，位居同行業前列

酒店經營收入  
(人民幣百萬元)



10%



# 公司 大事記



## 2017年2月

- ▶ 公司獲取南京市河西南部魚嘴金融聚集區地塊。
- ▶ 公司獲取蘇州市高新區滄關開發區、科技城兩幅地塊。
- ▶ 公司發行5億美元優先美元擔保票據。



## 2017年3月

- ▶ 公司與溫州甌江口管委會簽署《溫州甌江口產業集聚區特色小鎮開發框架協議》。
- ▶ 公司獲取北京朝陽區金盞鄉樓梓莊村1113-604號地塊。
- ▶ 公司獲取福州鼓樓區義井兩地塊。



## 2017年4月

- ▶ 公司獲取成都市武侯新城2016-045地塊。
- ▶ 公司發行首期首批人民幣25億元境內無擔保中期票據。



## 2017年6月

- ▶ 公司與武漢新港集團簽署戰略合作協議。
- ▶ 公司獲取上海市虹口區北外灘HK314-05地塊。
- ▶ 公司發行3億美元優先擔保永久資本證券。
- ▶ 公司獲取重慶市兩江新區龍興組團H分區地塊。



## 2017年8月

- ▶ 公司獲取溫州市半島起步區C-03a、C-03e、C-11f、C-11h、C-05a地塊。
- ▶ 公司舉辦中國金茂上市十周年慶典暨品牌煥新發佈會，並正式啟用了全新品牌標識。
- ▶ 公司發行2億美元優先擔保永久資本證券。

# 公司 大事記

## 2017年9月

- ▶ 公司成功獲取杭州市拱墅區上塘單元FG04-R21-02地塊、杭州市江幹區彭埠單元R21-16地塊。
- ▶ 公司成功獲取廈門市翔安區2017XP08地塊。



## 2017年11月

- ▶ 公司發行3億美元次級擔保永久資本證券。
- ▶ 公司獲取溫州市瑤溪北單元11-A-15、11-A-24、11-A-30地塊。
- ▶ 公司獲取寧波市江北區慈城鎮湖心村I-1、I-2、I-4地塊。



## 2017年12月

- ▶ 公司獲取青島高新區中歐國際城第三批地塊第一組團。
- ▶ 公司獲取南昌市九龍湖D07地塊。
- ▶ 金茂資本與Proprium Capital Partners(PCP)簽署戰略合作協議。
- ▶ 公司成功獲取南京江寧區湯山啟動區2017-G82地塊。



## 2018年

- ▶ 公司與張家港高新區簽署《張家港高新區產城融合項目合作開發框架協議》。
- ▶ 公司獲取西安長安區大學城CA06-23-7、9號地塊。
- ▶ 公司獲取徐州市銅山區2018-01地塊。



# 公司 資料

## 公司名稱

中國金茂控股集團有限公司

## 主要辦事處

香港灣仔  
港灣道1號  
會展廣場  
辦公大樓47樓  
4702-4703室

## 非執行董事

寧高寧先生（主席）  
楊林先生  
安洪軍先生

## 執行董事

李從瑞先生（首席執行官）  
江南先生（首席財務官）  
宋鏐毅先生（高級副總裁）

## 獨立非執行董事

劉漢銓先生，金紫荊星章，太平紳士  
蘇錫嘉先生  
高世斌先生

## 首席財務官

江南先生

## 合資格會計師

廖繼勤先生

## 公司秘書

廖繼勤先生

## 授權代表

李從瑞先生  
江南先生

## 法律顧問

瑞生國際律師事務所  
香港中環  
康樂廣場8號  
交易廣場一座18樓

北京市天元律師事務所  
中華人民共和國  
北京市西城區豐盛胡同  
28號太平洋保險大廈10層

## 核數師

安永會計師事務所  
香港中環添美道1號  
中信大廈22樓

## 股票代號

00817

## 股份過戶登記處

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17樓1712-1716室

## 投資者聯絡方式

電話：852-28299518  
傳真：852-28240300  
電子郵件：chinajinmao\_IR@sinochem.com

## 公司網站

[www.chinajinmao.cn](http://www.chinajinmao.cn)

# 財務 摘要

	2017年 (人民幣百萬元)	2016年 (人民幣百萬元)	百分比變動 (%)
收入	<b>31,074.8</b>	27,304.1	14
毛利	<b>10,040.6</b>	10,204.8	-2
本公司所有者應佔溢利－扣除投資物業 公平值收益(已扣除遞延稅項)	<b>3,905.0</b>	2,069.1	89
加：投資物業公平值收益(已扣除遞延稅項)	<b>72.7</b>	466.4	-84
本公司所有者應佔溢利	<b>3,977.7</b>	2,535.5	57
資產總額	<b>222,044.4</b>	166,904.1	33
本公司所有者應佔權益	<b>32,852.1</b>	31,626.3	4
每股基本盈利(人民幣分)	<b>37.27</b>	23.76	57
每股基本盈利－扣除投資物業 公平值收益(已扣除遞延稅項)(人民幣分)	<b>36.59</b>	19.39	89
股息(港仙)			
－末期息每股	<b>18.0</b>	9.0	100
淨債務與調整後資本比率(%)	<b>69</b>	46	不適用

註：淨債務與調整後資本比率 = (計息銀行貸款和其他借款 - 現金和現金等價物 - 受限制銀行結餘 - 流動資產項下的若干其他金融資產) / (權益總額 + 應付直接控股公司款項)。



# 主席致辭

中國金茂將堅持以城市運營為核心的業務模式，持續推進「雙輪兩翼」戰略升級，加快夯實核心業務發展基礎，不斷推進金融與服務創新，秉承「規模適度、效益優良、品質領先、服務突出」的發展要求，以資本市場為導向，堅持有質量的發展道路，加快實現綜合實力挺入行業第一梯隊的目標。



主席  
寧高寧

# 主席 致辭

## 尊敬的各位股東：

本人謹代表中國金茂的董事會提呈本公司及其子公司（「本集團」、「我們」）截至2017年12月31日止年度（「回顧期」、「報告期」、「2017年」或「本年度」）之全年業績。

2017年，隨着供給側結構性改革持續深入，中國經濟增速不斷企穩，進入高速增長向高質量發展的階段，防控系統性金融風險成為宏觀調控的重心，房地產行業圍繞中央「房子是用來住的、不是用來炒的」調控基調，各地政策不斷細化與加碼。中國金茂以「品質築就更美生活」為使命，堅持「快跑敏行、因城施策」的總體方針，嚴格落實「快周轉」的經營要求，公司經營業績與盈利水平再創歷史新高，其中簽約與回款分別達人民幣693億元、人民幣570億元，同比增長43%、32%。報告期內，本公司所有者應佔溢利為人民幣3,977.7百萬元，同比增長57%，若扣除投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項），本公司所有者應佔溢利為人民幣3,905.0百萬元，同比增長89%。

**公司業績增長得益於對發展戰略的堅持。**中國金茂持續鞏固城市運營商戰略定位，充分發揮規劃驅動、資本驅動「兩驅動」的經驗優勢，搭建大文化、大健康、大科技產業資源集聚平台，助力城市功能升級與產業升級，成功獲取溫州甌江口、南京湯山蘇豪康養小鎮等城市運營項目。公司城市運營地位日益獲得行業認可，在中國產業園區大會上榮獲「中國城市運營商第一名」。

2017年，中國金茂堅持既定「雙輪兩翼」發展戰略，不斷夯實開發與持有等「核心業務」經營增長活力，加速推進金融及服務等「創新業務」轉型與落地，推動公司綜合實力不斷提升。

在物業開發方面，公司堅持積極穩健的投資策略，不斷創新資源獲取渠道，實現成都、溫州、廈門、嘉興、南昌五座新城市布局，全年共取得36個二級開發項目，新增土地儲備近千萬平米，同比增長230%，17個項目實現底價或近底價獲取，佔項目總數的47%。2017年，公司開發物業（不含土地一級開發）簽約銷售業績同比增長101%，增幅遠超行業標桿企業。在規模快速擴張的同時，公司持續優化運營管控標準，不斷推動運營效率提升，運營效率保持行業領先水平。

在物業持有運營方面，公司酒店業務整體業績連續三年保持穩步提升，品牌美譽度日益提升，公司商業業務不斷夯實運營能力，青島金茂灣購物中心開業後客流及銷售額創當地同類新高；此外，公司不斷夯實寫字樓業務的經營優勢，凱晨世貿中心、中化大廈等物業大客戶續租租金大幅提升，長沙梅溪湖金茂廣場寫字樓交付運營，經營品質持續提升。

## 主席 致辭

在「兩翼」業務方面，公司全面打造智慧能源與科技地產生態平台，綠建業務取得國家高新技術企業資質，通過能源管理等體系認證，首個區域能源站順利落地長沙，獲得實用新型專利22項、軟件著作權3項、專利授權證書1項，不斷推進技術成果應用與轉換，加速向創新發展的新引擎方向持續邁進。同時，公司金融業務成功獲取私募基金管理人牌照，在管和已簽約基金規模達到人民幣150億元，助力項目獲取與公司核心主業加速發展。

**公司業績增長得益於持續的創新實踐。**2017年，中國金茂緊隨宏觀調控導向及行業發展要求，推動商業模式、產品與服務及體制機制創新加速落地，不斷拓寬公司增長空間。

一是持續商業模式創新。在長沙梅溪湖國際新城等項目經驗的基礎上，公司致力於推動城市運營模式升級，積極整合國內外領先的優質產業資源，創新推進溫州甌江口、南京湯山蘇豪康養小鎮等城市運營項目的拓展工作，採用定制建設模式將業界知名文化企業引入金茂谷鎮，實現多方共贏，探索並打造產業新城標桿項目。

二是加速產品與服務升級。公司落實「精工優質、綠色健康、智慧科技」的品質要求，強調以人為本，樹立科技住宅產品標桿，不斷優化與創新科技系統，推動產品全面升級，工程實測質量平均成績達到行業標桿水平。公司亦強化「客戶的需求就是我們的追求」的服務理念，創新性開展「今日我當班」活動，嚴查「188項標準動作」執行，發布考核標準，不斷完善客戶關係管理體系，持續推動客戶滿意度提升，2017年住宅客戶滿意度達到行業優良水平。

三是深化體制機制創新。公司以價值創造為導向，變革組織績效考核機制，圍繞「共創共享」理念，通過強化資源配置和實際業績完成的強掛鉤，激發各單位經營活力。同時，公司堅持以「眾鑫計劃」為創新抓手，融資成本保持同業同類產品較低水平，以4.6%的較低利率實現熊貓票據首發，有力拓寬融資渠道，持續提升融資能力。同時，公司積極營造全員創新的文化氛圍，推動創新成果向商業化應用的轉變，通過舉辦首屆創新創意大賽，發掘高潛力項目，其中金茂房屋U+中心、定制智慧家、移動質檢APP等項目獲得階段性成果，成為公司加速趕超的驅動力。

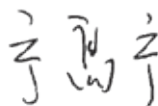
## 主席 致辭

與此同時，中國金茂作為中央企業和上市公司，高度重視並主動履行社會責任。公司積極投身綠色公益事業，主編中國第一本中小學綠色系列教材，各類綠色認證累計達109個，佔總開發項目90%以上，位居全國第一，公司榮獲綠色地產運營競爭力十強，上海大寧金茂府項目榮獲CIHAF年度十大綠色項目，綠色形象獲得行業的肯定。同時，公司積極貫徹落實國家支持發展慈善事業的倡導，不斷加大公益慈善投入，先後於重慶、貴州、四川、青海、雲南、長沙、青島、廣州等地設立流動圖書館，累計援建學校43所、捐助學校22所、援建醫療機構7所，並通過「家園守望者」、「鄰里節」、「鄰里公約」等社區公益慈善活動，取得了良好的社會反響。

展望未來，十九大為中國未來發展指明方向，以滿足人民多層次住房需求為出發點，從供給端加速房地產長效機制建設，市場平穩、風險可控將成為政策調控主要目標，行業市場短期仍將承壓，因城施策政策下部分城市面臨政策緩和機遇。隨着中國城市化進程不斷加速，尤其各線城市擴容晉級的趨勢明顯，新的城市格局將為行業發展注入活力，新城開發、舊城更新以及特色小鎮建設等政策持續為市場發展提供新的需

求空間。鑑於此，中國金茂將堅持以城市運營為核心的業務模式，持續推進「雙輪兩翼」戰略升級，加快夯實核心業務發展基礎，不斷推進金融與服務創新，秉承「規模適度、效益優良、品質領先、服務突出」的發展要求，以資本市場為導向，堅持有質量的發展道路，加快實現綜合實力挺入行業第一梯隊的目標。

銳意創新，加速發展。中國金茂將堅定不移地發揚創業和創新精神，全體金茂人將繼續保持昂揚的創業激情，同心協力，以更優異的業績為全體股東創造更大價值。在此，本人謹代表董事會，向本公司股東、客戶、業務伙伴及社會各界致以誠摯的謝意！



主席  
寧高寧

香港  
2018年3月27日

# 榮譽 和獎項



## 主要綜合獎項

- 2017年3月，觀點地產新媒體在「2017觀點年度論壇」上發佈「中國房地產卓越100榜」，中國金茂榮登「2017中國房地產品牌價值卓越榜」和「2017中國房地產商業模式卓越榜」。
- 2017年5月，中國金茂榮獲「2017中國大陸在港上市房企投資價值TOP10」、「2017中國大陸在港上市房企財富創造能力TOP10」、「2017中國大陸在港上市房企商業開發運營優秀企業TOP10」及「2017中國大陸在港上市房企綜合實力TOP10」稱號。
- 2017年6月，在權威媒體《經濟觀察報》主辦的「第十四屆中國藍籌地產年會」上，中國金茂榮登「2017年度第十四屆中國藍籌地產」主榜單。
- 2017年6月，在第十二屆中國企業社會責任國際論壇暨「2016金蜜蜂企業社會責任•中國榜」發佈典禮上，中國金茂榮獲「金蜜蜂企業」稱號。
- 2017年8月，中國金茂在2017博鰲房地產論壇上榮獲「2017中國年度社會責任房地產企業」稱號。
- 2017年9月，中國金茂榮獲中國房地產界25年榮譽殿堂「典範企業」稱號。
- 2017年11月，在《中國經營報》主辦的「2017中國企業社會責任高峰論壇」上，中國金茂榮獲「社會責任擔當獎」。
- 2017年12月，在和訊網主辦的第十五屆財經風雲榜第八屆地產金融創新峰會上，中國金茂榮獲「2017年度房地產企業品牌影響力榜樣」稱號。

- 2017年12月，在中國房地產報主辦的「2017中國綠色建築產業鏈主題峰會暨第19屆CIHAF中國住交會」上，中國金茂被評為「2017年度綠色開發競爭力10強企業」「2017年度綠色運營競爭力10強企業」。
- 2017年12月，在第一財經主辦的「2017•第一財經地產匯年度峰會」暨「中國房地產股權投資價值榜」頒獎盛典上，中國金茂入圍了「2017第一財經•中國房地產股權投資價值榜」，並獲得「最具股權投資價值房企TOP10 (H股)」。

## 主要城市及物業開發獎項

- 2017年1月，在房天下舉行的評選中，北京金茂府被評為「2017中國（北京）科技華宅樣板項目」。
- 2017年1月，在網易房產舉辦的網易金牌戶型評選中，北京金茂府被評為「最佳品質大宅戶型獎」。
- 2017年5月，北京金茂府被哈佛設計研究生院評選為「哈佛中國行城市設計研究基地」。
- 2017年9月，長沙金茂府榮獲中華人民共和國科技部精瑞科學技術獎勵委員會頒發的「住宅全裝修優秀獎」。
- 2017年9月，中國金茂在「中國城市更新論壇」上，榮獲「十大城市更新成功轉型地產商獎」。
- 2017年11月，在2017中國產業園區大會上，中國金茂榮獲「中國城市運營商TOP第一名」。

# 榮譽 和獎項



## 主要酒店獎項

### 中國金茂（集團）有限公司

- 2017年3月，在「中國酒店奧斯卡之稱」的第12屆中國酒店星光獎中，公司獲「中國酒店業最佳業主」榮譽。
- 2017年9月，在最具影響力的行業論壇之一的第14屆中國酒店金枕頭獎中，公司獲「2017年度中國最佳酒店業主」。

### 酒店獎項

- 2017年3月，上海金茂君悅大酒店在第十二屆中國酒店星光獎獲「中國最佳頂級奢華酒店」榮譽。
- 2017年8月，崇明金茂凱悅酒店在「酒店高參」舉辦的2017中國酒店品牌高峰論壇「高參獎」中獲得「2017中國最受歡迎度假酒店」。
- 2017年3月，麗江金茂君悅酒店榮獲第十七屆中國飯店金馬獎亞洲最佳旅遊度假酒店獎項。
- 2017年7月，長沙梅溪湖金茂豪華精選酒店在「Hotel探索之旅－酒店大賞」活動中榮獲「2017年最佳城市度假酒店」。
- 2017年12月，長沙梅溪湖金茂豪華精選酒店在《環旅世界》舉辦的年度酒店評選中榮獲「年度最佳MICE酒店」。
- 2017年9月，金茂北京威斯汀大飯店榮獲由第十屆AHF亞洲大獎授予的「2017年度最佳商務酒店獎」(Best Business Hotel of The Year)。
- 2017年9月，金茂北京威斯汀大飯店榮獲由2017中國風尚榜頒發的「2017最佳會議會展酒店」(Best MICE Hotel)榮譽。

- 2017年5月，北京金茂萬麗酒店榮獲由《都會》頒發的「最佳設計酒店」榮譽。
- 金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店《出色Trends》－2017年度最佳奢華酒店The Best Luxury Hotel 2017。
- 2017年8月，金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店榮獲三亞旅遊協會頒佈的「三亞會展業最佳貢獻獎」。
- 2017年11月，金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店榮獲中國飯店業協會頒佈的「2017國際飯店業十佳親子度假飯店」。
- 2017年7月，金茂深圳JW萬豪酒店榮獲的《都會》雜誌辦法的「會議臻選酒店」榮譽。
- 2017年11月，南京威斯汀大酒店榮獲由《城市旅遊》頒發的「最佳商務酒店」榮譽。

## 寫字樓及其他項目獎項

- 2017年3月，金茂綠建入選並成為中國建築節能協會區域能源專業委員會的「常務理事單位」。
- 2017年4月，金茂綠建入選並成為健康建築產業技術創新戰略聯盟的「理事單位」。
- 2017年，金茂綠建榮獲中英綠色建築頒獎盛典暨論壇頒發的「綠色地產傑出企業」榮譽。
- 2017年11月，在中國被動式超低能耗建築聯盟的評選中，金茂綠創中心被評為「被動式超低能耗建築」。

# 管理層 討論與分析

## 總體概述

### 北京

- 北京凱晨世貿中心
- 中化大廈
- 北京金茂萬麗酒店
- 金茂北京威斯汀大飯店
- 北京廣渠金茂府
- 北京望京金茂府
- 北京亞奧金茂悅
- 北京亦庄金茂悅
- 北京亦庄金茂逸墅
- 北京金茂府
- 北京豐台金茂廣場
- 北京豐臺區麗澤商務區 D-07/08 地塊
- 北京佑安府項目
- 北京朝陽·金茂中心項目

### 長沙

- 長沙梅溪湖國際新城
- 長沙岳麓金茂梅溪湖
- 長沙梅溪湖金茂悅
- 長沙梅溪湖國際研發中心
- 長沙梅溪湖金茂廣場
- 長沙梅溪湖金茂灣
- 長沙梅溪湖 F13 地塊項目
- 長沙金茂覽秀城
- 長沙梅溪湖金茂豪華精選酒店

### 重慶

- 重慶大坪金茂瓏悅
- 重慶盤龍金茂悅
- 重慶金茂國際生態新城
- 重慶市兩江新區龍興地中海項目
- 重慶市兩江新區龍興 17099 地塊
- 重慶市兩江新區禮嘉地塊

### 佛山

- 佛山金茂綠島湖項目
- 佛山祖廟·金茂悅
- 佛山市順德樂從地塊

### 廣州

- 廣州南沙金茂灣
- 廣州珠江金茂府
- 信達 & 金茂 | 天河金茂廣場

### 杭州

- 杭州黃龍金茂悅
- 首開杭州金茂府
- 杭州濱江金茂府
- 杭州市拱墅區上塘 FG04-R21-02 地塊
- 杭州東城金茂府

### 合肥

- 合肥北雁湖金茂灣
- 合肥濱湖金茂悅項目

### 麗江

- 麗江雪山金茂逸墅
- 麗江玉龍金茂雪山語
- 麗江金茂時尚生活中心
- 麗江金茂君悅酒店

### 寧波

- 寧波南塘金茂府
- 寧波江東金茂府
- 寧波海曙金茂悅
- 寧波姚江金茂府
- 寧波慈城金茂逸墅
- 寧波嘉苑廣場及嘉利廣場項目
- 寧波樂華府項目

### 南京

- 南京青龍山國際生態新城
- 南京東城金茂悅
- 南京玄武湖金茂廣場
- 南京威斯汀大酒店
- 南京河西金茂府
- 南京河西南魚嘴 G97 地塊
- 南京綠地金茂·國際金融中心
- 南京市江寧區上坊 34 號地塊
- 南京市江寧區上坊 39 號地塊
- 南京湯山 G82 啟動區 (酒店)

### 青島

- 青島中歐國際城
- 青島市南金茂灣
- 青島金茂灣購物中心

### 三亞

- 金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店
- 金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店

### 上海

- 金茂大廈
- 上海金茂君悅大酒店
- 崇明金茂凱悅酒店
- 上海港國際客運中心
- 上海國際航運服務中心
- 上海東灘金茂逸墅
- 上海大寧金茂府
- 上海西郊金茂府
- 上海新城虹口金茂府
- 上海虹口區提籃橋 HK322-01 地塊
- 上海北外灘 HK314-05 地塊

### 深圳

- 金茂深圳 JW 萬豪酒店
- 深圳龍華金茂府
- 深圳市龍華區玉壺工業區項目

### 蘇州

- 蘇州姑蘇金茂府
- 蘇州吳中區 WG73 號地
- 蘇州潛墅關項目
- 蘇州科技城·金茂府

### 天津

- 天津海河金茂府
- 天津上東·金茂府

■ 城市與物業開發

■ 商務租賃及零售商業

■ 酒店經營

# 管理層 討論與分析

## 總體概述

### 武漢

- 武漢東湖金茂府
- 武漢新洲區陽邏街萬山村 P(2018)001 號地塊

### 無錫

- 無錫蠡湖金茂府
- 無錫市新吳區梅村地塊
- 無錫市錫北區 XDG-2014-31 地塊

### 珠海

- 珠海每一間花園

### 鄭州

- 鄭州北龍湖金茂府

### 成都

- 成都武侯新城項目

### 福州

- 福州鼓樓金茂府
- 福州倉山區 2017-12 號地塊

### 嘉興

- 嘉興經開 2017-15 號地塊

### 南昌

- 南昌紅穀灘新區九龍湖地塊
- 南昌市青雲譜地塊

### 廈門

- 廈門翔安·金茂悅

### 溫州

- 溫州甌江口國際新城項目
- 溫州市龍灣區瑤溪北項目

### 西安

- 西安長安區大學城 CA06-23-7、9 號地塊

### 徐州

- 徐州市銅山區 2018-01 地塊





# 管理層 討論與分析

## 總體概述

2017年，全國各地區各部門全面貫徹落實國家部署，堅持穩中求進工作總基調，貫徹新發展理念，以供給側結構性改革為主線，推動結構優化、動力轉換和質量提升，國民經濟穩中向好，經濟活力、動力和潛力不斷釋放，穩定性、協調性和可持續性明顯增強，實現了平穩健康發展。

從房地產市場的情況來看，根據國家統計局公布數據顯示，2017年全國商品房銷售金額為人民幣13.4萬億元，同比增長13.7%；銷售面積為16.9億平方米，同比增長7.7%。2017年，房地產調控政策堅持「房子是用來住的，不是用來炒的」的基調，限購限貸限售疊加土拍收緊，供應結構優化，調控效果逐步顯現。同時短期調控與長效機制的銜接更為緊密，住房租賃市場發展較快，租購並舉的房地產制度正在逐步建立。

2017年，三四線城市在寬鬆的政策環境以及棚改貨幣化支持下，樓市全面回暖，拉動全國銷售面積上揚。另一方面，重點城市在嚴厲政策管控下，市場趨於穩定，銷售面積同比增幅不斷回落，成交規模明顯縮減，一線城市降溫最為顯著。從房地產市場格局來看，龍頭房企市場佔有率快速提升，行業聚集度增大，行業集中度正不斷加劇，帶來併購整合機遇的同時，行業內競爭也愈發激烈。同時，房地產行業進入發展新周期，房地產行業的業務模式和服務方式亟待重構，品牌企業通過全產業鏈的複合布局保持規模增長。酒店行業健康發展的基本態勢日益穩固，隨着酒店投資的減速和客源結構的調整，五星級酒店業經營形勢逐漸向好，但高量級酒店區域性、結構性現象仍存在，三亞、麗江等地競爭較為激烈。一二線城市的寫字樓供不應求局面持續，隨着金融和IT類企業對租用寫字樓的需求持續走高，寫字樓將延續良好態勢，核心區域寫字樓發展潛力較大，投資價值凸顯。

# 管理層 討論與分析

## 總體概述

2017年，公司克服政策收緊的不利局面，經營業績較去年大幅提升，歸母淨利潤再創歷史新高。

在城市與物業開發方面，全年開盤項目銷售良好，總簽約銷售額約人民幣693億元。另截至2018年2月28日，本集團物業及土地已簽約銷售未交付結算的金額約為人民幣841億元（截止至2017年2月28日，已簽約銷售未交付結算的金額約為人民幣541億元），其中符合竣工交付條件即將會在2018年交付結算的金額約為人民幣454億元。其中，金茂杭州濱江金茂府於2016年12月8日、2017年3月18日兩次開盤，均取得了開盤當日全部售罄的佳績，成為杭州市場標桿性熱銷盤，廣獲美譽，2017年6月27日晚開盤加推，開盤當天全部售罄，一舉取得三次開盤，三次售罄的佳績；2017年10月首次開盤的金茂寧波姚江金茂府實現紅盤熱銷，項目自獲取以來，以9個月達成首批開盤，開盤去化率達80%，認購金額近人民幣10億，引領寧波江北的區域高端置業熱潮；2017年11月，金茂長沙梅溪湖·金茂灣項目盛大開盤取得當天成交380套，成交率86%，成交金額約人民幣6億的熱銷佳績；2017年12月，金茂天津海河金茂府項目首期順利開盤，成交額達人民幣10億元，為在天津市場打響金茂品牌邁出了堅實的一步。2017年1月，在房天下舉行的評選中，北京金茂府被評為「2017中國（北京）科技華宅樣板項目」；2017年9月，長沙梅溪湖國際廣場南塔樓項目已順利通過美國GBCI的最終審核，獲得LEED-CS金級認證，長沙金茂府榮獲中華人民共和國科技部精瑞科學技術獎勵委員會頒發的「住宅全裝修優秀獎」。

酒店經營方面，公司下屬中國金茂（集團）有限公司在「中國酒店奧斯卡之稱」的第12屆中國酒店星光獎中獲「中國酒店業最佳業主」榮譽，旗下酒店積極尋求市場機遇，運用靈活銷售策略，優化客戶結構，不斷提升服務質量，在同區域競爭組合中繼續保持領先地位。2017年旗下酒店平均入住率及平均可出租客房收入在2016年的基礎上進一步提升，2017年5月開業的長沙金茂梅溪湖豪華精選酒店保持了中國金茂一貫的高標準，年內入住率及可出租客房收入穩步提升。2017年7月，第一家由中國金茂旗下酒店提供品牌管理輸出服務的高端豪華酒店莫干山金茂天籟之夢度假酒店試營業。其他成熟酒店則繼續保持了市場領先地位。

商務租賃方面，北京金融街、北京CBD、上海浦東陸家嘴、南京鼓樓區等高端商務區甲級寫字樓租金水平

# 管理層 討論與分析

## 總體概述

及出租率保持高位，公司北京兩座寫字樓、上海的金茂大廈寫字樓租金水平繼續提升，保持穩定優異的業績貢獻。

零售商業運營方面，2017年6月，位於青島市南金茂灣項目內的青島金茂灣購物中心盛大開業，首日營業額與開鋪率位居區域社區商業的前列。

在金融和服務方面，2017年公司積極推動金融創新和服務創新，通過金融創新助力業務擴張，通過服務創新塑造發展特色，聚焦「雙輪兩翼」核心業務，推動「雙輪兩翼」戰略升級。2017年，金茂綠建積極開展產品研發創新和前沿技術的集成應用，全年獲得專利授權27項，成功獲得國家級高新技術企業認定以及建築機電安裝二級資質，順利通過能源、質量、環境和職業健康體系認證，並取得首個區域能源項目的落地；2017年，金茂資本完成私募基金管理人登記，獲得私募基金管理人資格，投資了多個項目，並在存量商業地產盤活、城市更新基金、產業投資等多方面進行了積極的探索，為下一步快速發展奠定基礎。

2017年，公司在土地市場和資本市場上收獲豐厚，取得出色的成績。在土地獲取方面，本集團在北京、上海、深圳、南京、青島、蘇州、杭州、寧波、合肥、

武漢、無錫、溫州、福州、廈門、重慶等地獲取多幅優質地塊，土地儲備得到大幅補充。在資金獲取方面，本集團積極創新，積極拓展多種資金籌集渠道，於2017年1月和11月公司分別在境外成功發行5億美元和3億美元次級擔保永久資本證券，2017年2月在境外成功發行5億美元優先擔保票據，2017年7月和9月公司在境外成功發行3億美元和2億美元高級永久資本證券，2017年4月和7月公司成功發行於中國銀行間市場交易商協會註冊的二期總額為人民幣50億元的無擔保中期熊貓票據。另外，本集團積極把握市場窗口贖回4億美元永久次級可換股證券，優化了公司權益結構；在項目層面積極引入合作方資金，為後續項目開發提供了充足的資金保障。

未來的中國經濟仍將保持平穩增長，城市化進程仍將持續，行業發展基礎依然穩固，城市運營項目潛力巨大。行業集中度持續提升，強者恒強格局日益凸顯。為抓住經濟發展進程中的市場機遇，應對行業集中度加劇而帶來的激烈競爭，本集團將長期堅持「城市運營商」的戰略定位、聚焦「雙輪兩翼」核心業務，堅持品質領先的核心要求，積極探索產業孵化，提高引入產業的能力，助力城市升級與產業升級，加快實現綜合實力挺入行業第一梯隊的目標。

# 管理層 討論與分析

項目總覽

## 各業務板塊總體情況

業務板塊	建築面積 (平方米)	酒店房間數
商務租賃及零售商業運營	781,295	不適用
酒店經營	637,213	3,975
城市及物業開發	44,745,526	不適用
合計	46,164,034	3,975

圖1：各業務板塊總覽

(建築面積：平方米)

- 商務租賃及零售商業運營 781,295
- 酒店經營 637,213
- 城市及物業開發 44,745,526

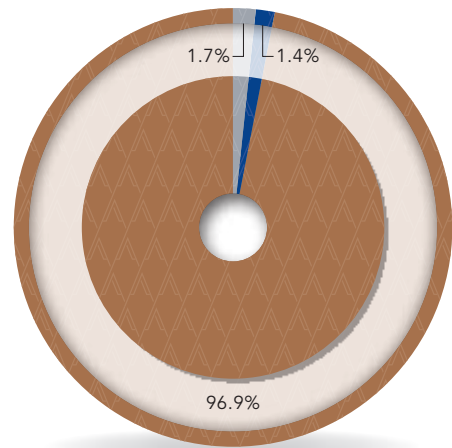
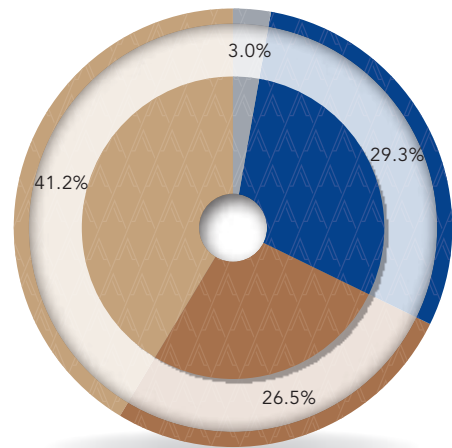


圖2：城市及物業開發

(建築面積：平方米)

- 已竣工項目未售部份 1,330,289
- 發展中項目 13,100,787
- 儲備項目 11,874,706
- 土地一級開發 18,439,744



# 管理層 討論與分析

項目總覽

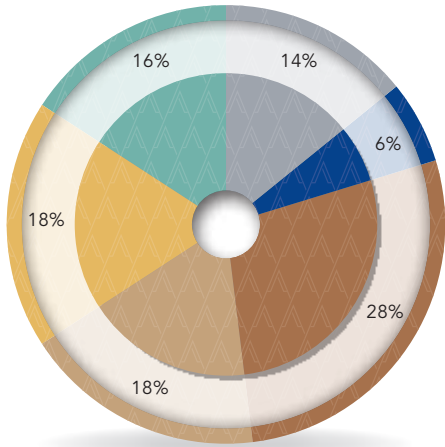


圖3：商務租賃及零售商業運營持有面積  
(建築面積：平方米)

- 北京凱晨世貿中心 110,760
- 中化大廈 49,066
- 金茂大廈 216,462
- 南京玄武湖金茂廣場項目一期 139,806
- 長沙金茂覽秀城 141,723
- 其他 123,478

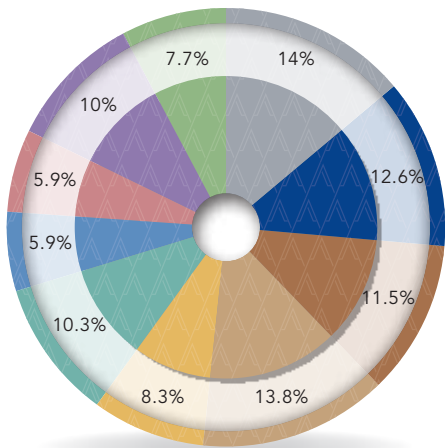


圖4：酒店房間個數

- 上海金茂君悅大酒店 555
- 金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店 501
- 金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店 455
- 金茂北京威斯汀大飯店 550
- 北京金茂萬麗酒店 329
- 金茂深圳 JW萬豪酒店 411
- 南京威斯汀大酒店 234
- 崇明金茂凱悅酒店 235
- 麗江金茂君悅酒店 401
- 長沙梅溪湖金茂豪華精選酒店 304

# 管理層 討論與分析

## 項目總覽

### 1. 商務租賃及零售商業運營項目

項目名稱	地點	項目		項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期	持有商務及 零售商業 物業面積
		佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)				(平方米)
北京凱晨世貿中心	中國北京市西城區	21,659	194,530	寫字樓	100%	2006年	110,760
中化大廈	中國北京市西城區	5,833	49,066	寫字樓	100%	1995年	49,066
金茂大廈(含酒店)	中國上海市浦東新區	23,611	292,475	寫字樓	66.77%	1999年	216,462
南京玄武湖金茂廣場項目一期 (含酒店)	中國江蘇省南京市鼓樓區	19,852	225,846	綜合體	(註2)	2011年	139,806
長沙梅溪湖國際研發中心	中國湖南省長沙市湘江新區	46,353	132,856	寫字樓	80%	2017年	14,963
麗江金茂時尚生活中心	中國雲南省麗江市古城區	20,761	21,893	商業	100%	2014年	21,893
青島金茂灣購物中心	中國山東省青島市市南區	62,276	61,142	商業	100%	2017年	61,142
嘉苑廣場大賣場(註8)	中國浙江省寧波市高新區	6,712	25,480	商業	100%	2013年	25,480
長沙金茂覽秀城	中國湖南省長沙市岳麓區	21,770	141,723	商業	100%	2017年	141,723
<b>合計</b>							<b>781,295</b>

### 2. 酒店經營項目

項目名稱	地點	酒店		本集團 所佔權益	竣工日期	客房數(間)
		佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)			
北京金茂萬麗酒店	中國北京市東城區	9,858	44,435	66.77%	1995年	329
上海金茂君悅大酒店	中國上海市浦東新區	(註1)	76,013	66.77%	1999年	555
金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店	中國海南省三亞市亞龍灣	108,610	75,208	66.77%	2006年	501
金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店	中國海南省三亞市亞龍灣	153,375	83,772	66.77%	2008年	455
金茂北京威斯汀大飯店	中國北京市朝陽區	8,642	77,945	66.77%	2008年	550
金茂深圳JW萬豪酒店	中國廣東省深圳市福田區	4,471	51,730	66.77%	2009年	411
南京威斯汀大酒店	中國江蘇省南京市鼓樓區	(註2)	32,514	(註2)	2011年	234
崇明金茂凱悅酒店	中國上海市崇明縣	(註3)	48,992	66.77%	2014年	235
麗江金茂君悅酒店(註6)	中國雲南省麗江市古城區	131,738	84,384	66.77%	2014年	401
長沙梅溪湖金茂豪華精選酒店	中國湖南省長沙市岳麓區	9,913	62,220	100%	2017年	304
<b>合計</b>			<b>637,213</b>			<b>3,975</b>

# 管理層 討論與分析

## 項目總覽

### 3. 城市及物業開發項目

項目名稱	地點	項目		項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期	未售/ 未交付面積 (平方米)
		佔地面積 (平方米)	建築面積*				
<b>A. 已竣工項目</b>							
上海港國際客運中心地塊B項目	中國上海市虹口區	85,089	302,080	商業	50%	2011年	-
其中：國客11#樓地上部份	中國上海市虹口區		6,165	商業	50%	2011年	6,165
珠海每一間花園項目	中國廣東省珠海市香州區	43,499	137,225	住宅	100%	2008年	4,143
北京凱晨世貿中心	中國北京市西城區	21,659	194,530	寫字樓	100%	2006年	42,117
南京玄武湖金茂廣場項目 一期(含酒店)	中國江蘇省南京市鼓樓區	19,852	225,846	綜合體	(註2)	2011年	2,746
北京廣渠金茂府項目	中國北京市朝陽區	155,918	368,342	住宅	100%	2014年	72,254
上海東灘金茂逸墅項目(註3)	中國上海市崇明島	220,000	173,899	商業/住宅	100%	2014年	65,866
長沙岳麓金茂梅溪湖項目	中國湖南省長沙市湘江新區	156,767	525,940	商業/住宅	100%	2015年	135,680
北京亞奧金茂悅項目和 北京望京金茂府項目	中國北京市朝陽區	92,768	395,831	住宅	51%	2016年	162,230
杭州黃龍金茂悅項目	中國浙江省杭州市拱墅區	61,160	242,300	商業/住宅	85%	2016年	92,390
重慶大坪金茂瓏悅項目	中國重慶市九龍坡區	101,096	500,644	住宅	100%	2016年	127,203
北京亦莊金茂悅項目	中國北京市經濟技術開發區	134,858	414,782	住宅	100%	2017年	121,899
寧波南塘金茂府項目	中國浙江省寧波市海曙區	62,458	225,160	商業/住宅	100%	2017年	98,776
重慶盤龍金茂悅項目	中國重慶市九龍坡區盤龍區	47,036	300,000	商業/住宅	100%	2017年	153,888
長沙梅溪湖金茂悅項目	中國湖南省長沙市湘江新區	154,607	485,577	商業/住宅	70%	2017年	128,362
長沙梅溪湖國際研發中心	中國湖南省長沙市湘江新區	46,353	132,856	寫字樓	80%	2017年	107,595
寧波嘉苑廣場及嘉利廣場項目 (註8)	中國浙江省寧波市高新區及 江東區	64,169	214,649	住宅	100%	2016年	2,909
寧波禦華府項目	中國浙江省寧波市寧海縣	132,646	248,530	住宅	51%	2017年	6,066
<b>小計</b>							<b>1,330,289</b>

# 管理層 討論與分析

## 項目總覽

項目名稱	地點	項目		項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期	未售/ 未交付面積 (平方米)
		佔地面積 (平方米)	建築面積* (平方米)				
<b>B. 發展中物業</b>							
北京亦莊金茂逸墅項目	中國北京市經濟技術開發區	159,300	558,922	住宅	51%及 100% (註5)	2019年	513,333
青島市南金茂灣項目	中國山東省青島市市南區	131,202	452,047	商業/住宅	100%	2021年	171,085
青島中歐國際城項目首批地塊	中國山東省青島市北岸 新城核心區	277,586	480,626	商業/住宅	100%	2018年	194,922
上海國際航運服務中心項目	中國上海市虹口區	95,594	530,933	綜合體	50%	2018年	235,793
上海大寧金茂府項目	中國上海市閘北區	96,429	289,200	住宅	36%	2018年	204,187
蘇州姑蘇金茂府項目	中國江蘇省蘇州市姑蘇區	86,018	342,422	住宅	100%	2018年	135,447
寧波江東金茂府項目	中國浙江省寧波市江東區	93,646	315,850	住宅	57%	2019年	315,850
重慶金茂國際生態新城項目	中國重慶市渝北區	217,221	825,666	商業/住宅	45.465%	2021年	794,071
廣州南沙金茂灣項目	中國廣東省廣州市南沙區	243,400	778,652	綜合體	90%	2019年	591,990 (註7)
長沙梅溪湖金茂廣場項目	中國湖南省長沙市湘江新區	152,995	750,827	綜合體	100%	2019年	466,715
麗江玉龍金茂雪山山語項目	中國雲南省麗江市麗江世界 遺產公園	363,938	207,902	住宅	100%	2020年	158,575
麗江雪山金茂逸墅項目	中國雲南省麗江市玉龍雪山 甘海子	54,027	18,887	商業/住宅	100%	2021年	18,887
青島中歐國際城項目二批地塊	中國山東省青島市北岸 新城核心區	141,597	354,644	商業/住宅	100%	2021年	354,644
北京金茂府項目	中國北京市豐台區	84,985	220,404	住宅	49%	2020年	220,404
北京豐台金茂廣場項目	中國北京市豐台區	29,500	177,662	寫字樓/ 商業	44.1%	2020年	177,662
信達&金茂 天河金茂廣場項目	中國廣東省廣州市天河區	92,225	329,040	住宅/商業	40%	2020年	329,040
長沙梅溪湖金茂灣項目	中國湖南省長沙市湘江新區	119,862	498,605	商業/住宅	50%	2019年	498,605
南京東城金茂悅項目	中國江蘇省南京市江寧區	34,923	118,880	住宅	40%	2018年	118,880
寧波海曙金茂悅項目	中國浙江省寧波市海曙區	51,214	173,609	住宅	50%	2018年	173,609
杭州濱江金茂府項目	中國浙江省杭州市濱江區	72,219	248,371	住宅	50%	2020年	248,371
廣州珠江金茂府項目	中國廣東省廣州市荔灣區	47,367	314,321	住宅	50%	2019年	281,181
佛山金茂綠島湖項目	中國廣東省佛山市禪城區	205,684	638,074	住宅	65%	2021年	638,074
天津海河金茂府項目	中國天津市河東區	125,926	407,313	綜合體	100%	2020年	407,313
鄭州北龍湖金茂府項目	中國河南省鄭州市鄭東新區	55,930	155,256	住宅	51%	2019年	155,256
上海新城虹口金茂府項目	中國上海市虹口區	19,960	86,889	住宅/商業	49%	2019年	86,889



# 管理層 討論與分析

## 項目總覽

項目名稱	地點	項目		項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期	未售/ 未交付面積 (平方米)
		佔地面積 (平方米)	建築面積* (平方米)				
<b>B. 發展中物業</b>							
上海西郊金茂府項目	中國上海市嘉定區嘉定新城	86,623	211,224	住宅	29.73%	2019年	211,224
首開杭州金茂府項目	中國浙江省杭州市拱墅區	69,151	277,822	住宅	49%	2020年	277,822
蘇州澱墅關項目	中國江蘇省蘇州市高新區	92,435	268,265	住宅	51%	2019年	268,265
蘇州科技城·金茂府	中國江蘇省蘇州市高新區	194,396	501,772	綜合體	26.5%	2020年	501,772
寧波姚江金茂府項目	中國浙江省寧波市江北區 姚江新城	94,301	232,771	住宅	49%	2019年	232,771
無錫蠡湖金茂府項目	中國江蘇省無錫市濱湖區	124,337	440,071	住宅	51%	2020年	440,071
溫州甌江口國際新城項目	中國浙江省溫州市洞頭區	421,321	914,502	綜合體	100%	2021年	914,502
合肥北雁湖金茂灣項目	中國安徽省合肥市高新區	103,231	311,358	住宅	29.4%	2019年	311,358
合肥濱湖金茂悅項目	中國安徽省合肥市濱湖區	71,042	240,167	住宅	34%	2019年	240,167
武漢東湖金茂府項目	中國湖北省武漢市洪山區	111,571	747,200	住宅/商業	33%	2020年	747,200
深圳龍華金茂府項目	中國廣東省深圳市龍華新區	35,673	188,840	住宅	55%	2018年	188,840
福州鼓樓金茂府項目	中國福建省福州市鼓樓區	105,707	342,735	住宅	40%	2019年	342,735
成都武侯新城項目	中國四川省成都市武侯區	108,204	382,611	住宅	100%	2020年	382,611
北京豐台金茂廣場項目 (科技園項目B地塊)	中國北京市豐台區	14,788	78,653	寫字樓/ 商業	28.6%	2020年	78,653
南京玄武湖金茂廣場項目二期	中國江蘇省南京市鼓樓區	18,068	227,300	綜合體	(註2)	2019年	227,300
南京河西金茂府項目(20-7地塊)	中國江蘇省南京市河西新城區	33,391	119,560	住宅	26%	2021年	119,560
南京河西金茂府項目(20-8地塊)	中國江蘇省南京市河西新城區	35,092	125,153	住宅	26%	2020年	125,153
<b>小計</b>							<b>13,100,787</b>

# 管理層 討論與分析

## 項目總覽

項目名稱	地點	項目		項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期	未售/ 未交付面積 (平方米)
		佔地面積 (平方米)	建築面積* (平方米)				
<b>C. 發展中土地</b>							
南京青龍山國際生態新城項目	中國江蘇省南京市江寧上坊中心區	3,230,000	3,798,000	一級	80%	2020年	2,905,222
長沙梅溪湖國際新城項目一期	中國湖南省長沙市湘江新區	2,808,428	9,402,328	一級	80%	2019年	2,025,556
長沙梅溪湖國際新城項目二期	中國湖南省長沙市湘江新區	4,535,600	12,680,000	一級	70% (註4)	2020年	12,680,000
長沙梅溪湖國際新城A組團地塊	中國湖南省長沙市湘江新區	276,322	828,966	一級	80%	2019年	828,966
<b>小計</b>							<b>18,439,744</b>

項目名稱	地點	項目		項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
		佔地面積 (平方米)	建築面積* (平方米)			
<b>D. 儲備項目</b>						
長沙梅溪湖F13地塊項目	中國湖南省長沙市湘江新區	18,543	191,264	商業	100%	2019年
上海虹口區提籃橋HK322-01地塊	中國上海市虹口區	14,146	104,244	寫字樓/ 商業	30%	2020年
南京河西南魚嘴G97地塊	中國江蘇省南京市建鄴區	141,110	1,176,204	綜合體	27.5%	2023年
南京綠地金茂•國際金融中心	中國江蘇省南京市江北新區	200,634	1,223,790	綜合體	40%	2023年
南京江寧區上坊34號地塊	中國江蘇省南京市江寧區	33,193	119,100	住宅	51%	2020年
南京江寧區上坊39號地塊	中國江蘇省南京市江寧區	86,628	310,272	住宅	70%	2021年
南京湯山G82啟動區地塊	中國江蘇省南京市江寧區	124,684	79,555	酒店/住宅	47%	2025年
北京豐臺區麗澤商務區D-07/08地塊	中國北京市豐臺區	27,295	207,804	寫字樓	25%	2019年
北京佑安府	中國北京市豐臺區	65,650	334,973	住宅	20%	2020年

# 管理層 討論與分析

## 項目總覽

項目名稱	地點	項目		項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
		佔地面積 (平方米)	建築面積* (平方米)			
北京朝陽金茂中心項目	中國北京市朝陽區	38,100	96,786	寫字樓	100%	2019年
青島中歐國際城項目三批地塊	中國山東省青島市北岸新城 核心區	610,640	2,451,704	商業／住宅	100%	2023年
天津上東•金茂府	中國天津市東麗區	91,048	263,107	住宅	100%	2019年
上海北外灘HK314-05地塊	中國上海市虹口區	22,855	210,740	寫字樓／商業	30%	2021年
杭州市拱墅區上塘FG04-R21-02 地塊	中國浙江省杭州市拱墅區	36,456	139,904	住宅	100%	2019年
杭州東城金茂府	中國浙江省杭州市江幹區	38,447	143,707	住宅	100%	2019年
寧波慈城金茂逸墅	中國浙江省寧波市江北區	89,152	225,555	住宅	30%	2020年
無錫市新吳區梅村地塊	中國江蘇省無錫市新吳區	52,841	154,989	住宅	12.25%	2020年
無錫市錫北區XDG-2014-31地塊	中國江蘇省無錫市錫山區	137,000	264,825	住宅	49%	2019年
南昌紅穀灘新區九龍湖地塊	中國江西省南昌市紅穀灘新區	64,471	154,888	住宅／商業	30%	2022年
佛山祖廟•金茂悅	中國廣東省佛山市禪城區	62,262	319,569	住宅	100%	2020年
福州倉山區2017-12號地塊	中國福建省福州市倉山區	156,496	367,406	住宅	10%	2020年
廈門翔安•金茂悅	中國福建省廈門市翔安區	25,436	97,800	住宅	100%	2020年
重慶市兩江新區龍興地中海項目	中國重慶市渝北區	315,345	317,528	住宅／酒店	100%	2020年
重慶市兩江新區龍興17099地塊	中國重慶市渝北區	167,963	259,021	住宅	50%	2020年
重慶市兩江新區禮嘉地塊	中國重慶市渝北區	95,789	257,906	住宅	20%	2020年
深圳市龍華區玉壺工業區項目	中國廣東省深圳市龍華區	8,513	48,810	住宅	85%	2020年
溫州市龍灣區瑤溪北項目	中國浙江省溫州市龍灣區	136,472	596,242	住宅／商業	16.5%	2022年
嘉興經開2017-15號地塊	中國浙江省嘉興市南湖區	115,517	346,211	住宅	55%	2020年
蘇州吳中區WG73號地	中國江蘇省蘇州市吳中區	33,715	103,465	住宅	100%	2021年
武漢新洲區陽邏街萬山村 P(2018)001號地塊	中國湖北省武漢市新洲區	173,799	494,641	住宅／商業	30%	2022年
西安長安區大學城CA06-23-7、 9號地塊	中國陝西省西安市長安區	56,272	196,571	住宅	100%	2021年
徐州市銅山區2018-01地塊	中國江蘇省徐州市銅山區	36,034	75,210	住宅	100%	2020年
南昌市青雲譜地塊	中國江西省南昌市青雲譜區	53,975	172,739	住宅／商業	18%	2021年
佛山市順德樂從地塊	中國廣東省佛山市順德區	97,814	368,176	住宅／商業	100%	2022年
<b>小計</b>			<b>11,874,706</b>			

# 管理層 討論與分析

## 項目總覽

### 2017年以來項目獲取情況

項目名稱	地點	項目 佔地面積 (平方米)	項目 建築面積* (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期	未售/ 未交付面積 (平方米)
寧波姚江金茂府項目	中國浙江省寧波市江北區 姚江新城	94,301	232,771	住宅	49%	2019年	232,771
南京河西南魚嘴G97地塊	中國江蘇省南京市建邺區	141,110	1,176,204	綜合體	27.5%	2023年	1,176,204
蘇州游墅關項目	中國江蘇省蘇州市高新區	92,435	268,265	住宅	51%	2019年	268,265
蘇州科技城•金茂府	中國江蘇省蘇州市高新區	194,396	501,772	綜合體	26.5%	2020年	501,772
溫州甌江口國際新城項目	中國浙江省溫州市洞頭區	421,321	914,502	綜合體	100%	2021年	914,502
合肥濱湖金茂悅項目	中國安徽省合肥市濱湖區	71,042	240,167	住宅	34%	2019年	240,167
福州鼓樓金茂府項目	中國福建省福州市鼓樓區	105,707	342,735	住宅	40%	2019年	342,735
成都武侯新城項目	中國四川省成都市武侯區	108,204	382,611	住宅	100%	2020年	382,611
南京綠地金茂•國際金融中心	中國江蘇省南京市江北新區	200,634	1,223,790	綜合體	40%	2023年	1,223,790
南京市江寧區上坊34號地塊	中國江蘇省南京市江寧區	33,193	119,100	住宅	51%	2020年	119,100
南京市江寧區上坊39號地塊	中國江蘇省南京市江寧區	86,628	310,272	住宅	70%	2021年	310,272
南京湯山G82啟動區(酒店)	中國江蘇省南京市江寧區	124,684	79,555	酒店/住宅	47%	2025年	79,555
北京豐臺區麗澤商務區D-07/08 地塊	中國北京市豐臺區	27,295	207,804	寫字樓	25%	2019年	207,804
北京佑安府	中國北京市豐臺區	65,650	334,973	住宅	20%	2020年	334,973
北京朝陽•金茂中心項目	中國北京市朝陽區	38,100	96,786	寫字樓	100%	2019年	96,786
青島中歐國際城項目三批地塊	中國山東省青島市北岸新城 核心區	610,640	2,451,704	商業/住宅	100%	2023年	2,451,704
天津上東•金茂府	中國天津市東麗區	91,048	263,107	住宅	100%	2019年	263,107
上海北外灘HK314-05地塊	中國上海市虹口區	22,855	210,740	寫字樓/ 商業	30%	2021年	210,740
杭州市拱墅區上塘FG04-R21-02 地塊	中國浙江省杭州市拱墅區	36,456	139,904	住宅	100%	2019年	139,904
杭州東城金茂府	中國浙江省杭州市江幹區	38,447	143,707	住宅	100%	2019年	143,707

# 管理層 討論與分析

## 項目總覽

項目名稱	地點	項目		項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期	未售/ 未交付面積 (平方米)
		佔地面積 (平方米)	建築面積* (平方米)				
寧波慈城金茂逸墅	中國浙江省寧波市江北區	89,152	225,555	住宅	30%	2020年	225,555
無錫市新吳區梅村地塊	中國江蘇省無錫市新吳區	52,841	154,989	住宅	12.25%	2020年	154,989
無錫市錫北區XDG-2014-31地塊	中國江蘇省無錫市錫山區	137,000	264,825	住宅	49%	2019年	264,825
南昌紅穀灘新區九龍湖地塊	中國江西省南昌市紅穀灘新區	64,471	154,888	住宅/商業	30%	2022年	154,888
佛山祖廟·金茂悅	中國廣東省佛山市禪城區	62,262	319,569	住宅	100%	2020年	319,569
福州倉山區2017-12號地塊	中國福建省福州市倉山區	156,496	367,406	住宅	10%	2020年	367,406
廈門翔安·金茂悅	中國福建省廈門市翔安區	25,436	97,800	住宅	100%	2020年	97,800
重慶市兩江新區龍興地中海項目	中國重慶市渝北區	315,345	317,528	住宅/酒店	100%	2020年	317,528
重慶市兩江新區龍興17099地塊	中國重慶市渝北區	167,963	259,021	住宅	50%	2020年	259,021
重慶市兩江新區禮嘉地塊	中國重慶市渝北區	95,789	257,906	住宅	20%	2020年	257,906
深圳市龍華區玉壺工業區項目	中國廣東省深圳市龍華區	8,513	48,810	住宅	85%	2020年	48,810
溫州市龍灣區瑤溪北項目	中國浙江省溫州市龍灣區	136,472	596,242	住宅/商業	16.5%	2022年	596,242
寧波嘉苑廣場及嘉利廣場項目	中國浙江省寧波市高新區及 江東區	64,169	214,649	住宅	100%	2016年	2,909
寧波禦華府項目	中國浙江省寧波市寧海縣	132,646	248,530	住宅	51%	2017年	6,066
嘉興經開2017-15號地塊	中國浙江省嘉興市南湖區	115,517	346,211	住宅	55%	2020年	346,211
蘇州吳中區WG73號地	中國江蘇省蘇州市吳中區	33,715	103,465	住宅	100%	2021年	103,465
武漢新洲區陽邏街萬山村 P(2018)001號地塊	中國湖北省武漢市新洲區	173,799	494,641	住宅/商業	30%	2022年	494,641
西安長安區大學城CA06-23-7、 9號地塊	中國陝西省西安市長安區	56,272	196,571	住宅	100%	2021年	196,571
徐州市銅山區2018-01地塊	中國江蘇省徐州市銅山區	36,034	75,210	住宅	100%	2020年	75,210
南昌市青雲譜地塊	中國江西省南昌市青雲譜區	53,975	172,739	住宅/商業	18%	2021年	172,739
佛山市順德樂從地塊	中國廣東省佛山市順德區	97,814	368,176	住宅/商業	100%	2022年	368,176
<b>小計</b>			<b>14,925,200</b>				<b>14,470,996</b>

# 管理層 討論與分析

## 項目總覽

### \* 預計建築面積

(註1) 上海金茂君悅大酒店位於金茂大廈內。

(註2) 南京威斯汀大酒店位於南京玄武湖金茂廣場內。本集團持有領導控股公司51%的權益。領導控股公司透過一家其擁有95.78%權益的項目公司擁有南京玄武湖金茂廣場一期和二期。

(註3) 崇明金茂凱悅酒店位於上海東灘金茂逸墅項目內，本集團擁有其66.77%的權益。

(註4) 本公司收到長沙大河西先導區管理委員會正式函件，確認本公司獲選成為長沙梅溪湖一級開發項目二期第二投資人。根據該函件，本公司作為第二投資人需投入資金佔該項目全部開發工作所需資金估算金額的70%，同時本公司將於獲得開發成本返還的同時，於該項目範圍內土地的增值總額中應由投資人分享的部份中獲得70%作為開發收益。

(註5) 北京亦莊金茂逸墅項目在北京X87地塊及X91地塊上開發，目前本集團分別擁有X87地塊項目（建築面積：259,234平方米）51%的權益，擁有X91地塊項目（建築面積：299,688平方米）100%的權益。

(註6) 麗江金茂君悅酒店之城區酒店位於麗江金茂谷鎮內，景區雪山酒店位於玉龍雪山甘海子，本集團擁有其66.77%的權益。

(註7) 廣州南沙金茂灣項目未售／未交付面積含構建中的酒店28,000平方米。

(註8) 嘉苑廣場大賣場商業位於寧波嘉苑廣場項目內，本集團擁有其100%的權益。

# 城市開發





▲ 麗江金茂谷鎮



# 管理層 討論與分析

業務回顧

## 城市開發



### 長沙

#### 梅溪湖國際新城

**位** 於湖南省長沙市湘江新區核心地帶，項目一期東起二環，西接三環，北起龍王港，南至岳麓山支脈桃花嶺，環抱3,000畝梅溪湖，集山、水、洲、城於一體。項目一期佔地約11,452畝，總建築面積約940萬平方米。項目二期位於項目一期的西側，總佔地面積16,545畝，總建築面積約為1,268萬平方米，東起三環線，南臨岳麓山象鼻窩森林公園和桃花嶺森林公園，北臨天雷路，西至袁家沖北路及袁家沖南路。項目涵括高端住宅、超五星級酒店、5A級寫字樓、酒店式公寓、文化藝術中心、科技創新中心等頂級業態，是宜居宜商宜休憩的綠色生態領地。

回顧期內，本項目一期編號為岳麓區梅溪湖F-19、F-20、B-50地塊土地使用權掛牌出讓，其他各項工作進展順利。

# 管理層 討論與分析

業務回顧

## 城市開發



# 南京

## 青龍山 國際生態新城

**位** 於南京東山副城核心區，緊鄰青龍山—大連山山脈，總佔地面積約3.92平方公里，總建築面積約380萬平方米。項目功能片區涵蓋核心商務、品質住宅區、公建配套區和景觀區；業態類型涵括品質住宅、都會商業中心、五星級酒店、寫字樓、公寓等。項目將打造為融合生態、科技、人文的中國綠色新城示範項目。

回顧期內，本項目編號為江寧區上坊10、33、34、37、39號地塊土地使用權掛牌出讓，其他各項工作進展順利。

# 管理層 討論與分析

業務回顧

## 城市開發



### 青島

#### 中歐國際城

青島中歐國際城踞擁青島高新區，佔地2,500畝，建築面積400萬平方米。項目系中國金茂攜行青島又一造城力作，直面5,000畝生態濕地公園，引入享有「世界第八大奇蹟」之稱的伊甸園，打造世界級旅遊度假休閒目的地。項目集城市功能、產業功能、生態功能於一體，規劃花園別墅、水岸社區、精英公寓、總部辦公、城市廣場等產品業態，將建設成為生態、智慧、多元的全資源化國際社區。項目整合區域的海、河、林、湖、濕地等自然優勢，打造融合中歐生活形態的綠金戰略國際社區，以推動世界城市第三代灣區的雄心，動容中國、際會歐洲，成就青島首席會客廳。

回顧期內，本集團競得第三批十三幅地塊（佔地面積共計611,090平方米）。項目已銷售的商業產品套數和面積均位居青島市第一名，其他各項工作進展順利。

# 管理層 討論與分析

業務回顧

## 城市開發



# 重慶

**地**處兩江新區的核心區，緊鄰重慶渝北中央公園。項目佔地約217,221平方米，總建築面積825,666平方米，涵蓋高層華宅、疊層、聯排、寫字樓、主題商業等多種業態。區別於傳統學區房，項目圍繞着兒童成長所需，形成6大體系28大標準，構建成中國首個0-18歲成長地產標桿。

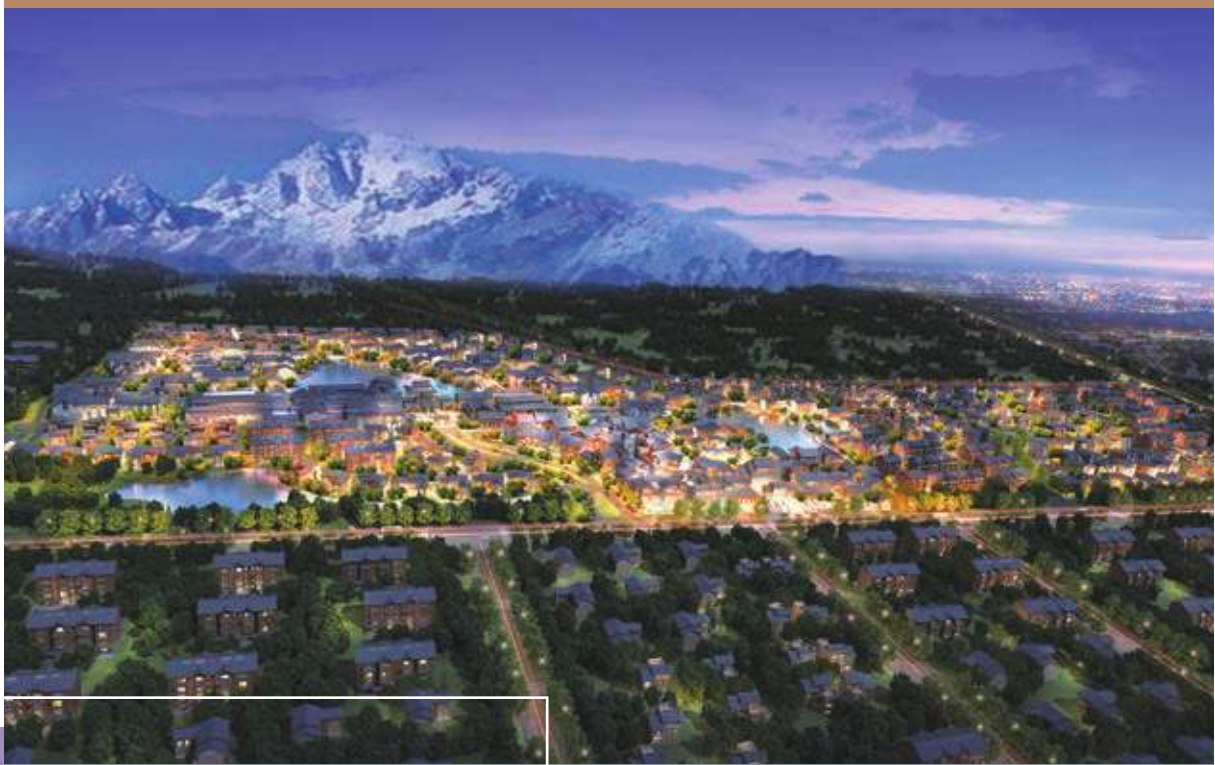
回顧期內，項目各項工作進展順利，整個項目持續保持熱銷的狀態，已成為兩江新區內乃至重慶全市房地產的熱門項目。本集團將融合創新的服務價值體系、完善的教育配套、便捷的交通體系、豐富的自然資源等，締造重慶城市新中心。

金茂  
國際生態新城

# 管理層 討論與分析

業務回顧

## 城市開發



### 麗江

#### 金茂谷鎮

坐落於中國唯一的三遺城市麗江，地處玉龍雪山下高端度假休閒區核心。谷鎮總佔地約855.96畝，複合開發和成熟運營有金茂雪山語、麗江金茂君悅酒店、金茂時尚生活中心等多重業態。

本項目將以住宅、酒店、商業、旅遊、文化五大業態，打造中國一站式生態文旅目的地，締造麗江城市新名片。

回顧期內，金茂谷鎮2017年銷售業績榮獲麗江年度單位每平方米萬元以上銷售金額、套數、面積三項冠軍，其它各項工作平穩推進。

# 管理層 討論與分析

業務回顧

## 城市開發



### 溫州

#### 甌江口國際新城

甌江國際新城，作為溫州東擴戰略背景下的首發重點標杆作品，擇址甌江口產業集聚區核心地段，東擁狀元壘深水大港，南近溫州龍灣國際機場，西鄰溫州經濟技術開發區，根據相關框架協議約定，開發範圍將涵蓋3.36平方公里，目前本公司已獲取土地42萬平方米，總建築面積超90萬平方米，堪稱目前溫州樓市罕見的超大體量造城項目。項目毗鄰S1輕軌甌揚站，近擁溫州外國語學校、甌江口新區醫院等重量級醇熟配套，匠心築城，打造溫州城市黃金新十年的「價值高地」，勢必將成為甌江口生態宜居城區裡首屈一指的成品社區樣本。

回顧期內，本項目實現135天開盤，開盤當天銷售火爆，現場認籌數超5,000。地下工程已部分完工，各工作按照時間節點要求有序推進。

# 物業開發





▲ 北龍湖金茂府



# 管理層 討論與分析

業務回顧

## 物業開發



### 北京

#### 北京金茂府

北京金茂府擇址北京南三環宋家莊區域，是中國金茂戰略轉型後在北京首個落地的項目，旨在升級金茂府系產品，鍛造「府城級」金茂府。作為中國金茂首個以城市命名的金茂府項目，一座城市唯此一府，不止一府更是一城。北京金茂府是中國金茂基於城市運營戰略，整合與導入城市級配套資源，以創新的街區營造方式，改變城市舊有界面，實現更美好城市生活的嶄新樣本。北京金茂府不僅是一個項目，更是一個區域配套服務的整合者。一個項目的引入，改變了一個區域的面貌。在這一平方公里範圍內，項目參照紐約曼哈頓國際BLOCK街區化生活方式，打造金茂千步多維都市生態圈，涵蓋墅區、醫療、養老、學府、商業（會所）、城市公園、地鐵、街坊空間等8個維度，形成邊界友好複合型社區，是滿足全生命周期的一生之城。

回顧期內，項目實現全年兩開兩罄，熱銷京城，其它各項工作進展順利。2017年1月，在房天下舉行的評選中，北京金茂府被評為「2017中國（北京）科技華宅樣板項目」。同月，在網易房產舉辦的網易金牌戶型評選中，北京金茂府被評為「最佳品質大宅戶型獎」。2017年5月，北京金茂府被哈佛設計研究生院評選為「哈佛中國行城市設計研究基地」。

# 管理層 討論與分析

業務回顧

## 物業開發



# 北京

北京亦莊金茂逸墅是中國金茂在北京繼「府系」、「悅系」後的又一個全新的產品系「墅系」，產品面積在180-210平方米，以改善全家庭雙代人的生活方式為出發點，實現分層居住產品，打造兩層一院的新院城市別墅，也是北京首個將恒溫恒濕恒氧的科技系統與別墅、院落融合在一起的別墅產品。項目秉承金茂獨有的「工匠精神」理念，運用「中魂西技」的建築手法，獨創新院別墅，強調自然、院落融入生活的豐盛人生。

### 亦莊金茂逸墅

回顧期內，項目部分物業交付驗收，交付情況良好，各項工作進展順利。

# 管理層 討論與分析

業務回顧

## 物業開發



# 北京

### 豐台金茂廣場

北京豐台金茂廣場位於西四環豐台科技園核心，作為北京新興科技商務CBD，豐科園總部基地是繼金融街、麗澤金融城之後的又一核心總部商務集群，匯集了強勁的資金實力和產業人口紅利，處於快速發展期，未來升值潛力巨大。豐台金茂廣場以「精工優質、綠色健康、智慧科技」為定位，以LEED金級和綠建三星為標準，打造LEED金級高端總部商務辦公、疊代靈動商務空間、時尚藝文立體商業街等三大物業類型；同時升級綠金科技系統、智慧系統，以無界、健康、舒適、安全的理念與品質追求，全維度滿足客戶全新城市生活方式。項目秉承了金茂城市運營商和綠金科技理念，必將成為變革城市商務生活方式的標桿綜合體，更是城市疊代的全新廣場系升級作品。

回顧期內，各項工作進展順利。

# 管理層 討論與分析

業務回顧

## 物業開發



# 長沙

**梅** 溪湖金茂灣位於湖南湘江新區核心區域，位於規劃中的梅溪湖國際新城中軸線東起點，西靠龍王港河、體育公園，東臨3,000畝梅溪湖，佔據梅溪湖臨湖地塊。項目將打造優居住宅、濱湖商業公園、LOFT公寓等多元產品，集休閒、人文、娛樂、商務等功能於一體。在產品打造上，中國金茂繼續秉承「綠色科技、金茂品質」的綠金理念，讓居住在此的業主能享受綠色健康的生活方式。

### 梅溪湖金茂灣

回顧期內，一期工程主體工程已封頂，梅溪湖金茂灣全年熱銷，五推五罄，基本實現零庫存，銷售套數位居片區第一，銷售金額位居片區第二。目前項目各項工作進展順利。

# 管理層 討論與分析

業務回顧

## 物業開發



### 長沙

#### 梅溪湖金茂廣場

梅溪湖金茂廣場位於湖南湘江新區的中心地帶，地處梅溪湖國際新城北岸核心區域，南臨梅溪湖與節慶島，北接城市主幹道梅溪湖路、並無縫連接已運營的地鐵二號線，東靠國際文化藝術中心，地理位置優越。項目將打造成囊括五星級酒店、購物中心、5A寫字樓、住宅的高端大型城市綜合體。

回顧期內，位於長沙梅溪湖金茂廣場內的長沙梅溪湖金茂府項目持續熱銷，銷售單價繼續引領長沙平層豪宅價格紀錄，夯實了金茂廣場作為長沙頂級綜合體、梅溪湖豪宅標桿的地位。2017年9月，長沙金茂府榮獲中華人民共和國科技部精瑞科學技術獎勵委員會頒發的「住宅全裝修優秀獎」。目前項目各項工作進展順利，項目已達到竣備狀態，眾多大型企業、品牌商家進駐意願強烈。

# 管理層 討論與分析

業務回顧

## 物業開發



### 杭州

#### 濱江金茂府

杭州濱江金茂府位於由杭州濱江區政府、地鐵1號線和錢塘江環繞的濱盛路地塊，近20萬平方米國際高尚住宅。項目以同步歐洲標準的12大科技智能系統和5大尖端技術始創杭州科技住宅範本。

回顧期內，項目三次開盤，三次售罄，成為杭州高端住宅市場標桿性熱銷盤，項目地下工程已完工，其它各項工作進展順利。

# 管理層 討論與分析

業務回顧

## 物業開發



### 南京

#### 河西南魚嘴G97 地塊項目

南京河西南魚嘴G97地塊項目位於南京建邺區河西南魚嘴金融集聚區核心區，佔地面積約14萬平方米，建築面積約118萬平方米，項目將建設一棟500-550m的標志性超高層辦公建築，成為南京地標性建築。

本項目為金茂高端「府」系科技住宅，所在的魚嘴地區定位為國際商務區，無論地理位置還是資源優勢均得天獨厚，鄰近河西奧體中心，南京南站，區域內將建成四大商業綜合體，周邊有兒童醫院、明基醫院等醫療資源，鄰近南京外國語學校河西分校、海峽城規劃小學及初中，毗鄰魚嘴濕地公園、秦淮河文化休閒風光帶、青奧公園等綠地景觀及保利大劇院等人文資源。隨着中國金茂在該區域的布局，這裏不但將迎來南京新地標，未來集高端住宅、商務辦公、金融服務等業態於一體的「南京陸家嘴」也將在這片區域崛起。

回顧期內，項目各項工作進展順利。

# 管理層 討論與分析

業務回顧

## 物業開發



# 廣州

## 天河金茂廣場

廣州天河金茂廣場項目位於廣州天河北繁華地段（地鐵3號線梅花園站南側），總建築面積約33萬方，周邊各類配套完備，盡享城市繁華配套。匯集金茂府系高端住宅、時尚商業中心及輕奢特色公寓三大產品線，是品質地產引領者中國金茂在華南布局的商業綜合體的標桿項目。

回顧期內，項目首次開盤推出的金茂府高端住宅全部售罄，項目主體工程已封頂，其它各項工作進展順利。



# 管理層 討論與分析

業務回顧

## 物業開發



### 天津

#### 海河金茂府

天津海河金茂府地處天津內環核心位置、海河畔最後一公里，在天津第一熱電廠原址之上打造集廠房商業、寫字樓、高端住宅於一體的城市地標。項目以十二大科技系統營造體感式綠金科技華宅。

回顧期內，天津海河金茂府項目首期順利開盤，為在天津市場打響金茂品牌邁出了堅實的一步。其它各項工作進展順利。

# 管理層 討論與分析

業務回顧

## 物業開發



### 無錫

#### 蠡湖金茂府

**無**錫蠡湖金茂府位於金水路與金城西路交叉口西北側，緊鄰濱湖區政府，商業配套齊全豐富。項目位居蠡湖正席，坐享蠡湖世界級自然景觀，周邊多條快速內環線，可15分鐘到達無錫各區域。蠡湖金茂府項目助推中國金茂品牌在無錫的落地。

回顧期內，本項目10月首次開盤即引爆市場；12月高層產品開盤再度熱銷。項目成為無錫房地產市場又一標杆。各工作按照時間節點要求有序推進。

# 管理層 討論與分析

業務回顧

## 物業開發



### 福州

#### 鼓樓金茂府

**福**州鼓樓金茂府位於八閩首府福州市鼓樓區繁華地段，坐擁福州政商文化資源，交通便捷。項目為主城區稀缺低密地塊，佔地約10.6萬平方米，總建築面積約34萬平方米，將打造福州低容低密生態宜居大盤，規劃有多層、小高層，別墅等產品。

回顧期內，各工作按照時間節點要求有序推進。

# 管理層 討論與分析

業務回顧

## 物業開發



### 寧波

#### 姚江金茂府

寧波姚江金茂府擇址姚江生態居住區，一線江景，周邊聚集恒一廣場、江北萬達廣場和高鑫廣場三大商圈，毗鄰輕軌四號線，總建築面積約23萬平方米，涵蓋攬江洋房及科技疊墅，是寧波姚江新城中唯一科技低密華宅。

回顧期內，項目地下工程接近完工，各項工作進展順利。

# 商務租賃





▲ 凱晨世貿中心大堂

# 管理層 討論與分析

業務回顧

## 商務租賃

回顧期內，本集團各寫字樓項目租賃情況良好，出租率保持高位，租金水平持續提升。

### 寫字樓出租率

項目名稱	北京凱晨 世貿中心	中化大廈	金茂大廈 寫字樓	南京玄武湖 金茂廣場 一期寫字樓	長沙 梅溪湖國際 研發中心
2017	100.00%	100.00%	97.66%	98.4%	100.00%
2016	99.6%	99.1%	90.3%	95.2%	97.6%

# 管理層 討論與分析

業務回顧

## 商務租賃



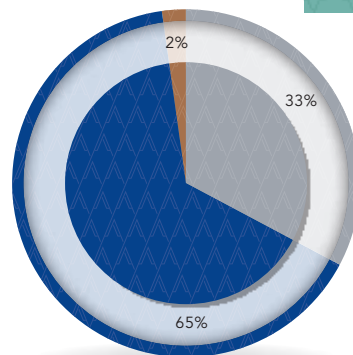
### 北京

#### 凱晨世貿中心

凱晨世貿中心坐落於北京金融區內復興門內大街上，毗鄰西長安街，與金融街隔街相望。凱晨世貿中心是國內首個獲得中國綠標三星和美國綠色建築協會LEED-EB鉑金級雙認證的頂級寫字樓。

#### 凱晨世貿中心租戶結構

- 關連人士 – 33%
- 金融 – 65%
- 其他 – 2%





# 管理層 討論與分析

業務回顧

## 商務租賃



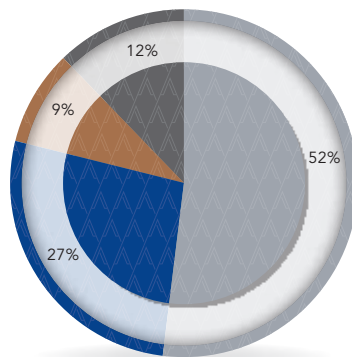
# 北京

## 中化大廈

中化大廈位於北京市核心地帶的西城區復興門外大街，矗立在金融街商圈腹地，與北京地鐵一號線地鐵站距離不超過50米，是集智慧化辦公與人性化服務為一體的純寫字樓。

### 中化大廈租戶結構

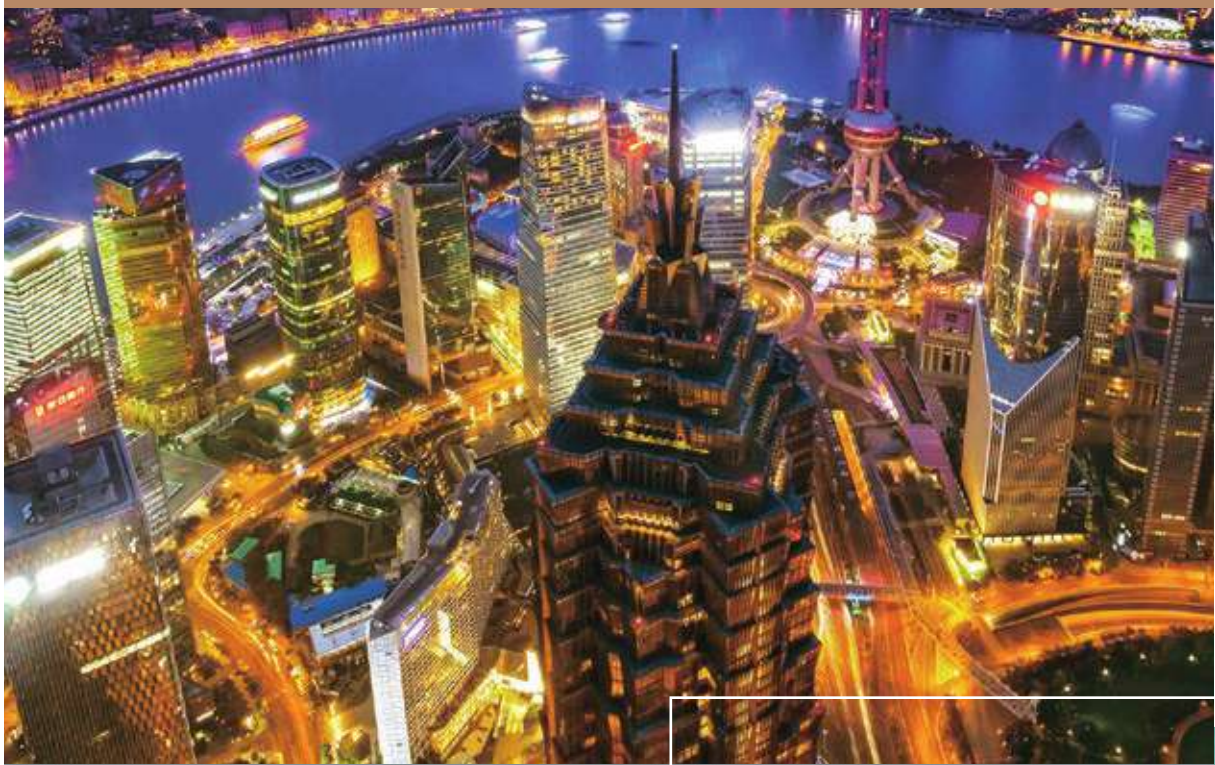
- 關連人士 – 52%
- 金融 – 27%
- 其他 – 9%
- 商業 – 12%



# 管理層 討論與分析

業務回顧

## 商務租賃



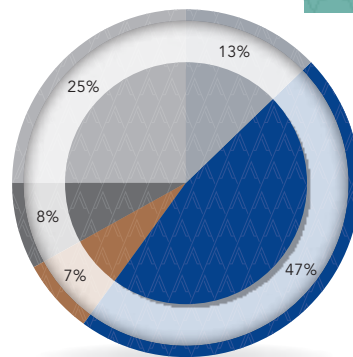
### 上海

**金**茂大廈位於上海浦東陸家嘴金融貿易區內，是中國標誌性建築之一。大廈高420.5米，共88層，是中國傳統建築風格與世界高新技術的完美結合。其卓越的地標效應成為國內外知名機構在滬辦公的首選場所之一。

### 金茂大廈寫字樓

#### 金茂大廈租戶結構

- 關連人士 – 13%
- 金融 – 47%
- 其他 – 7%
- 貿易 – 8%
- 諮詢 – 25%



# 零售商業運營

金茂時尚





LIFE  
生活中心

# 管理層 討論與分析

業務回顧

## 零售商業運營



### 南京

#### 南京金茂匯

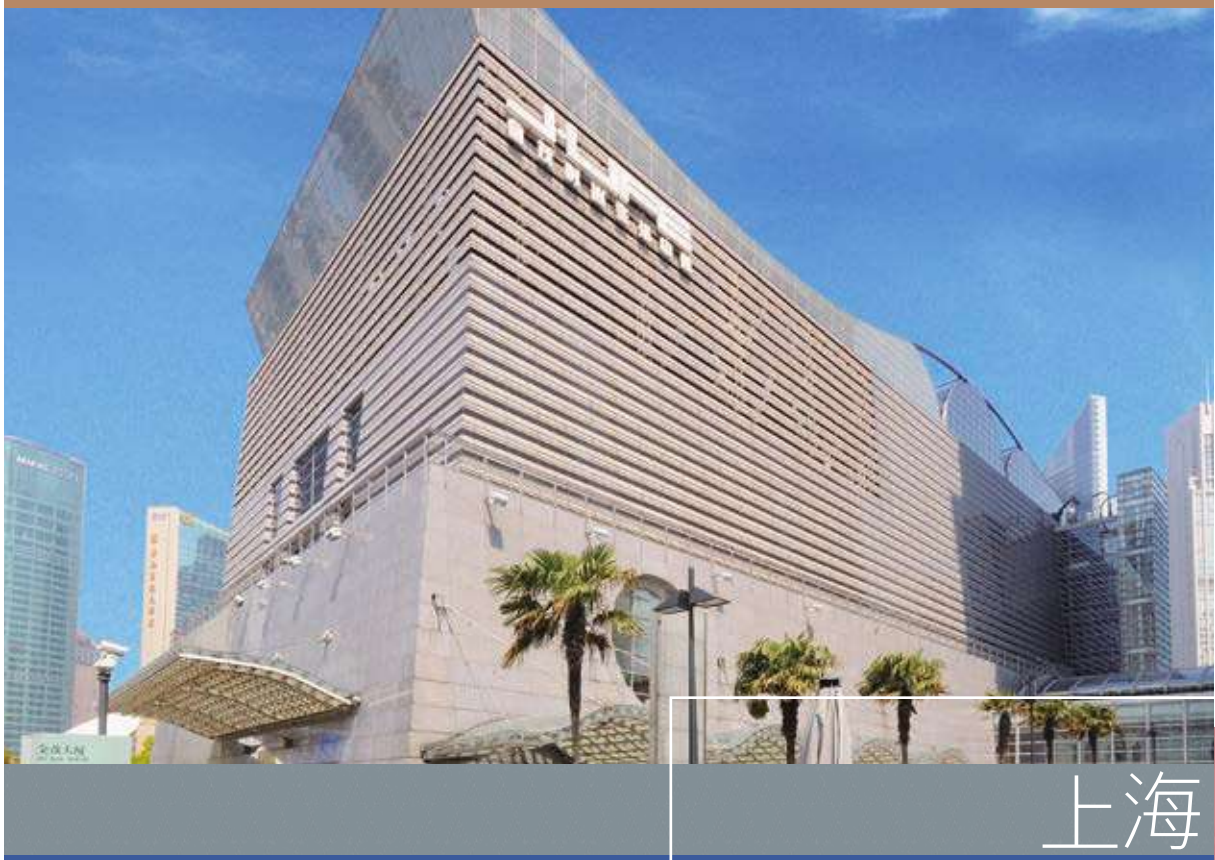
**南**京金茂匯坐落於玄武湖畔、明城牆內，依山傍湖，自然景觀絕佳。項目於2015年開業，成為南京市區最有特色的多元化高端商業綜合體。

回顧期內，南京金茂匯經營穩定。

# 管理層 討論與分析

業務回顧

## 零售商業運營



上海J·LIFE

上海J·LIFE坐落在金茂大廈裙房，於2005年開業，匯集了私人護理、金融服務、零售和中西餐飲等知名品牌，為高端商務人群提供精緻個性的生活服務。

回顧期內，上海J·LIFE經營穩定。

本公司其他同類型商業還包括麗江J·LIFE和三亞J·LIFE。

# 管理層 討論與分析

業務回顧

## 零售商業運營



### 青島

#### 金茂灣購物中心

青島金茂灣購物中心地處青島市南區膠州灣畔，與黃島開發區、紅島高新區隔海相望，是青島距海最近、設計概念最新的濱海型購物中心，項目於2017年6月開業。

回顧期內，青島金茂灣購物中心開業後客流及銷售額創當地同類新高。

# 管理層 討論與分析

業務回顧

## 零售商業運營



長沙

金茂覽秀城

長沙金茂覽秀城位於長沙梅溪湖國際新城內，聚集了購物、休閒、餐飲、娛樂、創合兒童、創合運動等多種體驗功能業態，是中國金茂商業旗下首個自主經營並具全國領先概念的濱水商業體，於2017年正式開業。

回顧期內，長沙金茂覽秀城經營穩定。



# 酒店經營





# 管理層 討論與分析

業務回顧

## 酒店經營

本年度酒店經營板塊面對價格競爭激烈的市場環境，在各地高星級酒店業延續以價換量的經營策略，平均房價持續走低的情況下，採取靈活的策略，優化客戶結構，酒店整體經營業績平穩。

### 2017年各酒店平均房價、平均入住率及平均可出租客房收入（人民幣元）

	金茂三亞 亞龍灣 上海金茂 君悅大酒店	金茂三亞 亞龍灣 希爾頓 大酒店	金茂三亞 亞龍灣 麗思卡爾頓 酒店	金茂北京 威斯汀 大飯店	金茂深圳 JW 萬豪酒店	南京威斯汀 大酒店	崇明金茂 凱悅酒店	北京金茂 萬麗酒店	麗江 金茂君悅	長沙 梅溪湖 金茂豪華 精選酒店
平均房價	1,456	1,319	2,129	1,162	1,039	737	826	879	775	695
平均入住率	85.8%	77.8%	74.8%	83.6%	84.6%	74.7%	53.8%	84.4%	48.4%	45.5%
平均可出租 客房收入	1,249	1,026	1,594	972	879	550	444	742	375	316

### 2016年各酒店平均房價、平均入住率及平均可出租客房收入（人民幣元）

	金茂三亞 亞龍灣 上海金茂 君悅大酒店	金茂三亞 亞龍灣 希爾頓 大酒店	金茂三亞 亞龍灣 麗思卡爾頓 酒店	金茂北京 威斯汀 大飯店	金茂深圳 JW 萬豪酒店	南京威斯汀 大酒店	崇明金茂 凱悅酒店	北京金茂 萬麗酒店	麗江 金茂君悅
平均房價	1,459	1,360	2,207	1,134	1,005	738	901	827	814
平均入住率	79.8%	67.3%	74.2%	82.2%	77.4%	68.9%	52.3%	79.0%	41.5%
平均可出租 客房收入	1,164	915	1,637	932	778	508	471	653	338

# 管理層 討論與分析

業務回顧

## 酒店經營



# 上海

上海金茂君悅大酒店坐落於金茂大廈53層至87層內，於1999年開業。酒店已成功完成財富論壇、APEC會議、亞洲銀行年會、福布斯全球行政總裁會議、上海世博會等一系列重大活動接待，成為上海浦東地標級酒店之一。

## 上海金茂 君悅大酒店

# 管理層 討論與分析

業務回顧

## 酒店經營



### 上海

崇明金茂  
凱悅酒店

**崇**明金茂凱悅酒店坐落於中國第三大島 — 素有「魚米之鄉」美譽的崇明島東部，於2014年開業。酒店以現代中式風格為整體建築格調，與周邊生態環境自然融合。

# 管理層 討論與分析

業務回顧

## 酒店經營



三亞

**金** 茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店坐落於美麗迷人的海南亞龍灣內，於2006年開業。酒店將「與眾不同的度假享受」這一理念融入建築風格與服務特色中，處處滲透着濃郁的中國南方特色。

金茂三亞亞龍灣  
希爾頓大酒店

# 管理層 討論與分析

業務回顧

## 酒店經營



### 三亞

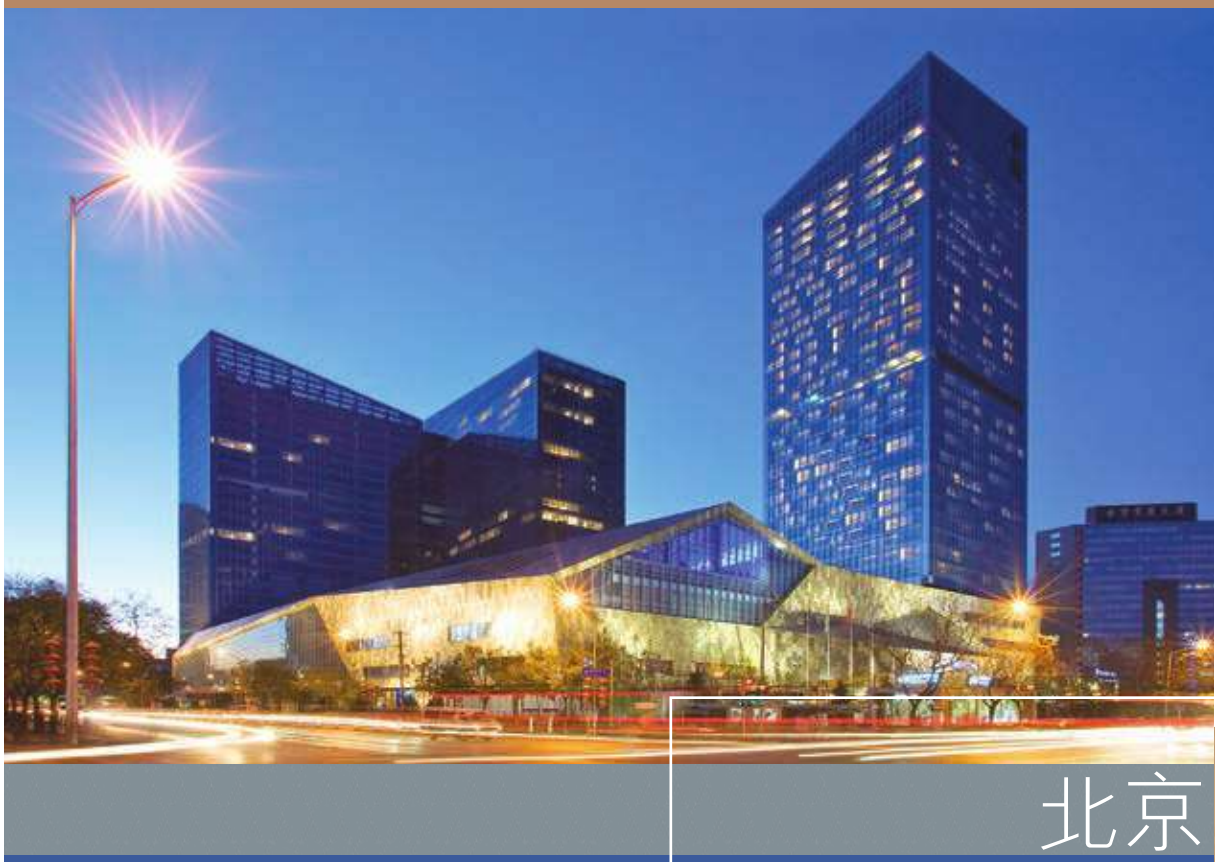
金茂三亞亞龍灣  
麗思卡爾頓酒店

**金** 茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店位於美麗迷人的海南亞龍灣內，於2008年開業。酒店擁有多間豪華套房及備有私人管家和獨立泳池的私家別墅，全部坐落於亞龍灣幽靜的細白沙灘和紅樹林保護區之間。

# 管理層 討論與分析

業務回顧

## 酒店經營



# 北京

**金**茂北京威斯汀大飯店位於北京朝陽區燕莎商圈，毗鄰京城使館區，距離首都國際機場僅25分鐘車程。酒店自2008年開業以來，接待了眾多外國首腦及商界精英，確立了該酒店的高端品牌形象。

## 金茂北京威斯汀 大飯店



# 管理層 討論與分析

業務回顧

## 酒店經營



### 北京

北京金茂  
萬麗酒店

北京金茂萬麗酒店坐落於王府井大街，毗鄰天安門廣場、故宮博物院，於2014年開業。酒店採用獨特的雙翼式建築設計，西望皇城根紫禁城連綿不絕的瓊樓玉宇，東瞰王府井CBD的現代化國際都市建築群，盡覽現代與古典之交融。

# 管理層 討論與分析

業務回顧

## 酒店經營



### 深圳

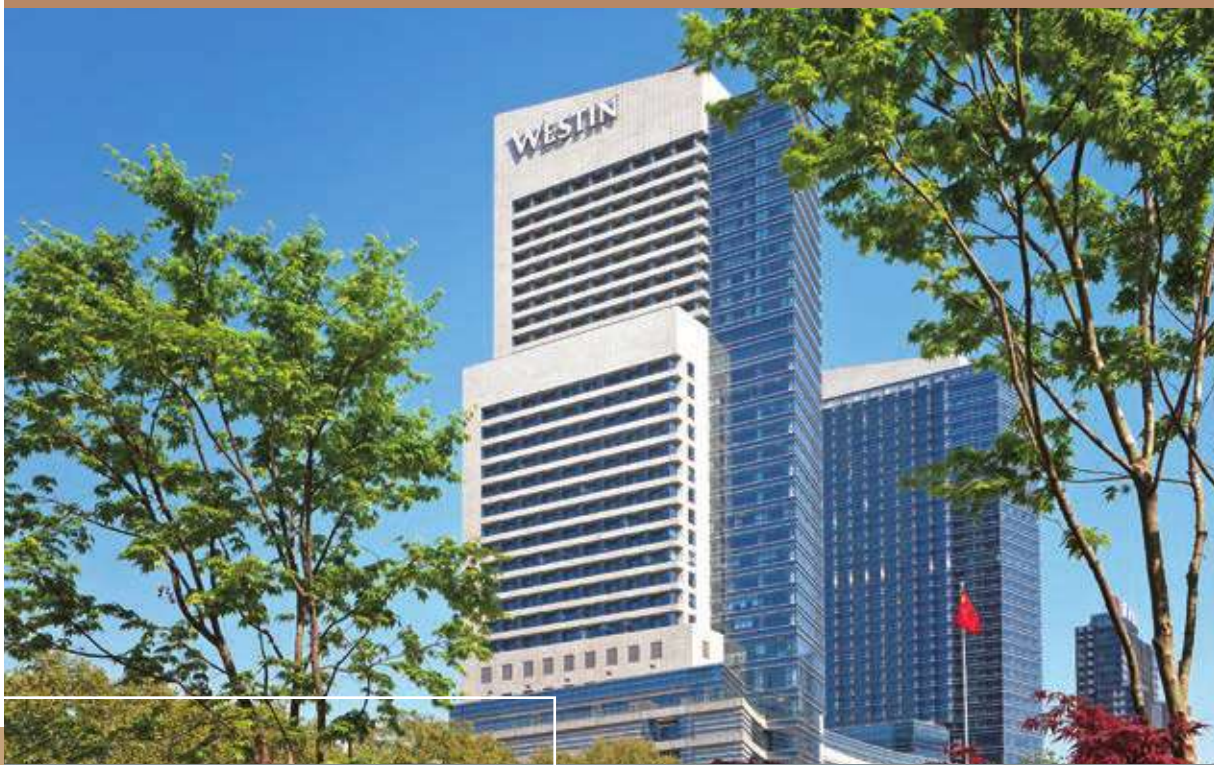
**金**茂深圳JW萬豪酒店位於深圳市福田區，毗鄰深圳高爾夫俱樂部，於2009年開業。現代熱帶風情的設計理念令該酒店的建築風格與當地的季節性特徵完美結合，成為當地標誌性超豪華五星級商務酒店。

金茂深圳JW  
萬豪酒店

# 管理層 討論與分析

業務回顧

## 酒店經營



### 南京

南京威斯汀  
大酒店

南京威斯汀大酒店坐落於南京玄武湖金茂廣場南塔第23層至第35層內，於2011年開業。酒店擁有234間客房，每間客房均可飽覽玄武湖紫金山的絕佳美景。

# 管理層 討論與分析

業務回顧

## 酒店經營



### 麗江

麗江金茂君悦酒店位於香格里拉大道北端金茂谷鎮內，與J•LIFE精品商業區及高級別墅區相連，於2014年開業。景區雪山酒店位於玉龍雪山甘海子，於2015年9月開業。酒店將納西風格元素和現代舒適設計完美融合，為客人營造出坐賞雪山美景的絕佳空間。2018年3月，麗江金茂君悦酒店正式改名為麗江金茂酒店凱悅臻選。

### 麗江金茂 君悦酒店

# 管理層 討論與分析

業務回顧

## 酒店經營



### 長沙

長沙梅溪湖金茂  
豪華精選酒店

長沙梅溪湖金茂豪華精選酒店位於國家級湘江新區核心地帶，毗鄰梅溪湖國際文化藝術中心，於2017年正式開業。酒店以「探尋桃花源」為設計靈感，融合湖湘文化精髓，帶領環球旅行家們開啟桃花源探索之旅。

# 管理層 討論與分析

業務回顧

## 酒店經營



### 湖州

莫干山金茂天籟之夢度假酒店地處歷史悠久、人文氣息濃厚的莫干山風景區內，毗鄰毛澤東下榻處，於2017年進入試運營。酒店擁有精緻的特色客房，配備先進、完善的功能設施，將東方禪韻和小資情調完美結合。本項目是金茂酒店首家提供品牌管理輸出服務的高端豪華酒店。

### 莫干山金茂天籟 之夢度假酒店

# 金融與服務

## 金融創新助力業務擴張

中國金茂與麥格理資本共同組建的金茂資本(JM Capital)定位為專注於房地產領域的私募基金管理平臺，以創新金融模式圍繞中國金茂城市運營全產業鏈進行投資佈局，設立開發型基金、持有型基金和產業基金三條產品線。

回顧期內，在地產融資政策日益趨緊的政策環境下，金茂資本完成私募基金管理人登記，並投資了多個項目，包括與中國金茂進行協同投資，收購外部項目，取得較好效果，並在存量商業地產盤活、城市更新基金、產業投資等多方面進行了積極的探索，為下一步奠定基礎。



## 服務創新塑造發展特色

中國金茂將依托地產資源及經驗積累，圍繞綠色技術研發、綠色技術諮詢與服務等業務，實現由綠色技術使用向綠色建築全周期運營與諮詢服務延伸；公司還將圍繞城市運營全周期，逐步形成以物業及配套服務為重心，產業招商及服務為特色，商業及酒店管理輸出為補充的綜合服務體系。

回顧期內，公司旗下的綠建專業平台—金茂綠建積極踐行綠色發展戰略，聚焦於智慧能源和地產科技領域綜合服務，積極開展產品研發創新和前沿技術的集成應用，全年獲得專利授權27項，多款產品達到量產上市條件，成功獲得國家級高新技術企業認定以及建築機電安裝二級資質，順利通過能源、質量、環境和職業健康體系認證，並實現了首個區域能源項目的落地，未來金茂綠建公司將堅持創新驅動、科技引領，持續提升核心競爭力。





# 綠色戰略





## 綠色戰略



# 中國金茂綠色戰略



### 概述

2017年，本集團繼續發揮綠色戰略作為公司創新發展和差異化競爭重要軟實力的作用，在中國房地產報發布的《2017年中國綠色地產發展報告》中名列中國綠色地產運營十強第二名和中國綠色地產開發十強第三名。本年度新增綠色建築標識項目23項，佔總開發項目90%以上。其中，南京青龍山國際生態新城成為獲得國內首個BREEAM社區認證的項目；上海大寧金茂府獲得全國綠色建築創新獎；鄭州北龍湖金茂府獲得英國BREEAM Excellent認證，成為鄭州首個獲此認證的項目；杭州首開金茂府、天津海河金茂府均獲得英國BREEAM Very Good認證，分別成為杭州和天津首個獲此認證的住宅項目。同時，凱晨世貿中心獲得WELL金級預認證，金茂綠創中心獲得被動式超低能耗

建築認證，均展現出了金茂產品的超高標準及品質。中國金茂堅持「綠金城市運營商」定位，基於「臻於至善」的工匠精神，再次升級綠色戰略，打造「臻綠」生活模式。「臻綠」戰略堅持以人為本、天人合一的原則，深化生態友好、和諧共生的理念，致力於實現社會、企業、客戶價值統一。中國金茂「臻綠品質」綠色戰略將從「生態城市」、「生命建築」、「零碳運營」三個方面持續升級，致力於樹立中國城市運營綠色典範。長沙梅溪湖國際新城繼生態城市規劃之後，於2017年實現了中國首個城市運營項目碳中和，並發起成立碳中和聯盟，引領和推廣城市低碳發展理念，為建設生態文明貢獻力量。

## 綠色戰略



### 重要活動與榮譽

#### 1、 「臻綠品質」綠色戰略升級

2017年，中國金茂秉承「快跑、敢想、敏行」的發展理念，堅持「精工優質、綠色健康、智慧科技」的高端品質地產定位，基於「臻於至善」的工匠精神，再次升級綠色戰略，打造「臻綠」生活模式。「臻綠」戰略堅持以人為本、天人合一的原則，深化生態友好、和諧共生的理念，致力於實現社會、企業、客戶價值統一。中國金茂綠色戰略將從「生態城市」、「生命建築」、「零碳運營」三個方面持續升級。

#### 2、 中國金茂參加第十三屆中國綠色建築大會

第十三屆國際綠色建築與建築節能大會暨新技術與產品博覽會於2017年3月21日上午在國家會議中心隆重開幕。中國金茂連續七年出席綠建大會，並在本次大會開幕營式上發表「開啟自然生態城市運營新篇章」的主題演講。

2017年3月22日，中國金茂承辦了「自然生態城市的運營與實踐」分論壇環節。在分論壇期間，中國金茂與住房和城鄉建設部科技發展促進中心針對綠色生態城市建設發展舉行了盛大的戰略簽約儀式。邁入「十三五」，生態城的發展將更加健康有序，標準、導則等技術檔正在積極編制和籌備，中國金茂憑藉三大生態城市的實踐經驗，將參積極與到生態城建設發展的探索當中，力爭成為我國城市開發和運營領域的標桿企業。

此次綠建大會上，中國建築節能協會被動式超低能耗綠色建築創新聯盟向金茂綠建授予聯盟副理事長單位稱號。

#### 3、 長沙梅溪湖國際新城項目實現碳中和並成立碳中和聯盟

2017年8月11日，中國金茂通過北京環境交易所，購買位於湖南城步南山風電項目的核證自願減排量，用於抵消長沙梅溪湖國際新城「金茂覽秀城、金茂豪華精選酒店、金茂府、金茂悅與金茂梅溪湖」運營管理層面，自運營起至2017年6月30日所產生的碳排放量，實現碳中和。此次行動是長沙梅溪湖在獲得住建部首批國家「綠色生態示範區」榮譽和聯合國「全球人居環境規劃設計獎」之後的又一重大綠色發展成果，實現了中國首個城市運營項目碳中和。

為了進一步推動長沙市低碳城市建設，中國金茂在實現碳中和的基礎上，聯合湖南湘江新區管委會、北京環境交易所共同發起，集結80多家企業單位，正式成立長沙梅溪湖碳中和聯盟，共享階段性發展情況和前沿動態，共同宣傳推廣低碳理念及技術應用，引領長沙、湖南省乃至全國各界承擔更多社會公民責任，為建設生態文明貢獻力量。

## 綠色戰略

#### 4、中國金茂參加新加坡國際綠色建築大會

亞太區首屈一指的綠色建築年度盛會「2017年國際綠色建築大會」於2017年9月12日在新加坡金沙會展中心舉行，中國金茂受組委會邀請參加會議並做「中國金茂綠色實踐與展望」主題發言。

國際綠色建築大會由新加坡建設局主辦，新加坡綠色建築委員會和勵展博覽集團協辦。本次大會吸引了30餘國家的1500名與會者參與其中，包括政府、開發商、城市規劃師、建築師、工程師、建築商及業界其他專業人士。大會主題為「綠色發展引領革新」旨在深入到社區、人與人之間，乃至個人層面，共同推動行為改變，全面貫徹綠色革新。

#### 5、中國金茂參加第二十三屆世界氣候大會

2017年11月7日至17日，聯合國氣候大會在德國波恩舉行。各國就應對氣候變化及自主貢獻目標等內容展開交流，並對如何進一步推動「巴黎協定」落地進行深層次探討。習主席在黨的十九大報告中提到，中國已經成為全球生態文明建設的重要參與者、貢獻者、引領者。中國金茂作為一家負責任的央企，一直積極應對氣候變化，此次代表中國房地產企業參加聯合國氣候變化大會中國角邊會，分享其參與中國碳市場交易、實現「碳中和」的實踐，樹立了綠色低碳企業的良好形象。

中國金茂參加此次波恩氣候大會碳市場邊會，不僅向國際社會分享了中國金茂參與中國碳市場交易、實現「碳中和」的實踐，更代表中國企業向世界展示了中國為建設「美麗中國」和「美麗地

球」所做出的努力。在中國碳市場企業最佳實踐分享活動環節，中國金茂發表了「建築企業自願減排實踐」的主題演講，分享了中國金茂低碳發展和主動減排之路，以及中國金茂未來十年的發展計劃。

#### 6、2017年其他獲獎情況

- 上海大寧金茂府獲得全國綠色建築創新獎；
- 上海大寧金茂府獲得CIHAF2017年度十大綠色項目；
- 中國金茂首席執行官李從瑞被評為「2017年度十大綠色推動力人物」；
- 中國金茂獲中國房地產報2017年中國綠色地產運營十強第2名，綠色開發十強第3名，央「國」企綠色開發十強第1名，最具成長力綠色地產十強第1名。



### 綠色發展願景

2017年對於中國金茂既是實現綠色戰略全面升級的第一年，也是積極進行業務創新的一年。2018年，中國金茂將在國家十九大報告所提出的「創新、協調、綠色、開放、共享」的發展理念和政策環境下，引領產品創新升級，持續快速發展。

# 管理層 討論與分析

## 財務回顧

### 公司整體業績回顧

截至2017年12月31日止年度，本公司所有者應佔溢利為人民幣3,977.7百萬元，較上年度人民幣2,535.5百萬元增長57%；若扣除投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項），本公司所有者應佔溢利為人民幣3,905.0百萬元，較上年度人民幣2,069.1百萬元增長89%。

本集團選取每股基本盈利、毛利率（按業務分部劃分）、淨債務與調整後資本比率等作為評價本集團盈利能力和償債能力等的指標。通過該等指標的分析可以全面總結和評價本集團財務狀況與經營成果，有效評估管理層治理水準以及股東利益最大化目標的達成情況。

### 收入

截至2017年12月31日止年度，本集團收入達人民幣31,074.8百萬元，較上年度人民幣27,304.1百萬元增長14%。

### 按業務分佈劃分之收入

	截至12月31日止年度		2016年	佔總收入之 百分比(%)	按年變動 百分比(%)
	2017年	2016年			
	人民幣百萬元	佔總收入之 百分比(%)	人民幣百萬元	佔總收入之 百分比(%)	
城市及物業開發	<b>26,869.2</b>	<b>87</b>	23,593.0	86	14
商務租賃及零售商業 運營	<b>1,370.0</b>	<b>4</b>	1,274.5	5	7
酒店經營	<b>2,070.0</b>	<b>7</b>	1,890.0	7	10
其他	<b>765.6</b>	<b>2</b>	546.6	2	40
<b>總計</b>	<b>31,074.8</b>	<b>100</b>	27,304.1	100	14

2017年度，本集團城市及物業開發銷售收入約為人民幣26,869.2百萬元，佔收入總額約87%，較上年增長14%，主要由於交付結算之銷售物業較去年增加；商務租賃及零售商業運營收入佔收入總額4%，較上年增長7%，主要由於集團旗下寫字樓業績有所增長；酒店經營收入佔收入總額7%，較上年增長10%，主要源自長沙梅溪湖金茂豪華精選酒店開業後的收入貢獻以及深圳金茂JW萬豪酒店、北京金茂萬麗酒店和金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店收入增長的貢獻；其他收入主要包括金茂大廈88層觀光廳、物業管理、樓宇裝修等地產相關業務的收入，佔收入總額的2%，其他收入比上年增長40%，主要源自物業管理收入的增加。

# 管理層 討論與分析

## 財務回顧

### 銷售成本及毛利率

截至2017年12月31日止年度，本集團之銷售成本約為人民幣21,034.2百萬元（2016年：人民幣17,099.3百萬元）。2017年本集團整體銷售毛利率為32%，較上年的37%下降5個百分點，主要系城市及物業開發板塊毛利率下降所致。

本年度城市及物業開發毛利率較上年有所下降；商務租賃及零售商業運營毛利率較上年有所下降；酒店經營毛利率與上年持平；其他業務毛利率較上年略有下降。

### 按業務分部劃分之毛利率

	截至12月31日止年度	
	2017年 毛利率(%)	2016年 毛利率(%)
整體	32	37
城市及物業開發	29	34
商務租賃及零售商業運營	83	86
酒店經營	49	49
其他	13	14

### 其他收入和收益

截至2017年12月31日止年度，本集團之其他收入和收益約為人民幣3,850.9百萬元，較上年度人民幣1,493.0百萬元增長158%，主要是本公司2017年處置若干子公司所產生的收益所致。

### 銷售和營銷開支

截至2017年12月31日止年度，本集團之銷售和營銷開支為人民幣977.4百萬元，較上年度人民幣804.6百萬元增長21%，主要在於在售的北京亦莊金茂逸墅項目、天津海河金茂府項目、佛山金茂綠島湖項目、廣州南沙金茂灣項目等的銷售和營銷開支有所增長。銷售和營銷開支主要包括本集團日常經營中發生的廣告宣傳費用、支付給相關銷售代理機構的佣金以及其他與市場推廣相關的開支。銷售和營銷開支佔本集團總收入之百分比為3%（2016年：3%）。

# 管理層 討論與分析

## 財務回顧

### 管理費用

截至2017年12月31日止年度，本集團之管理費用為人民幣2,143.0百萬元，較上年度人民幣1,561.7百萬元增長37%，主要在於本集團規模擴大、一般辦公開支增加所致。管理費用主要包括員工費用、諮詢費用、交際費用、一般辦公開支及物業的折舊。管理費用佔本集團總收入之百分比為7%（2016年：6%）。

### 融資成本

截至2017年12月31日止年度，本集團利息開支總額為人民幣3,883.1萬元，較上年度人民幣2,421.6百萬元增長60%，主要在於本年度新發行債券及貸款增長所致。其中，資本化的利息開支為人民幣2,190.6百萬元，較上年度人民幣1,693.0百萬元增長29%；融資成本為人民幣1,692.4百萬元，較上年度的人民幣728.7百萬元增長132%。

### 所得稅費用

截至2017年12月31日止年度，本集團的所得稅費用為人民幣3,674.6百萬元，較上年度人民幣3,717.1百萬元下降1%，主要在於城市及物業開發板塊毛利率下降導致繳納的土地增值稅較上年減少以及本年度稅前利潤的增長導致中國企業所得稅費用（即期及遞延）的增加共同所致。本集團於2017年的實際稅率為42%（2016年：45%），較上年度有所下降。

### 本公司所有者應佔溢利

截至2017年12月31日止年度，本公司年度利潤為人民幣5,150.2百萬元，較上年度人民幣4,573.7百萬元增長13%，主要由於2017年城市及物業開發分部盈利增長所致。截至2017年12月31日止年度，本公司所有者應佔溢利為人民幣3,977.7百萬元，較上年度人民幣2,535.5百萬元增長57%。若未計及投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）的本公司所有者應佔溢利為人民幣3,905.0百萬元，較上年度人民幣2,069.1百萬元增長89%。

本年度每股基本盈利為人民幣37.27分，較上年度人民幣23.76分增長57%。每股基本盈利增長主要是由於本年度本公司所有者應佔溢利較上年有所上升。若未計及投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）的每股基本盈利為人民幣36.59分（2016年：人民幣19.39分）。

於2010年10月，本集團發行600,000,000美元永久可轉股證券；於2016年6月，公司回購上述永久可轉股證券200,000,000美元；於2017年4月，方興資本有限公司（本公司的全資子公司）贖回上述永久可轉股證券400,000,000美元。該事項對每股盈利產生攤薄影響，攤薄後，本公司2017年每股盈利為人民幣35.95分（2016年：人民幣21.03分）。



# 管理層 討論與分析

## 財務回顧

計入投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）前後本公司所有者應佔溢利之比較

	截至12月31日止年度		按年變動 百分比 (%)
	2017年 (人民幣百萬元)	2016年 (人民幣百萬元)	
本公司所有者應佔溢利	<b>3,977.7</b>	2,535.5	57
扣除：投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）	<b>(72.7)</b>	(466.4)	(84)
未計及投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）			
本公司所有者應佔溢利	<b>3,905.0</b>	2,069.1	89
每股基本盈利（人民幣分）	<b>37.27</b>	23.76	57
未計及投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）			
每股基本盈利（人民幣分）	<b>36.59</b>	19.39	89

### 投資物業

於2017年12月31日，投資物業包括北京凱晨世貿中心中座、西座及東座部份樓層、金茂大廈寫字樓（出租部份）、中化大廈、南京玄武湖金茂廣場寫字樓和南京金茂匯、長沙梅溪湖國際研發中心、麗江金茂時尚生活中心、青島金茂灣購物中心、長沙金茂覽秀城等。投資物業由2016年12月31日的人民幣22,029.3百萬元增至2017年12月31日的人民幣27,812.3百萬元，主要是由於新增投資物業青島金茂灣購物中心、長沙金茂覽秀城及投資物業評估增值所致。

### 發展中物業

於2017年12月31日，發展中物業的流動部份是指已預售或擬出售及預期於報告期終起計一年內落成的發展中物業所產生的物業開發成本部份，而發展中物業的非流動部份是指未預售並且預期於報告期終起一年後落成的發展中物業所產生的物業開發成本。

發展中物業（流動及非流動）由2016年12月31日的人民幣42,920.6百萬元增至2017年12月31日的人民幣66,533.8百萬元，主要是由於本年天津海河金茂府項目、蘇州科技城金茂府項目、成都武侯金茂府項目及其他在建項目新投入成本；部分於北京亦莊金茂悅、北京亦莊金茂逸墅項目、蘇州姑蘇金茂府項目、杭州黃龍金茂悅項目等樓盤竣工出售而轉撥抵消。

# 管理層 討論與分析

## 財務回顧

### 於合營公司的投資

於合營公司的投資由2016年12月31日的人民幣2,667.3百萬元增至2017年12月31日的人民幣2,994.1百萬元，主要在於2017年內增加對南京湯山蘇豪康養小鎮項目以及對鄭州北龍湖金茂府項目等的投資所致。

### 於聯營公司的投資

於聯營公司的投資由2016年12月31日的人民幣2,708.7百萬元增至2017年12月31日的人民幣3,843.7百萬元，主要是回顧期內增加對杭州首開金茂府、上海涼城廣粵路項目等的投資所致。

### 持作出售物業

持作出售物業由2016年12月31日的人民幣11,153.3百萬元增至2017年12月31日的人民幣11,772.5百萬元，主要是由於北京亦莊金茂悅、金茂逸墅項目、蘇州姑蘇金茂府項目、重慶空港項目及青島中歐國際城項目部分樓棟於2017年竣工而未交付，部分因杭州黃龍金茂悅項目、長沙梅溪湖國際廣場項目、長沙金茂梅溪湖項目等竣工交付而轉撥抵消。

### 發展中土地

發展中土地（流動及非流動）由2016年12月31日的人民幣17,226.2百萬元減至2017年12月31日的人民幣15,875.1百萬元，主要在於長沙梅溪湖國際新城項目及南京青龍山國際生態新城項目成交且確認收入而轉撥所致。發展中土地包括長沙梅溪湖國際新城項目（包括長沙梅溪湖一級開發項目一期、二期及長沙梅溪湖A組團地塊一級開發項目）及南京青龍山國際生態新城項目投入的土地成本。

### 應收貿易賬款

於2017年12月31日，應收貿易賬款為人民幣919.9百萬元，較2016年12月31日的人民幣6,446.5百萬元下降86%，主要在於上年度上海國際航運服務中心項目銷售導致的應收款項大部分已於本年度收回。

### 應付貿易賬款及票據

於2017年12月31日，應付貿易賬款為人民幣9,163.1百萬元，較2016年12月31日的人民幣10,830.7百萬元下降15%，主要是由於本集團本年末結算支付部分工程款所致。

### 計息銀行貸款及其他借款

於2017年12月31日，計息銀行貸款和其他借款（流動及非流動）為人民幣71,331.5百萬元，較2016年12月31日的人民幣47,924.8百萬元上漲49%。計息銀行貸款和其他借款增加包括用於新項目開發的對外貸款、發行境內中期票據及境外優先票據。

# 管理層 討論與分析

## 財務回顧

### 資產負債比率

本集團按淨債務與調整後資本比率的基準監控資本，該比率按淨債務除以調整後資本計算。淨債務按計息銀行貸款和其他借款總額扣除其他金融資產（金融產品）、受限制性銀行結餘及現金和現金等價物計算。調整後資本包括權益各組成部份和應付直接控股公司款項。本集團旨在維持合理的淨債務與調整後資本比率。於2017年12月31日及2016年12月31日的淨債務與調整後資本比率如下：

	於12月31日	
	2017年 (人民幣百萬元)	2016年 (人民幣百萬元)
計息銀行貸款和其他借款（流動及非流動）	<b>71,331.5</b>	47,924.8
扣除：現金和現金等價物	<b>(19,406.6)</b>	(18,045.6)
受限制性銀行結餘	<b>(3,235.2)</b>	(2,328.4)
其他金融資產－金融產品	<b>(6.0)</b>	(71.4)
淨債務	<b>48,683.7</b>	27,479.4
權益總額	<b>66,443.7</b>	55,744.1
加：應付直接控股公司款項	<b>3,945.7</b>	4,425.8
調整後資本	<b>70,389.4</b>	60,169.9
淨債務與調整後資本比率	<b>69%</b>	46%

### 流動資金與資本資源

本集團的現金主要用於支付資本開支、建築成本、土地成本（主要是支付土地出讓金和搬遷成本）、基建成本、支付給建築師和設計師的諮詢費用和融資成本，以及清償本集團的債務、償還應付關聯方款項及關聯方貸款，以及撥付營運資金和日常經常性開支。本集團主要通過內部資源、銀行及其他借款、發行永久可換股證券、發行優先票據及中期票據、發行永久資本證券、發行境內可續期公司債券及發行新股滿足其流動資金需求。

於2017年12月31日，本集團有現金和現金等價物人民幣19,406.6百萬元，主要以人民幣、港元及美元計值。（於2016年12月31日：人民幣18,045.6百萬元）

# 管理層 討論與分析

## 財務回顧

於2017年12月31日，本集團有計息銀行貸款及其他借款合共人民幣71,331.5百萬元（2016年12月31日：人民幣47,924.8百萬元）。以下為本集團之計息銀行貸款及其他借款的分析：

	於12月31日	
	2017年 (人民幣百萬元)	2016年 (人民幣百萬元)
<b>按期限劃分：</b>		
一年內	<b>27,826.6</b>	12,944.0
第二年	<b>15,105.9</b>	10,783.2
第三年至第五年，包括首尾兩年	<b>23,294.5</b>	17,783.0
五年以上	<b>5,104.5</b>	6,414.6
<b>合計</b>	<b>71,331.5</b>	47,924.8

計息銀行貸款及其他借款約人民幣27,826.6百萬元須於一年內償還，並列賬為流動負債。本集團所有借款以人民幣、港幣及美元計值。於2017年12月31日，本集團除計息銀行貸款及其他借款約人民幣45,778.4百萬元按固定利率計息外，其他計息銀行貸款及其他借款按浮動利率計息。本集團的借款需求並無重大的季節性影響。

於2017年12月31日，本集團有銀行信貸額度人民幣95,778.4百萬元，全部以人民幣、港幣及美元計值。已動用銀行信貸額度為人民幣51,237.6百萬元。

本集團截至2017年12月31日止的現金流入淨額為人民幣1,426.1百萬元，包括：

經營活動現金流出淨額人民幣24,693.1百萬元，主要是由於本集團支付土地及建築成本、營銷費用、管理費用及稅費等，部份因收到售樓款、物業租金及酒店經營收入等而抵銷。

投資活動現金流出淨額人民幣15,518.8百萬元，主要是由於本集團進行投資，向合營公司及聯營公司貸款、向非控制股東貸款及構建物業、廠房及設備支出所致。

融資活動現金流入淨額人民幣41,638.0百萬元，主要是由於本集團發行境內中期票據、發行永久資本證券、非控制股東貸款、非控制性股東注資、新增銀行貸款及其他借款、收到第三方投資，部份因償還銀行貸款及其他借款，贖回永久可換股證券、支付利息、支付2016年度股息及2017年特別中期股息及支付非控制性股東股息所抵銷。

## 抵押資產

於2017年12月31日，本集團的計息銀行貸款及其他借款乃以本集團的物業、廠房及設備人民幣322.7百萬元、發展中物業人民幣25,829.5百萬元、持作出售物業人民幣3,023.5百萬元、土地使用權人民幣160.3百萬元、子公司權益人民幣551.7百萬元、投資物業人民幣12,553.1百萬元及應收貿易賬款人民幣23.5百萬元作抵押。

# 管理層 討論與分析

## 財務回顧

### 或然負債

於2017年12月31日，本集團已就本集團若干物業買家的按揭融資提供為數約人民幣19,203.4百萬元（2016年：人民幣18,978.1百萬元）的擔保。

### 市場風險

本集團的資產主要為土地使用權、發展中土地、發展中物業、持作出售物業及投資物業。倘國內物業市場嚴重回落，則該等資產未必可實時變現。

### 利率風險

本集團面臨因利率波動而產生的利率風險。本集團所面臨的市場利率變動風險主要與本集團的長期債務有關。利率上升會導致本集團尚未償還浮動利率借款的利息支出增加，並增加新增債務的成本。利率的波動還會導致本集團債務欠款公平值的大幅波動。本集團目前並沒有運用任何衍生工具控制利率風險。

### 外匯風險

本集團大部份營業收入和成本均以人民幣結算，2016年開始本集團改為以人民幣呈報財務業績。由於本集團仍持有美元和港幣借款，因此，本集團面臨匯率波動的風險。本集團自2017年3月份開始，利用對沖控制貨幣風險，預期將消除匯率波動給本集團帶來的部分影響。考慮到對沖交易的金額及市場匯率波動的不可預期性，本集團無法保證未來該對沖活動可以使本集團免受匯率波動的影響。

# 投資者 關係

## 2017年投資者關係活動

### 一月

參加德意志銀行在北京舉辦的投資者會議  
參加興業銀行在上海舉辦的投資者會議

### 三月

公佈2016年年報  
— 舉辦媒體招待會  
— 舉辦分析師會議  
在香港、新加坡、北京、上海及深圳進行非交易路演

### 四月

參加瑞銀在香港舉辦的投資者會議  
參加滙豐在香港舉辦的投資者會議  
參加麥格裡在香港舉辦的投資者會議

### 五月

參加德意志銀行在新加坡舉辦的投資者會議  
參加滙豐在深圳舉辦的投資者會議

### 六月

參加滙豐在英國和美國舉辦的投資者會議  
參加JP摩根在北京舉辦的投資者會議  
參加花旗在香港舉辦的投資者會議  
參加興業銀行在上海舉辦的投資者會議  
參加第一上海在深圳舉辦的投資者會議

### 七月

參加滙豐在香港舉辦的投資者午餐會

## 2017年投資者關係活動

### 八月

公佈2017年中期報告  
— 舉辦媒體招待會  
— 舉辦分析師會議  
在香港、新加坡、北京、上海及深圳進行非交易路演

### 九月

參加中信在上海舉辦的投資者會議  
參加野村證券在上海舉辦的投資者會議  
參加第一上海在深圳舉辦的投資者會議

### 十月

參加花旗在香港舉辦的CEO Forum  
參加廣發在深圳舉辦的投資者會議  
參加花旗在澳門舉辦的投資者會議  
在北京、武漢及長沙進行反向路演

### 十一月

在北京、武漢及長沙進行反向路演  
參加美銀美林在北京舉辦的投資者會議  
參加摩根士丹利在新加坡舉辦的投資者會議  
參加方正正在成都舉辦的投資者會議  
參加申萬宏源在上海舉辦的投資者會議  
參加興業銀行在上海舉辦的投資者會議

### 十二月

參加格隆滙在北京舉辦的投資者會議  
參加國金證券在上海舉辦的投資者會議

# 投資者 關係

## 與股東溝通

本公司認為高效率的溝通是與股東成功建立良好互動關係的重要因素。本公司一直致力向現有及潛在投資者提供準確、及時的信息，並利用不同的渠道保持雙方的溝通，以提高公司信息披露的透明度。本公司非常重視與股東及公眾投資者的溝通工作，以確保他們有充分的機會對公司的表現發表意見和建議。公司同時亦可解釋項目運作情況及發展策略。

本公司與股東之間一直保持良好的雙向溝通，本公司向股東提供信息的主要途徑如下：

- 公司年報、中期報告、通函－按照香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）發放予股東及投資者、以及關注本公司表現的分析師；
- 股東週年大會及特別大會－本公司董事及其他高級管理人員出席大會，接受股東提問及交流意見；
- 公司的中期和全年業績發佈會－介紹本公司中期及全年的業績，接受投資者、媒體的提問；
- 主動發放公司數據－透過不同形式，包括舉行投資者會議、電話訪談、新聞稿發放、媒體訪問等，按照上市規則及《內幕消息披露指引》相關

要求，及時並合規地向市場宣布有關本公司的重大事項，並及時響應投資者和分析師的查詢：

- 主動定期與機構投資者及證券分析員會面－提供有關本公司業務的最新發展以擴大市場對公司的關注面。公司管理層定期參加在年報及中期報告公佈後進行的全球非交易路演活動，回答有關公司發展戰略及市場展望方面的問題。這些舉措使得那些位於海外的股東有機會與公司管理層晤談討論；
- 組織參觀項目－根據各項目的開發進度，按需要適當地組織投資者和分析師直接對本公司旗下的各項目進行實地的參觀，並與管理層溝通，以增進投資者對本公司的了解。

2017年，本公司管理層參與了多個在全球各地舉行的投資者會議以及全球非交易路演（包括香港、新加坡、內地），以拓寬國際、香港及內地投資者的溝通層面；本公司還在北京、武漢、長沙三城組織了反向路演，以建立投資人對公司產品品質及品牌溢價的信心，同時加深其對公司城市運營商定位的深入了解。本公司全年先後接待投資者超百家，接待百餘名投資者參觀了本公司在各地的項目。

# 投資者 關係

## 投資者意見反饋

本公司非常重視投資者的反饋意見，年內本公司進行了多次對投資者和分析師意見的匯總及分析，以便及時了解公司投資者關係功能的有效性。根據投資者的反饋信息，本公司將相應地進一步改進溝通質量以便在將來與投資者及分析師更好的進行溝通。

## 投資者聯絡方式：

電話：852-28299518、86-10-59368820

傳真：852-28240300、86-10-59369901

電子郵件：chinajinmao\_IR@sinochem.com

## 市場認可和榮譽

在2017年舉行的第三十一屆國際ARC年報評比中，中國金茂2016年年報一舉斬獲八項大獎，其中三項為金獎。尤為難得的是，在競爭最為激烈的「整體年報獎」評選中，中國金茂榮獲一項金獎、一項銅獎，成為2016年度香港上市的主要房地產企業獲獎數最多以及獲獎含金量最高的企業，體現出公司投資者關係工作的努力及公司信息披露獲得了業界的廣泛認可。

## 投資者關係工作展望

本公司將繼續積極拓展投資者關係方面的工作，以便更好地與公眾投資者和分析師進行溝通。本公司致力確保全面遵守上市規則及其它適用法例與法規訂明的披露責任。在合規的層面上，我們會繼續向全球投資者傳遞公司最新信息、提升集團的管治水平和透明度，以爭取獲得更多投資者的信任和支持。



# 企業 社會責任

本集團致力於成為中國領先的城市綜合開發商與運營商，以「釋放城市未來生命力」為願景，努力將可持續發展理念融入企業的經營管理，最大限度為經濟、社會和環境創造綜合價值。2017年，集團憑借企業社會責任方面的優異表現，在博鰲房地產論壇上，榮獲「2017中國年度社會責任房地產企業」稱號；在《中國經營報》主辦的「中國企業社會責任高峰論壇」上，榮獲「社會責任擔當獎」；在《WTO經濟導刊》等主辦的第十二屆中國企業社會責任國際論壇上，榮獲「金蜜蜂企業」稱號。

本公司堅持節約資源和提高資源使用效率並重，持續加強能源管理，推行節能改造，倡導綠色辦公。本公司嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》《中華人民共和國環境影響評價法》等環境保護相關法律規定，開展環境影響評價，降低施工、運營等過程對環境的影響，減少環境污染。酒店、商業、寫字樓等均依法辦理排水和排污許可，保證COD等污染物排放量在法律法規規定的範圍內。並且，本公司發佈《中國金茂環境保護管理指引》，嚴格執行《中國金茂建設項目施工現場揚塵控制指引》及《中國金茂建設項目施工現場環境保護管理指引》，對建設項目可能存在的揚塵污染、噪聲污染、固體廢棄物污染採取管理措施，減少廢水、廢氣、建築垃圾等一般固體廢棄物的排放，循環利用混凝土塊等建築垃圾。此外，本公司堅持綠色採購

理念，持續建立健全綠色採購制度，將環境保護、資源節約、安全健康和低碳環保等因素充分融入採購過程，推動供應商提升環境管理水平，鼓勵更加負責任的供應商，實現採購的快速高效和綠色環保。

## 為股東創造卓越價值

本集團秉承「追求卓越」的高業績理念，以股東的信任與支持為基石，努力提高經營管理能力，提升企業經濟價值。2017年，集團榮獲「年度價值地產企業」。

**加強投資者溝通。**深入開展與投資者等利益相關方的溝通和交流，按照法律要求向境內外投資者披露完整、準確的信息，提高投資者對公司的認知和認同。2017年，本集團參加境內外投資者會議共計27次，在香港聯交所發布公告、通函、中報及年報等93份。

**優化財務管理。**創新融資渠道和方式，降低財務成本，為企業發展奠定良好的基礎。重新開啟亞洲企業混合資本工具市場，以私募形式成功發行5億美元次級永續債券，實現本集團所有美元永續債券中的最低票息率和發行收益率；拓寬境內融資渠道，於中國境內銀行間市場成功發行2017年第一期熊貓中票，並經中國證券監督管理委員會核准在中國境內發行第一期綠色公司債券。

# 企業 社會責任

**推進全面風險管理。**高度重視風險管理工作，持續完善風險管理體系，系統全面梳理集團各業務板塊可能面臨的風險，並採取針對性措施防控重點風險。組織開展法律培訓，強化員工的風險防控意識，提升風險管理能力；合同法律審核率100%，未出現重大風險事件。

**防治行賄與腐敗。**將預防行賄與腐敗納入集團日常經營管理，建立健全防治措施和檢舉渠道，持續營造、鞏固風清氣正的政治氛圍和工作環境。自下而上開展廉潔風險梳理活動，層層簽訂黨風廉潔建設責任書和承諾書；通過集中培訓學習、交流和座談，提升紀檢檢察隊伍的專業素質和工作能力。2017年，未出現貪污腐敗事件。

## 為客戶築就質量之金

本集團秉承「客戶的需求就是我們的追求」的服務理念，不斷提高產品質量，打造特色客戶服務體系，提升客戶滿意度。2017年，集團榮獲「中國城市運營商第一名」。

**保障產品質量。**全面推動質量管理1234戰略，強化總部—區域—項目的工程質量三級管控模式，完善涵蓋產品全生命周期的全流程質量管控體系，嚴格控制產品質量，持續提高客戶滿意度，鞏固「精工優質、綠色健康、智慧科技」的質量地產形象。2017年，持續推

進「磐石行動」，發布《工程質量管理標準化手冊》，搭建工程質量精細化管理體系，實測質量平均成績達到94.5分。

**創新服務體驗。**基於城市發展和客戶需求，推動產品革新，同時立足城市人文思考，將人文關懷滲透到集團產品的每一個角落。金茂物業秉承「設備設施運行好、環境秩序維護好、響應及時管家好、悅鄰崇禮氛圍好、尊利透明權益好」的「五好社區」服務理念，借助智能科技管理成果，通過持續的管理優化和服務升級為客戶創造高品質居住體驗，榮獲「2017中國辦公物業管理優秀企業」；金茂裝飾榮獲中國建築裝飾行業最高榮譽—「國家優質工程獎」。

**強化客戶溝通。**重視客戶溝通和關係管理，完善客戶溝通反饋機制。建立「以客戶文化為根基、以行業對標為方法、以標準落實為抓手、以創新實踐為驅動」的中國金茂特色客戶關係管理體系，實現客戶滿意度進入第一梯隊；發布《中國金茂客戶維度考核評價標準》，完善客戶評價體系；打造中國金茂品牌IP—「金宴中國」，促進業主之間以及金茂與業主之間的雙向溝通；自主研發客戶服務系統，建立客戶關係數據平台，採取有效防範措施保護客戶隱私；建立全國統一客戶服務監督熱線，及時、妥善處理每一起客戶投訴事件，並對改進情況進行回訪，確保投訴整改落实質量和效率。

# 企業 社會責任

## 為環境貢獻文明之綠

本集團堅持綠色戰略，將綠色發展理念貫穿「規劃－設計－技術－建設－營運」全產業鏈，通過公益活動傳遞環保理念，攜手利益相關方共建美麗中國。2017年，環保總投入為人民幣1,080萬元。集團榮獲房地產全行業綠色開發競爭力第三、綠色運營競爭力第二、央（國）企綠色開發競爭力第一，集團首席執行官李從瑞先生榮獲十大綠色推動力人物。

**打造綠色建築。**從建築全生命周期出發，踐行綠色設計，推進綠色施工，開展綠色運營，打造綠色供應鏈。引進國際領先的科研管理體系，建立健全研發價值管理體系，聚焦智慧能源和地產科技等研發創新領域。2017年，本集團的25個項目累計獲取27項綠色建築認證標識；上海大寧金茂府榮獲「2017年度全國綠色建築創新獎二等獎」「CIHAF年度十大綠色項目」。

**推動生態城市建設。**始終尊重城市功能、生態環境和人文思想，追求建築與人、城市、自然的和諧共存，打造具有國際水平和中國特色的生態城市。聯合上海建築科學研究院建立了中國金茂生態城市建設指標體系；與住房和城鄉建設部科技發展促進中心簽署戰略

協議，聯合開展「綠色生態城區的規劃建設研究」項目，共同編製「十三五」綠建規劃中的國家重點課題－《綠色生態城區規劃建設技術導則》；作為房地產企業代表參加聯合國氣候變化大會「中國角」邊會，分享其參與中國碳市場交易、實現「碳中和」的實踐。在第十三屆綠色建築與節能大會開幕式上發表主題演講，並承辦「自然生態城市的運營與實踐」分論壇。

**探索實現「零碳」城市運營模式。**持續優化運行策略，規範設備管理，提高管理前瞻性，積極探索「零碳」城市，貢獻生態文明建設。聯合湖南湘江新區管委會、北京環境交易所等80多家企事業單位，成立長沙梅溪湖碳中和聯盟，共享階段性發展情況和前沿動態，共同宣傳推廣低碳理念及技術應用；購買湖南城步南山的風電項目核證自願減排量，用於抵消長沙梅溪湖國際新城（金茂覽秀城、金茂豪華精選酒店、金茂府、金茂悅與金茂梅溪湖）運營管理層面的碳排放量，實現首個城市運營項目碳中和。

# 企業 社會責任

**開展環保活動。**積極營造綠色文化，開展環保公益活動，傳播綠色環保和健康的生活理念，鼓勵社會公眾參與、支持環保公益項目。舉辦「綠跑中國」第四季主題活動，覆蓋全國十七個城市，結合「線上跑」的創新形式，向公眾倡導綠色、健康、超越自我的生活方式；聯合長沙市金茂公益教育基金會共同開展第二季「金茂進校園」公益植樹活動，組織金茂業主與數千名師生、家長、志願者等為城市添上一抹新綠。

## 為伙伴暢通共贏之路

本集團踐行「合作共贏」的理念，推進伙伴關係建設，實現資源共享，共同開發創造價值，打造可持續發展的責任共贏鏈。

**加強合作共贏。**圍繞「大健康、大教育、大科技」三個板塊，本集團自主搭建了一個全球範圍的產業資源聚集平台，涵蓋企業總部、健康醫養、金融商務、文化旅遊、國際教育、綠色科技等多方面資源。2017年，與法國薇姿簽訂項目合作合同，整合雙方資源及專業優勢在溫泉康養產業方面攜手共進；金茂酒店與中富旅居簽訂合作協議，聯手布局公寓市場。

**促進行業進步。**積極參與行業標準與規範制定，主辦、承辦或參與行業論壇，為行業發展建言獻策。參加中國第十三屆綠色建築與建築節能大會暨新技術與產品博覽會，並承辦「自然生態城市的運營與實踐」分論壇，為中國房地產企業做出良好示范；整合自身豐富產業資源，主辦「梅溪湖醫療健康產業國際合作論壇」，邀請國內外健康產業界相關重要人士來長沙梅溪湖項目交流，促進了湘江新區醫療健康產業的發展。

**提升供應商履責能力。**完善供貨商管理體系，堅持城市運營商的戰略定位。舉辦「堅守匠心共贏未來」為主題的2017年全球供應商大會，向供應商伙伴傳遞發展的戰略和理念；定期對所有合作供應商進行履責評估，提升供應商可持續發展能力；發動供應商助捐「中國金茂流動圖書館」活動，走進四川阿壩州紅原縣，定向捐資查爾瑪鄉小學、江茸鄉小學、龍日鄉小學，為孩子們送去圖書、御寒衣物等。

# 企業 社會責任

## 為員工建設幸福之家

本集團堅持「共創、共享、共成長」的理念，視員工為最寶貴的財富，保障員工各項合法權益，主動為員工謀福祉，注重員工職業健康與安全，為員工搭建成長平台，尊重和關懷員工的工作和生活。截至2017年底，本集團僱員人數共9,149人。

**保障員工權益。**切實維護員工合法權益，完善民主管理機制。本集團堅持平等僱傭，構建和諧勞動關係，員工勞動合同簽訂率100%；為全體員工繳納社會保險費用，為員工及子女（21周歲以下）提供補充商業綜合醫療保險；形成以職代會制度為核心的民主管理、民主監督制度體系；完善企務公開制度，推進企務公開，關注並回應員工訴求；建立總經理接待日制度，集團總部及子公司工會建會率100%，員工入會率100%。

**保障福利待遇。**完善薪酬分配體系，加強薪酬與工作績效的互動。實行以崗位工資為主，多種分配形式及中長期激勵機制並存的體系，完善員工收入與崗位、個人貢獻及企業效益掛鈎的分配機制，充分調動員工的工作積極性和主動性；完善福利體系，在各項基本社會保障福利的基礎上，提供企業年金、補充醫療保險等多元化福利方案，多角度保障員工工作和生活。

**強化員工安全生產。**完善HSE管理制度和組織體系，建立三級職業健康安全管理體系，以班組隱患排查活動為抓手全面開展築安行動，深化全員安全生產培訓，開展職業健康安全宣傳周、安全生產月、消防安全宣傳周等活動，提升員工安全生產能力和意識。2017年，北京金茂威斯汀大飯店被國家安全局授予「國家安全人民防線建設工作先進集體」榮譽稱號；「平安金茂」APP上線推廣，通過隱患隨手拍、跟蹤整改等功能推動安全隱患排查；76,360多人次參加HSE培訓，累計135,896學時。

**助力員工成長。**構建培養平台，為員工提供多元化培訓和發展機遇及空間。豐富培訓內容和形式，打造特色培訓項目，提升員工素質和技能，全年人均培訓學時23.4小時；完善「管理－專業」雙通道人才發展機制，實施人才等級序列，375名員工通過專業序列實現崗位晉升；組織中國金茂青年英語大賽、創新大賽、安全演講比賽等活動，激發青年員工的創新意識與創造力。

**關注員工幸福。**豐富員工業餘生活，激發員工的活力，給予員工個性化關愛。開展「中國金茂在港上市十周年」慶祝活動，通過「一台晚會、一本文集、一個卡通、一曲司歌」提升員工的凝聚力和參與感；成立四大球類組織與兩大健身社團；通過「青年創新之家」鼓勵

# 企業 社會責任

青年員工的創新想法並擇優推動創新項目落地；通過「職工之家」給員工提供溫情、舒適、休閒環境；開展員工精準關懷，把員工關懷內容寫入政治工作制度匯編。本集團為員工提供半天帶薪體檢假，廣泛開展文體活動，年度內共開展員工節日活動7次。建立困難員工幫扶機制。

## 為社會傳遞無疆之愛

公益是本集團作為中央企業始終堅持踐行的社會責任。本集團以「扶助貧困，積極參與慈善事業，促進社會和諧與發展」為宗旨，用實際行動推進社會公益事業，切實履行企業的社會責任。2017年，共開展公益慈善活動53次，積極進行公益投入。

**推進公益管理體系化。**持續推進公益管理體系化，通過設立慈善基金會、與其他基金會合作、組建志願服務團隊等方式不斷完善公益管理機制，打造與公司發展理念相適應的公益慈善品牌。圍繞大健康戰略，在醫療健康領域開展公益慈善活動；圍繞大文化戰略，為貧困地區及社區提供公益性文化服務；圍繞大科技戰略，整合科技資源為社會提供公益服務。

**聚焦精準扶貧。**以「精準扶貧」和「教育扶貧」為主線，逐漸形成「中國金茂慈善西南行」、「流動圖書館」等品牌慈善項目。持續開展「慈善西南行—金茂流動圖書館」系列公益互動，截至2017年共出資建造了15所流動圖書館，累計受益省份8個；對西藏、青海、內蒙古等地進行針對性教育幫扶，同時對受災地區及時進行捐款援助，累計捐款項達人民幣676.6萬元。

**積極回饋社會。**積極參與保障房建設、舊房改造、基礎設施建設等小區項目，組織開展慈善活動，改善社區居住環境及和諧氛圍。關注弱勢群體，把慈善活動融入到組織文化建設中，如金茂上海及金茂酒店組織孤殘兒童參觀金茂大廈；金茂上海向上海市慈善基金會捐款，用以幫助自閉症兒童；金茂長沙向特殊教育學校捐贈善款；中國金茂在長沙試點長者中心，為年長者提供健康監測、社區健康醫生、居家助養等服務，並打造長者悅鄰圈層，用服務打造美好社區。

## 簡介

# 董事及高級管理層



寧高寧先生  
主席兼非執行董事

1958年11月生，於2016年5月加入本公司，出任主席兼非執行董事。寧先生現任中國人民政治協商會議第十三屆全國委員會常務委員。寧先生自2016年1月加入中國中化集團有限公司，現任中國中化集團有限公司、中國中化股份有限公司及中化香港（集團）有限公司董事長，他亦出任遠東宏信有限公司（股票代號：03360）董事會主席。寧先生自2016年3月至2016年12月出任中化化肥控股有限公司（股票代號：00297）董事會主席。寧先生自1986年10月至2004年12月在華潤（集團）有限公司任職，歷任企業開發部業務經理及副總經理、董事兼副總經理、副董事長兼總經理等多個高級職位。寧先生自2004年12月至2016年1月在中糧集團有限公司任董事長及其若干附屬公司董事。寧先生曾任中國蒙牛乳業有限公司（股票代號：02319）董事會主席，及中國食品有限公司（股票代號：00506）、中國糧油控股有限公司（股票代號：00606）、中糧包裝控股有限公司（股票代號：00906）的非執行董事至2016年2月。另外，寧先生亦曾任中國食品有限公司的執行董事至2013年11月，華遠地產股份有限公司（於上海證券交易所上市，股票代號：600743）的獨立董事至2014年11月，及中銀香港（控股）有限公司（股票代號：02388）的獨立非執行董事至2014年10月。寧先生在房地產開發和投資、企業集團管理、資本市場和紀檢內控方面擁有近30年經驗。寧先生於1983年獲得中國山東大學政治經濟學專業經濟學學士學位，於1986年獲得美國匹茲堡大學工商管理碩士學位，分別於1987年和2007年獲評經濟師、高級國際商務師職稱。寧先生曾為十八屆中共中央紀律檢查委員會委員。寧先生現任「十三五」國家發展規劃專家委員會成員，APEC工商諮詢理事會(ABAC)聯席主席，APEC中國工商理事會主席，國際商會執行董事。寧先生曾3次當選中國中央電視台「CCTV中國經濟年度人物」，曾連續10年獲《中國企業家》評選的「年度最具影響力25位企業領袖獎」，並曾入選《財富》「中國最具影響力的商界領袖」、CNBC「亞洲最佳商業領袖」以及《亞洲企業管治》雜誌年度「亞洲區最佳公司董事」等。2007年至今，寧先生先後任中國共產黨第十七次、第十八次及第十九次全國代表大會代表。

## 簡介 董事及高級管理層



李從瑞先生  
執行董事兼首席執行官

1971年3月生，自2009年4月加入本公司，出任本公司副總裁，2011年6月起出任本公司執行董事，2013年1月起出任本公司執行董事兼首席執行官。李先生亦在本公司多家附屬公司擔任職位，自2014年3月起出任金茂（中國）酒店投資管理有限公司（股票代號：06139）、金茂（中國）投資管理人有限公司非執行董事，並自2016年4月起出任董事會主席。李先生亦擔任中化方興置業（北京）有限公司及金茂投資（長沙）有限公司董事長，金茂投資管理（上海）有限公司執行董事。李先生於1997年加入中國中化集團有限公司，曾擔任上海東方儲罐有限公司及中化國際實業公司多個高級管理職務。自2003年至加入本公司之前，李先生擔任舟山國家石油儲備基地有限責任公司董事兼總經理。李先生在戰略管理、公司治理、組織建設、項目投資評價分析、項目管理及大型項目建設方面擁有逾二十年的豐富經驗。李先生於1994年獲得中國地質大學（武漢）石油系石油地質與勘查專業學士學位，於1997年獲得石油勘探與開發研究院石油開發專業碩士學位，於2007年獲中歐國際工商學院高級工商管理碩士學位。



楊林先生  
非執行董事

1964年1月生，於2014年2月加入本公司，出任本公司非執行董事。楊先生於1994年加入中國中化集團有限公司，歷任財務及會計部副總經理、財務部總經理、投資及開發部副總經理、資金管理部總經理、中國中化集團有限公司副總會計師、中國中化股份有限公司財務副總監等職務。楊先生現任中國中化集團有限公司總會計師及中國中化股份有限公司財務總監。他亦於中國中化集團有限公司多個附屬公司及／或聯屬公司擔任董事及高級管理人員職務。於2007年至2010年間，楊先生曾出任中國建築股份有限公司（於上海證券交易所上市，股票代號：601668）監事。自2009年10月起，楊先生出任遠東宏信有限公司（中國中化集團有限公司為該公司的主要股東，股票代號：03360）非執行董事，自2010年6月起出任中國中化集團有限公司之附屬公司中化國際（控股）股份有限公司（於上海證券交易所上市，股票代號：600500）董事，自2010年8月起出任中國中化集團有限公司之附屬公司中化化肥控股有限公司（股票代號：00297）非執行董事。楊先生於資金管理方面擁有逾二十年經驗。楊先生1993年至1994年曾任職於德國西門子公司及德國烏伊拉公司。楊先生於1985年取得天津商業大學商業企業管理專業學士學位，並於1990年至1993年間赴德國斯圖加特大學進修企業管理課程。



## 簡介

### 董事及高級管理層



江南先生  
執行董事兼首席財務官

1973年4月生，於2006年1月加入本公司，並出任本公司首席財務官，此後一直參與本公司的日常管理。江先生自2007年至2011年間，曾任本公司執行董事，自2015年8月起再次出任本公司執行董事。江先生亦在本公司多家附屬公司擔任職位，自2014年3月起出任金茂（中國）酒店投資管理有限公司、金茂（中國）投資管理人員有限公司非執行董事。江先生負責本公司的會計及財務、資本市場、投資者關係及預算評價的指導和管理。江先生於1995年8月加入中國中化集團有限公司，並於1995年至2002年期間任職於中國中化集團有限公司財務部。江先生於2002年8月至2006年1月期間出任中化香港（集團）有限公司司庫，負責處理財務管理和投資事務及中國中化集團有限公司境外資金運作事宜。江先生在企業融資及會計管理方面擁有逾20年經驗。江先生於1995年取得中國金融學院金融學士學位，並於2003年取得中央財經大學金融碩士學位。江先生於1999年取得會計師資格證書，現為國際會計師公會(AIA)會員。



宋鏐毅先生  
執行董事兼高級副總裁

1975年11月出生，於2011年5月加入本公司任總裁助理，2013年1月起任本公司副總裁，自2017年3月起出任本公司高級副總裁，2017年8月起出任本公司執行董事。目前，宋先生亦出任中化方興置業（北京）有限公司、北京方興亦城置業有限公司、青島金茂置業有限公司等多家本公司附屬公司的董事長、董事及總經理職務。宋先生於2001年加入中國中化集團有限公司，曾先後在中化國際（控股）股份有限公司投資事業部、中國中化集團有限公司投資部、辦公廳任職。宋先生在項目投資、房地產開發、企業管理等方面擁有近20年經驗。宋先生於1998年獲得北京理工大學高分子材料加工專業學士學位，於2001年獲得北京理工大學材料類專業碩士學位。

## 簡介 董事及高級管理層



劉漢銓先生  
獨立非執行董事 金紫荊星章 太平紳士

1947年7月生，自2007年3月起出任本公司獨立非執行董事。現為劉漢銓律師行高級合伙人。劉先生曾為中國人民政治協商會議第十屆、第十一屆及第十二屆全國委員會常務委員。彼亦為太平紳士。劉先生於2001年獲香港政府頒授金紫荊星章勳銜。劉先生現任下列上市公司的獨立非執行董事：光匯石油（控股）有限公司（股票代號：00933）、旭日企業有限公司（股票代號：00393）、越秀地產股份有限公司（股票代號：00123）、越秀交通基建有限公司（股票代號：01052）、大悅城地產有限公司（原僑福建設企業機構，股票代號：00207）及中國人民保險集團股份有限公司（股票代號：01339）。劉先生還出任華僑永亨銀行有限公司、華僑永亨銀行（中國）有限公司、中銀集團保險有限公司、中銀集團人壽保險有限公司、南洋商業銀行有限公司、信達金融控股有限公司、Chu & Lau Nominees Ltd.、Sun Hon Investment & Finance Ltd.、Wydoff Ltd.、Wytex Ltd.、Wyman Investments Limited、Trillions Profit Nominees & Secretarial Services Limited、Helicoil Limited及Polex Limited的董事。劉先生亦曾於1988年至1994年任中西區議會主席，於1992年至1993年任香港律師會會長，於1988年至1997年任雙語法例諮詢委員會會員，並於1995年至2004年任香港立法會議員（於1997年至1998年為臨時立法會成員）。劉先生於1969年取得倫敦大學法學學士學位，為香港高等法院律師、中國司法部委託公證人及國際公證人。



蘇錫嘉先生  
獨立非執行董事

1954年9月生，自2007年3月起出任本公司獨立非執行董事。蘇先生於1996年在香港城市大學會計系擔任助理教授，其後擔任副教授。2010年7月，蘇先生加入中歐國際商學院擔任會計學教授至今。蘇先生專攻中國上市公司的企業管治和審計實務。蘇先生自2005年起獲委任為中國註冊會計師協會的特別研究員。蘇先生亦曾於中國證監會、上海證券交易所、深圳證券交易所、主要商業銀行和國內多家大學授課。蘇先生於2002年至2008年在深圳賽格股份公司（於深圳證券交易所上市，股票代號：000058）擔任獨立董事，於2007年至2010年在深圳拓日新能源科技股份有限公司（於深圳證券交易所上市，股票代號：002218）出任獨立董事，2007年至2013年擔任深圳世聯地產顧問股份有限公司（於深圳證券交易所上市，股票代號：002285）獨立董事，2011年至2013年任華眾車載控股有限公司（股票代號：06830）獨立董事，2010年至2016年任宋都基業投資股份有限公司（於上海證券交易所上市，股票代號：600077）獨立董事，2011年至2017年任深圳歌力思服飾股份有限公司（於上海證券交易所上市，股票代號：603808）的獨立董事及2014年至2017年任江蘇常寶鋼管股份有限公司（於深圳證券交易所上市，股票代號：002478）非執行董事。蘇先生在企業管治及會計實務方面擁有逾20年經驗。蘇先生於1982年取得廈門大學會計學學士學位，於1996年取得加拿大協和大學博士學位。

## 簡介 董事及高級管理層



高世斌先生  
獨立非執行董事

1964年3月生，自2015年11月起出任本公司獨立非執行董事。高先生曾於2007年7月至2011年6月期間出任本公司獨立非執行董事。高先生現兼任英國皇家特許測量師學會北亞區商用地產專業委員會理事。高先生自2003年4月至2008年5月在仲量聯行（北京）任職，離任前擔任中國區董事，自2008年6月至2009年9月擔任渣打銀行亞洲房地產基金管理公司中國區董事總經理，自2009年10月至2015年10月任鐵獅門房地產公司董事總經理和北京公司總經理。高先生曾於1996年至2003年間於英國、香港和加拿大的多家投資和項目管理公司出任項目經理、高級業務經理和高級投資經理。高先生在房地產開發和投資、房地產金融和資產管理方面擁有逾20年經驗。高先生分別於1987年和1989年取得清華大學建築工程專業學士學位和建築經濟與管理專業碩士學位，於1998年取得英國曼徹斯特大學房地產開發及管理專業博士學位。高先生是英國皇家特許測量師學會會員並擔任該機構會員資格審核的考官。



安洪軍先生  
非執行董事

1975年7月生，自2015年11月起出任本公司非執行董事。安先生自2010年5月加入新華資產管理股份有限公司，先後擔任項目投資部副總經理（主持工作）、國際業務部總經理；自2013年4月起任新華資產管理（香港）有限公司執行董事、總裁至今。於加入新華資產管理股份有限公司前，安先生曾就職於東北證券股份有限公司、中國人民保險集團公司和中國人壽富蘭克林資產管理有限公司，曾擔任項目經理、宏觀研究員、研究分析員等多個職位。安先生在證券、保險及投資領域擁有逾15年從業經驗，對宏觀經濟、證券投資、地產行業均有一定理解，並在公司治理、發展戰略等方面有深入研究。安先生於1998年取得吉林大學經濟學學士學位，於2002年取得吉林大學經濟學碩士學位，後於2006年取得吉林大學經濟學博士學位。安先生擁有中國證券業協會證券從業資格，以及香港證券及期貨事務監察委員會頒發的就證券提供意見、提供資產管理服務之牌照。

## 簡介 董事及高級管理層



張輝先生  
高級副總裁



藍海青女士  
高級副總裁

1970年10月生，自2010年1月起出任本公司副總裁。自2014年3月至2017年10月改任金茂酒店及金茂（中國）酒店投資管理有限公司（股票代號：06139）、金茂（中國）投資管理人有限公司行政總裁兼執行董事，自2017年10月起改任非執行董事。張先生自2017年10月起出任本公司高級副總裁。張先生現任重慶茂秀置業有限公司、金茂（麗江）置業有限公司等多家本公司附屬公司的執行董事等職務。張先生於2002年加入中國中化集團有限公司，歷任上海東方儲罐有限公司包括總經理在內的多個高級職位。在加入中國中化集團有限公司前，張先生曾於1995年至2002年期間任職於中國石化集團上海海洋石油局。張先生在大型項目開發及管理、項目投資規劃及企業管治方面擁有近20年經驗。張先生於1995年6月畢業於中國地質大學（武漢），獲油氣藏工程學士學位，於2008年9月獲中歐國際工商學院高級工商管理碩士學位，並於2011年12月取得專業技術職稱證書並獲評高級經濟師職稱。張先生曾任上海市第十四屆人大代表。

1966年7月出生，自2007年12月起出任本公司副總裁，自2017年3月起出任本公司高級副總裁。藍女士於1997年5月至2002年3月先後擔任中化青島黃金海岸大酒店副總經理、總經理，於2002年3月至2007年12月先後擔任王府井飯店管理有限公司總經理、董事長。自2016年4月起出任金茂（中國）酒店投資管理有限公司、金茂（中國）投資管理人有限公司非執行董事。現任中化方興置業（北京）有限公司、金茂投資（長沙）有限公司、長沙金茂城市建設開發有限公司、廣州興拓置業有限公司等多家本公司附屬公司的董事等職務。藍女士擁有逾20年的酒店管理經驗，在房地產綜合體項目投資評價分析、產品定位、項目運營管理等 方面積累了豐富的實踐經驗。藍女士於1988年自中國海洋大學畢業，1998年自中國山東大學高級工商管理碩士畢業，並於2000年6月取得瑞士「理諾士酒店管理學院」碩士學位。

## 簡介 董事及高級管理層



文雄先生  
高級副總裁

1969年7月生，自2014年7月起出任本公司副總裁，自2017年3月起出任本公司高級副總裁。文先生現任長沙方興盛榮置業有限公司、長沙金茂城市建設開發有限公司等多家本公司附屬公司的董事長、執行董事及總經理職務。文先生曾於2003年8月至2014年7月就職於長沙市國土資源局，任局黨委委員、副局長；自2008年6月至2014年7月兼任長沙原大河西先導區管委會黨工委委員、國土規劃部部長。文先生在土地整理、規劃、開發管理方面擁有逾15年經驗。文先生於1991年7月獲南開大學哲學系邏輯學專業學士學位，2002年6月獲湖南師範大學法學碩士學位，2011年6月獲湖南農業大學管理學博士學位。



陶天海先生  
高級副總裁

1975年10月出生，自2017年1月起出任本公司副總裁，自2017年10月起出任本公司高級副總裁。陶先生於2000年7月加入中國金茂（集團）有限公司，歷任企業規劃部規劃管理經理、戰略規劃部總經理；2009年10月起，先後擔任本公司戰略運營部總經理、成本合約部總經理、本公司總裁助理。陶先生現任金茂（上海）置業有限公司、方興置業（杭州）有限公司、方興地產（寧波）有限公司、方興地產（蘇州）有限公司等多家本公司附屬公司的執行董事及董事長職務。陶先生擁有逾15年的酒店及地產開發管理經驗，在企業管理、戰略管理、運營管理等方面積累了豐富的實踐經驗。陶先生於1997年7月取得東北師範大學信息管理專業學士學位，於2000年7月取得復旦大學經濟學專業碩士學位。

## 簡介 董事及高級管理層



魏浙先生  
高級副總裁



廖繼勤先生  
公司秘書

1970年6月出生，自2017年1月起出任本公司副總裁，自2017年10月起出任本公司高級副總裁。魏先生於2013年10月加入本公司，曾任本公司總裁助理。魏先生現任廣州金茂置業有限公司、佛山市茂興房地產開發有限公司、深圳悅茂置業有限公司等多家本公司附屬公司的董事長、執行董事及總經理職務。魏先生自1991年7月參加工作，1991年7月至1995年5月，任陝西省計劃委員會設計審查處團總支副書記。1995年5月至2013年10月，任職於中國建築集團有限公司。期間歷任中國建築西北設計研究院建築設計師及項目設計負責人、中海地產集團有限公司規劃設計中心高級建築師、中海地產（西安）有限公司董事兼副總建築師、中海地產集團有限公司（華北區）設計副總監、中海地產重慶有限公司董事兼設計總監；2011年7月至2013年10月，任中建地產長沙公司總經理兼長沙中建投資有限公司總經理職務。魏先生具有國家一級註冊建築師職業資格，在設計、房地產項目開發管理等方面積累了逾20年的豐富經驗。魏先生於1991年7月取得西北建築工程學院建築學專業學士學位。

1968年1月生，自2007年3月起出任本公司首席會計師兼合資格會計師以及公司秘書。在加入本公司之前，廖先生曾於1997年至2006年在爪哇控股有限公司擔任會計師。廖先生在有關物業租賃和發展的香港及中國會計實務方面擁有逾20年經驗。廖先生於1995年取得英國德蒙福特大學會計學文學士（榮譽）學位。廖先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。

# 企業 管治報告

## 企業管治守則

本公司自成立以來，一直致力於提高本公司的管治水平。公司採納本身的企業管治守則，當中包含上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》(「《企業管治守則》」)所載全部守則條文(除下文所列外)以及大部份所建議的最佳常規。本公司將繼續改善企業管治，重點為維持及提高董事會的管理素質、內部監控、對股東的透明度，從而提升股東對本公司的信任度。本公司深知維持良好的企業管治水平對於本公司長期健康穩定的發展及股東的利益是非常重要的。

《企業管治守則》第A.4.2規定，所有填補空缺而獲委任的董事，須於獲委任後的首次股東大會上由股東重新選舉，而本公司章程規定，前述董事可於獲委任後首次股東週年大會上由股東選舉。本公司的作法與《企業管治守則》存在上述細微的區別，主要是考慮到填補空缺之董事於獲委任後首次股東週年大會上由股東選舉，對本公司經營無任何不良影響。

於2017年度，本公司遵守了自身所採納的企業管治守則的全部條文。

## 董事會

董事會向股東負責，負責本集團的整體策略、內部監控及風險管理系統。為履行其職責，董事會已訂有並一直遵守明確的營運政策及程序、匯報條線及授予的權力。與本集團日常運營相關的事務許可管理層處理。

董事會負責本公司的整體業務管理，監督下屬各專業委員會行使相應職能。主要在以下幾方面體現內部監控程序：

- 本集團的資產、負債及收支的管理及監控以及提出對本集團表現具關鍵影響的改動；
- 策略性資本投資及新項目 — 透過嚴謹的項目審批程序、採購及招標程序，並於項目完成時進行仔細的執行情況評估；
- 財務及營運表現 — 透過全面策略性規劃以及執行及維持財務及優化績效管理的營運監控制度；
- 與本公司的利益相關者之間的關係管理 — 透過與伙伴、政府、客戶，及於本公司業務過程中擁有合法權益的有關各方經常保持溝通；
- 風險管理 — 透過審核及風險管理部門的檢討報告進行持續的風險管理，以找出、評估及適當管理本公司所面對的風險；及
- 企業管治 — 制定及檢討公司企業管治政策及常規，檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展，檢討及監察公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規，以及檢討公司遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露。

# 企業 管治報告

就董事會成員多元化而言，本公司董事具有不同的專業背景，各位董事在各自的專業領域內為本公司提供專業意見。於本報告日期，董事會由以下九位董事組成，其各自的任期自委任起三年：

## 非執行董事

寧高寧先生（主席）

楊林先生

安洪軍先生

## 執行董事

李從瑞先生（首席執行官）

江南先生（首席財務官）

宋鏐毅先生（高級副總裁）

## 獨立非執行董事

劉漢銓先生

蘇錫嘉先生

高世斌先生

李從瑞先生、楊林先生、劉漢銓先生、蘇錫嘉先生各自作為本公司董事之任期於2017年6月7日召開之股東週年大會上屆滿，且彼等具備連任資格，均獲重選為本公司董事。

崔焱先生因需投入更多精力處理其他事務而辭任本公司非執行董事及薪酬及提名委員會委員，自2017年8月8日起生效。崔先生已確認其與董事會並無分歧，亦無有關其辭任須知會股東事宜。於崔先生辭任後，本公司非執行董事安洪軍先生獲委任為薪酬及提名委員會委員，不再擔任戰略及投資委員會委員，自2017年8月8日起生效。

宋鏐毅先生於2017年8月8日獲董事會委任為本公司執行董事及戰略及投資委員會委員，根據本公司章程，宋先生將於本公司擬於2018年6月舉行之股東週年大會上接受股東選舉。

於本報告日期，本公司董事會專業委員會的構成如下：

審核委員會：蘇錫嘉先生（主席），楊林先生，高世斌先生

薪酬及提名委員會：劉漢銓先生（主席），蘇錫嘉先生，安洪軍先生

戰略及投資委員會：李從瑞先生（主席），江南先生，高世斌先生，宋鏐毅先生

獨立董事委員會：劉漢銓先生（主席），蘇錫嘉先生，高世斌先生

除上述披露外，本公司董事於回顧期內及至本報告日期並未發生其他變更。

有關各董事之履歷，載於本報告102至106頁。董事會成員彼此間並無任何財務、業務、家族或其他重大／相關關係。本公司已就董事可能面對法律訴訟作出適當保險安排，並每年檢討有關保險所涵蓋的範圍。



# 企業 管治報告

董事會之結構平衡，每名董事均具備本集團業務營運及發展有關之豐富知識、經驗及專才。所有董事深知彼等共同及個別對股東所負之責任，並勤勉盡職，為本集團之理想業績作出貢獻。

現任非執行董事並無參與本公司日常管理工作但為本公司提供廣泛專業知識及經驗，並於董事會及各委員會會議上就公司之策略、表現、利益衝突及管理程序事宜作出獨立判斷，確保已作出充分審查及已取得平衡，並已考慮所有股東之利益。董事會相信，執行董事與非執行董事之間已取得合理和適當平衡，使股東、其他有關各方及本集團的利益得到保障。

遵照上市規則之規定，本公司有三名獨立非執行董事，符合獨立非執行董事佔董事會人數至少三分之一的要求，亦滿足當中最少有一人具備合適之財務管理專業知識。每名獨立非執行董事均已就其獨立性向本公司發出確認，而根據上市規則第3.13條所載之指引，本公司認為該等董事均為本公司的獨立人士。

董事可於適當時候獲取有關本公司之恰當業務文件及資料。董事有需要時可隨時與管理層聯絡，以取得更多數據。所有董事和各董事會專業委員會可在需要時尋求外部法律顧問及其他專業顧問之獨立意見，費用由本公司支付。

董事積極參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能，以確保其在具備全面信息及切合所需的情況下對董事會做出貢獻。報告期內，全體董事皆參加了由公司組織的有關房地產行業、綠色建築專項實地考察及培訓，以及城市、科技及經濟發展及其相互關係等相關主題論壇。各位董事還各自參加了多項外部培訓及會議，包括李從瑞董事參加了「全聯房地產商會2017年會」、「民生銀行地產金融跨界「思享匯」」、「花旗銀行CEO DAY」等會議；江南董事參加了「麥格理集團房地產年會」、「城市建設與產業金融發展論壇」、「招商銀行2017年度房地產高峰論壇」、「推進智慧城市建設專題研討班」、與萬科財務共享中心及武漢集中簽約中心的交流學習活動、與中國保險資產管理業協會不動產專委會交流活動等會議及培訓；宋鏐毅董事參加了「中歐國際工商學院管理論壇：從資本積累到技術創新」等會議；劉漢銓董事參加了中國委託公證人協會有限公司組織的「委託公證人實務講座(2017)(I)」、「充滿爭議的簡單公證業務－內地委託書公證實務分析講座」、「內地經濟事務公證簡介－以一線公證實務為視角講座」、「商事制度改革背景下登記流程及提交材料變化講座」、「新常態下的公證發展講座」，及香港金融管理局組織的「Conference for Independent Non-Executive Directors」、「Regulator's Dialogue on Independent Non-Executive Directors Empowerment and Bank Culture」，及香港法律專業學會組織的「Listing Mainland Companies in Hong Kong」、「Commercial Drafting－Mergers & Acquisitions」，及由香港銀行學會組織的「Directors Development Programme Series：Fighting corruption: challenges confronting bank directors」等專題會議及培訓；高世斌董事參加了由清華大學、英國皇家特許測量師學會、中國房地產專業人士協會等舉辦的論壇和會議，內容包括「新時代房地產趨勢」、「房地產融資模式」、「資產管理」和「房地產證券化路徑」等；安洪軍董事參加了招商證券國際投資者論壇、交銀國際證券金融論壇等，出席了超過20項以中國、一帶一路投資前景分析展望等為主題的會議。

# 企業 管治報告

## 董事會會議

董事會定期開會，並每年至少舉行四次會議，審議本公司的財務表現、重大議題及其他需要董事會做出決定的事宜。

本公司已作出適當安排，讓所有董事均有機會在每次董事會會議的議程中加入討論事項。全體董事於每次董事會會議前均能及時獲發會議議程及有關的會議文件。

本公司董事會辦公室協助擬備董事會會議議程，並確保有關會議的一切適用規則及規例均獲遵守。

除通過向所有董事會成員傳閱12份書面決議案取得共識外，回顧期內，董事會共舉行4次會議。董事會考慮及批准的事宜主要包括公司2016年度報告以及2017年度中期報告、中國金茂2016可持續發展報告、境內外發行債券年度授權、理財業務年度授權、利匯率套期保值業務年度授權、上海星外灘50%股權公開掛牌轉讓、上海銀匯50%股權及上海航運50%股權打包公開掛牌收購、續訂與中化財務《金融服務框架協議》及存款服務年度上限；及董事及高管任命、公司項目投資評價指標調整等議題，及聽取了中國金茂上市十周年發展歷程回顧及中國金茂標識煥新方案、公司城市進入及區域劃分方案等專題彙報。此外，董事定期檢討企業管治方面的相關事宜，包括對公司總部各部門、各成員單位工作報告和經營計劃進行質詢，檢討公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規、董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展、雇員及董事的操守準則、公司遵守企業管治守則的情況等；各董事就2017年度舉行之董事會會議出席及決策參與情況如下：

職位	姓名	出席 會議次數	代為 出席次數	會議 出席率	總決策 次數	總決策 參與率
非執行董事	寧高寧先生	1/4	3	25%	13/16	81%
非執行董事	楊林先生	3/4	1	75%	15/16	94%
非執行董事	崔焱先生*	1/2	1	50%	8/9	89%
非執行董事	安洪軍先生	3/4	1	75%	15/16	94%
執行董事	李從瑞先生	4/4	0	100%	16/16	100%
執行董事	江南先生	4/4	0	100%	16/16	100%
執行董事	宋鏐毅先生*	2/2	0	100%	7/7	100%
獨立非執行董事	劉漢銓先生	3/4	0	75%	15/16	94%
獨立非執行董事	蘇錫嘉先生	4/4	0	100%	16/16	100%
獨立非執行董事	高世斌先生	4/4	0	100%	16/16	100%

\* 崔焱先生自2017年8月8日起不再擔任本公司董事；宋鏐毅先生自2017年8月8日起擔任本公司董事。

董事可適時於會議上及定期獲得足夠的資料，使彼等在策略、財務、營運、規章遵守及企業管治等事項上維持有效的監控。董事亦可不受限制地獲得獨立專業意見和公司秘書的意見和服務，並確保董事會程序得到遵守。董事會及下轄各委員會會議記錄由公司秘書保管，任何董事可隨時查閱。

# 企業 管治報告

本公司會持續提供有關上市規則及其他適用監管規例的最新信息予各董事，以確保董事遵守該等規則及維持良好企業管治水平。

## 主席及首席執行官

本公司主席及首席執行官由不同人士擔任。

寧高寧先生於2016年5月12日起擔任本公司之非執行董事兼公司主席。李從瑞先生於2009年4月起出任本公司副總裁，於2011年6月17日起擔任本公司之執行董事，後於2013年1月16日辭任本公司副總裁，改任執行董事兼首席執行官。

本公司主席及首席執行官為兩個明確劃分的不同職位，以確保權力和授權的分布平均。本公司主席負責領導與監管董事會的運作，並領導其制定本公司之整體策略、業務方向及政策，並有效地規劃董事會會議，確保董事會以符合公司及其股東最佳利益的方式行事。本公司首席執行官直接負責本公司業務的日常管理，制定與實施公司政策，並就公司整體營運向董事會負責，以及就任何重大發展及事宜向董事會提供意見。

## 提名、委任、重選及罷免董事規則及董事會多元化

本公司制訂有正式、經審慎考慮並具透明度的董事委任程序及接任計劃。根據本公司章程，董事由股東大會以普通決議案進行委任或罷免；同時，董事會亦有權委任任何人為董事，以填補臨時空缺或新增為董事會成員，惟該等獲委任的董事須於緊接其委任後的首次股東週年大會上接受股東重新選舉。本公司所有董事（包括執行與非執行董事）的委任期限為三年。董事任期屆滿，經股東大會重新選舉後可連任。

根據本公司章程，董事由董事會推薦，或由本公司任一名有權於股東大會上行使投票權的股東（被提名人除外）於股東大會通知寄發後至股東大會正式召開前7天提名。本公司薪酬及提名委員會亦會就提名人選向董事會做出有關建議。提名須考慮該被提名人的資格、能力是否能勝任。

# 企業 管治報告

為達致可持續的均衡發展，本公司視董事會成員日益多元化為支持其達到戰略目標及維持可持續發展的關鍵要素。本公司在設定董事會成員組合時，會從多個方面考慮並實現董事會成員多元化。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並以客觀條件考慮人選，同時會充分顧及董事會成員多元化的裨益。本公司甄選人選將以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、專業經驗、技能、知識及服務任期。最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。本報告期內，薪酬及提名委員會在充分考慮上述多元化要求後，就董事委任向董事會提出建議。董事會通過對董事會成員多元化的現狀進行檢討，確認本公司董事會成員具有多元化的背景、專業經驗及技能，包括房地產開發和投資、企業管理、資本市場、法律、財務會計、金融投資等領域。未來在委任、再委任董事時，薪酬及提名委員會亦將按照本公司多元化政策的要求提出委任董事的建議，以期持續滿足董事會成員多元化的目標。

## 董事職責

每位董事須不時了解並明確其董事職責，熟悉本公司的經營方式、業務活動。非執行董事與執行董事負有同樣的謹慎義務和履行職責的責任。

本公司的非執行董事具備足夠的經驗和才能，並充分參與董事會，執行了企業管治守則A.6.2(a)至(d)的職能。

## 對財務賬目所負之責任

董事會負責編製本公司各財政年度的財務賬目，使之能夠真實公允地反映公司的經營業績及財務狀況。在編製財務賬目時，本公司董事已選用並貫徹了適當的會計政策、作出了審慎合理的判斷。

本公司核數師就彼等對財務報表作出報告之應有責任，已於第153頁之「獨立核數師報告」載述。

## 董事會專業委員會

為審視本公司特定方面之事宜，本公司已成立四個董事會專業委員會，即薪酬及提名委員會、審核委員會、獨立董事委員會和戰略及投資委員會。

## 薪酬及提名委員會

於本報告日期，本公司薪酬及提名委員會成員包括獨立非執行董事劉漢銓先生、獨立非執行董事蘇錫嘉先生及非執行董事安洪軍先生。薪酬及提名委員會主席為劉漢銓先生。於回顧期內，崔焱先生辭任薪酬及提名委員會委員，安洪軍先生獲委任為薪酬及提名委員會委員，均自2017年8月8日起生效。

# 企業 管治報告

薪酬及提名委員會的職責範圍包括：

- 至少每年根據公司經營活動情況、資產規模和股權結構對董事會的規模和構成向董事會提出建議；
- 研究董事候選人和高級管理人員的選擇標準和程序並提出建議，審查董事候選人和經理人的資格、能力是否能勝任並提出建議；
- 評估獨立非執行董事的獨立性；
- 就董事及高級管理人員的薪酬政策、期權／激勵計劃，及就設立正規而具透明度的程序制訂此等薪酬政策，向董事會提出建議；及
- 獲董事會轉授責任釐訂全體執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，以董事會所制訂的企業戰略、政策及目標為依據而檢討及批准管理層的薪酬建議，就非執行董事的薪酬向董事會提出建議。

薪酬及提名委員會在需要時可尋求專業意見，並獲提供足夠資源以履行其職責。

2017年度，薪酬及提名委員會進行提名、任命、釐定薪酬方案及批准激勵方案包括以下各項：

- 出於加強和整合公司人力資源、完善治理結構之考慮，經認真審閱候選人的執業經驗和技巧並考慮董事辭任的情況，同意新委任執行董事一名、高級管理人員三名，並將此提名意見提呈董事會審議批准；
- 評估執行董事的表現及批准執行董事的服務合約條款；
- 修訂《薪酬及提名委員會管治守則》、成立薪酬及提名委員會辦公室及相關任命；
- 依據公司業績表現及參考市場水平決定董事和高級管理人員的薪酬方案；及
- 依據有關提名董事的政策和程序，並充分考慮性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識等遴選及推薦準則，就董事委任向董事會提出建議。

薪酬及提名委員會於2017年度共進行了1次會議及簽署書面決議8份，各委員就該會議的出席及決策參與情況如下：

職位	姓名	出席 會議次數	代為 出席次數	會議 出席率	總決策 次數	總決策 參與率
獨立非執行董事	劉漢銓先生	1/1	0	100%	9/9	100%
獨立非執行董事	蘇錫嘉先生	1/1	0	100%	9/9	100%
非執行董事	崔焱先生*	1/1	0	100%	6/6	100%
非執行董事	安洪軍先生*	—	—	—	3/3	100%

\* 崔焱先生自2017年8月8日起不再擔任本公司非執行董事及薪酬及提名委員會委員。安洪軍先生自2017年8月8日起擔任本公司薪酬及提名委員會委員，不再擔任戰略及投資委員會委員。

# 企業 管治報告

## 審核委員會

本公司審核委員會負責與管理層、內部及外部核數師聯繫，並與其一同進行檢討以監督本公司財務申報及審核程序。於回顧期內及至本報告日期，成員包括獨立非執行董事蘇錫嘉先生、非執行董事楊林先生以及獨立非執行董事高世斌先生。審核委員會主席為蘇錫嘉先生。審核委員會全體成員均擁有財務知識背景，可準確評估本公司的財務穩健狀況、規章遵守情況以及風險評估，並不偏不倚地履行職務及責任。

審核委員會職責範圍包括：

- 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提出建議，批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關核數師辭職或辭退的問題；
- 於核數開始前與外聘核數師討論核數性質和範圍及有關申報責任，並按適用的標準檢討和監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
- 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行，並應就任何須採取的行動或改善的事項向董事會報告並提出建議；
- 負責監察本公司的財務報表和報告及賬目，半年度報告及季度報告（若擬刊發）的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見，應考慮於該等報告及賬目中所反映、或需反映的任何重大事項或不尋常事項，並須適當考慮任何由本公司負責會計及財務工作的職員、監察主任或核數師提出的事項；
- 負責檢討本公司的財務監控，以及檢討本公司的風險管理及內部控制系統；與管理層討論風險管理及內部控制系統，確保管理層已履行職責建立有效的系統，就有關風險管理及內部控制事宜的重要調查結果和管理層的響應進行研究；
- 確保內部與外聘核數師的工作得到協調；也保障內部審核功能在本公司有足夠資源運作，並且有適當的地位；以及檢討和監察其成效；
- 負責檢討本公司的財務會計政策和實務，檢查外聘核數師的管理函件和向管理層以及董事會提出的任何提問的及時響應並在必要時向董事會報告；
- 有權在公司建立員工直接報告制度，並有權採取其認為必要與恰當的方式對公司異常情況進行調查並在必要時向董事會報告。委員會亦有權讓本公司對此等事宜作出適當安排，包括進行公平獨立的調查及採取適當行動；及
- 擔任本公司與外聘核數師之間的主要代表，負責監察二者之間的關係。

# 企業 管治報告

2017年度，審核委員會曾進行的財務申報及監控檢討包括以下各項：

- 審閱本公司2016年年報、2017年中期報告及有關本集團財務表現的正式公佈資料的完整性及準確性；
- 審閱本公司內部審計及內部控制2017年工作報告、2018年工作計劃，確認內審內控功能的有效性，並針對內審內控工作體系的建設，以及工作團隊搭建及文化的宣貫、傳導等開展了深入溝通及討論；
- 聽取了公司2016年度歸母利潤、各業務板塊做收、流動比率等變化情況的報告，討論了2016年財務報告列示貨幣變更的影響、公司發行永久次級可換股證券及剩餘部分贖回事項複盤、末期息分派比例的市場對標情況等；及
- 審閱2017年年審預審結果、盈利預測、審計策略及重大事項。

審核委員會於2017年度共進行了3次會議，各委員就該等會議的出席及決策參與情況如下：

職位	姓名	出席 會議次數	代為 出席次數	會議 出席率	總決策 次數	總決策 參與率
獨立非執行董事	蘇錫嘉先生	3/3	0	100%	3/3	100%
非執行董事	楊林先生	3/3	0	100%	3/3	100%
獨立非執行董事	高世斌先生	3/3	0	100%	3/3	100%

本公司首席財務官、財務副總監、合資格會計師以及核數師均列席該等會議中包含審閱本公司2016年年報、2017年中期報告及有關本集團財務表現的正式公佈資料的完整性及準確性等議題在內的3次會議。

## 獨立董事委員會

於回顧期內及至本報告日期，本公司獨立董事委員會成員包括劉漢銓先生、蘇錫嘉先生以及高世斌先生。獨立董事委員會主席為劉漢銓先生，全體委員均為獨立非執行董事。

獨立董事委員會的職責包括：

- 討論是否行使根據於2007年7月26日所作的非競爭承諾，由中國中化集團有限公司授予本公司的數項獨立選擇權，以及任何涉及不競爭業務或中國中化集團有限公司名下物業重建業務、由中國中化集團有限公司以書面形式告知本公司的新業務機會或物業重建機會；

# 企業 管治報告

- 就因行使選擇權及接納新機會而聘任獨立財務顧問或其他專業顧問制定政策並予以執行；
- 對於關連交易和根據《上市規則》須經獨立股東批准的交易，又或根據《上市規則》須獲得批准的分拆上市安排，研究其條款是否公平合理，是否符合本集團及其股東整體利益，並向董事會提出建議；及
- 每年審核持續關連交易並在公司年度報告及賬目中作出有關確認。

獨立董事委員會於2017年度進行了1次會議及簽署書面決議7份，審議了中國中化集團有限公司授予的世貿投資獨立選擇權，決議暫不行使對世貿投資的選擇權，並在2016年度報告、2017年度中期報告中作出相關披露；確認了公司2016年度進行的各項持續關連交易；審議了中國中化集團有限公司通知本公司的9項新業務機會事宜；及聽取獨立財務顧問關於公司與中化財務續簽的《金融服務框架協議》項下持續關連交易及每日最高存款餘額上限的彙報，並簽署獨立董事委員會函件。各委員就該等會議的出席及決策參與情況如下：

職位	姓名	出席 會議次數	代為 出席次數	會議 出席率	總決策 次數	總決策 參與率
獨立非執行董事	劉漢銓先生	2/2	0	100%	8/8	100%
獨立非執行董事	蘇錫嘉先生	2/2	0	100%	8/8	100%
獨立非執行董事	高世斌先生	2/2	0	100%	8/8	100%

## 戰略及投資委員會

於本報告日期，本公司戰略及投資委員會成員包括執行董事李從瑞先生、江南先生、宋鏐毅先生以及獨立非執行董事高世斌先生。戰略及投資委員會主席為李從瑞先生。於回顧期內，安洪軍先生不再擔任戰略及投資委員會委員，宋鏐毅先生獲委任為戰略及投資委員會委員，均自2017年8月8日起生效。

戰略及投資委員會的職責包括：

- 研究擬訂公司發展戰略，並對管理層執行公司發展戰略進行監督檢查；
- 審議管理層根據公司發展戰略提交的新項目投資；及
- 審議管理層制定的總部部門設置方案。



# 企業 管治報告

戰略及投資委員會於2017年度進行了23次會議及簽署書面決議39份，審議了包括溫州市半島起步區C-05a等三宗地塊的投標競買事宜、南京湯山溫泉康養小鎮城市運營項目及南京江寧區湯山啟動區2017-G82地塊的投標競買事宜、成都武侯新城2016-045地塊的投標競買事宜、南京市江北新區2017G41號地塊的投標競買事宜、廈門市翔安區2017XP07、XP08兩地塊的投標競買事宜、南昌市九龍湖D07地塊的投標競買事宜等，以及濟南市曆城區張馬屯C12及A14地塊股權收購及合作事宜、蘇州高新區科技城項目股權合作事宜、嘉興秀洲區2017嘉秀洲044號地塊股權收購及合作事宜、上海星外灘50%股權公開掛牌轉讓、上海銀匯50%股權及上海航運50%股權打包公開掛牌收購等138項議題。各委員就該等會議的出席及決策參與情況如下：

職位	姓名	出席 會議次數	代為 出席次數	會議 出席率	總決策 次數	總決策 參與率
執行董事	李從瑞先生	23/23	0	100%	62/62	100%
執行董事	江南先生	23/23	0	100%	62/62	100%
獨立非執行董事	高世斌先生	23/23	0	100%	62/62	100%
非執行董事	安洪軍先生*	13/13	0	100%	29/29	100%
執行董事	宋鏐毅先生*	10/10	0	100%	33/33	100%

\* 安洪軍先生自2017年8月8日起不再擔任本公司戰略及投資委員會委員，改任薪酬及提名委員會委員。宋鏐毅先生自2017年8月8日起擔任本公司執行董事及戰略及投資委員會委員。

## 外部核數師

於2017年內，就法定審核服務及非審核服務而已付或應付予本公司核數師安永會計師事務所的酬金（包含金茂酒店及金茂（中國）酒店投資管理有限公司之服務費用）分別為港幣10,148,000元及港幣5,391,000元。非審計服務費主要是關於中期財務報表審閱服務費用，持續關連交易服務費用以及其他專業服務費用。

## 內部控制

董事會承認其須對風險管理及內部監控系統負責，並有責任檢討該等制度的有效性。2017年內，公司董事及審核委員會分別聽取了公司內外部審計專項匯報、內部控制工作總結報告，並就本公司的風險管理、運營及合規管理、財務管理及內部監控系統的有效性評價等重點工作，持續與財務、內部審計、法律合規、戰略運營部門人員直接交流，提出了具體指導意見及要求。

# 企業 管治報告

董事確認，本公司設有完善的內部審核功能，透過其內部監控部門進行定期審計，包括年度例行審計、離任審計及專項審計，審計範圍全面覆蓋本集團內部規章制度及流程的執行情況、財務、招標採購、工程質量、戰略運營、營銷、設計等方面，以保障資產不會被不當運用，以及保存妥善賬目，並確保有關規例已獲遵守。2017年內，本公司內部審計部門進行例行審計4次、離任審計2次、專項審計7次及各項培訓14次。上述措施旨在管理而非消除有關風險，且對於採取上述措施所達成的業務目標作出的保證為合理而非絕對的保證。

董事確認，本公司制訂了完整的風險辨識、評估及管理相關制度，通過編製年度風險辨識表來全面、系統地對風險進行梳理，並由總部各部門分條線牽頭負責專業風險的評估、管理和監控程序執行，包括戰略規劃管理、運營管理、投資管理、全面預算管理、資金管理、開發設計管理、工程質量管理、成本管理、營銷管理、開發全周期客戶風險管理及HSE安全管理共12項管理標準、86項管理指引，全面覆蓋了本公司房地產相關業務及發展中的各類風險。2017年內，經本公司總部執行管理審批和監控並經執行董事批准的流程達12,464項，且全部通過電子化網絡審批系統完成。

董事確認，本公司已建立規範、健全、有效的內部控制體系。本公司總部負責持續開展組織架構、權責體系和制度流程的年度滾動修訂，優化管理層級及審批流程；同時，不斷加強信息化系統建設，提升業務執行的過程監控和風險控制，持續完善內部控制體系。除總部內部審計部門定期開展內部審計及權責體系檢查，以確保本公司內部監控體系整體的有效運行外，本集團內各公司均定期實施內部控制自查，作為常態化的內部監控手段。此外，常態化監控還包括，第一，本公司專門設立有由相關總部職能部門負責人組成的專業委員會，負責定期檢討本公司的預算執行、運營及內控、質量控制、安全管理、投資決策等工作，並負責向高級管理層匯報及具體事項追責。2017年內，本公司五個專門委員會召開全體會議202次，研究通過了多項專業條線管控提升舉措；第二，按月度、季度、半年及年度，由總部創新與戰略運營部組織開展本集團全面經營業績、戰略推進及績效的評價工作，相關報告經公司管理層集體審議，所形成關鍵事項督辦清單下發至相關下屬單位限時進行落實及整改，構成了本公司高效的內部監控反饋機制。本公司內部監控系統完整覆蓋公司經營的主要事項及重點關注高風險領域，如產生任何重大風險及缺失均可作出及時評估、補充及整改。

經審慎評估，本公司董事均認為本集團目前的風險管理和內部監控系統運行有效及足夠。

# 企業 管治報告

## 內幕消息

本公司對於內幕消息會採取極為審慎的措施來處理。本公司針對內幕消息制定了行之有效的保密制度和措施，包括訂有《中國金茂內幕消息披露管理標準》，以確定內幕消息甄別標準、內幕消息知情人範圍，以及確立合規、投資者關係、媒體管理等職能之間的職責分工。該管理標準規定，於內幕消息未公開披露前，應採取嚴格保密措施，包括確保凡接觸到內幕消息的人員熟知其負有保密的責任，不得擅自以任何形式對外披露本公司該等資料，以及與聘請的顧問、中介機構簽訂嚴格的保密協議等，以確保內幕消息得到妥善處理；同時，為確保內幕消息得到及時妥善公佈，任何構成內幕消息的事宜應經公司合規人員及投資者關係人員審核後，由相關執行董事批准同意後方可正式披露。

## 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」），以規管董事進行證券交易。經向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認於截至2017年12月31日止年度，全體董事一直遵守標準守則所載的規定標準。

本集團所有員工買賣本公司證券必須遵守本公司參照上市規則附錄十之規定制定的《中國金茂員工買賣公司證券管理規定》。

## 股東權利

股東有權利對有關本公司的業務提出疑問和建議，股東按其持有的股份享有平等的權利，並承擔相應的義務。股東對法律、行政法規和本公司章程規定的本公司重大事項，享有知情權和參與權。

## 動議在股東週年大會上的決議

根據香港《公司條例》（香港法例第622章）第615條，股東在符合下列條件的情況下可提出書面要求在股東週年大會上動議決議：

- (a) 佔全體有權在該要求所關乎的股東週年大會上，就該決議表決的股東的總表決權最少2.5%的公司股東；或
- (b) 最少50名有權在該要求所關乎的股東週年大會上就該決議表決的股東。

# 企業 管治報告

該請求書必須 –

- (a) 採用印本形式或電子形式送交本公司；
- (b) 須指出有待發出通知所關乎的決議；
- (c) 須經所有提出該要求的人認證；及
- (d) 須於以下時間送抵本公司 –
  - (i) 該要求所關乎的股東週年大會舉行前的6個星期之前；或
  - (ii) (如在上述時間之後送抵本公司的話) 該股東大會的通知發出之時。

## 提名董事候選人

根據本公司章程第77條(2)(b)段規定，若有股東欲推薦行將退任董事以外的人士在股東大會上參選董事，該股東須於股東大會通告派發翌日起至確定的會議日期之前七天的期間內，向公司秘書書面通知其提議任命或重新任命有關人士的意向以及該人士簽署的願意被任命或重新被任命的通知。

## 召開股東大會

根據香港《公司條例》(香港法例第622章) 第566條，佔全體有權在股東大會上表決的股東的總表決權最少5%的公司股東可要求召開股東大會。

- (a) 要求 –
  - (i) 須述明有待在有關股東大會上處理的事務的一般性質；
  - (ii) 可包含可在該股東大會上恰當地動議並擬在該股東大會上動議的決議的文本；
- (b) 要求可包含若干份格式相近的文件；及
- (c) 要求 –
  - (i) 可採用印本形式或電子形式送交本公司；及
  - (ii) 須經提出該要求的人認證。

## 股東向董事會查詢

股東可以通過本報告「公司資料」部份所述的聯絡方式向董事會作出查詢。

# 企業 管治報告

## 股東大會

本公司透過股東大會以及公告、股東通函等通訊方式來保持、促進股東與董事會的交流與溝通。本公司於2017年6月7日召開股東週年大會，審議並批准截至2016年12月31日止年度之經審核財務報表、董事會報告與核數師報告，宣派截止2016年12月31日止年度的末期股息；重選李從瑞先生、楊林先生、劉漢銓先生、蘇錫嘉先生為本公司董事；授權本公司董事會釐定本公司董事薪酬；續聘安永會計師事務所擔任本公司的核數師並授權董事會釐定其酬金；及審議並通過發行股份及購回股份的一般授權。除非執行董事寧高寧先生、楊林先生、崔焱先生、安洪軍先生及獨立非執行董事劉漢銓先生因其他公務未能出席外，其餘所有董事均出席了2017年6月7日的股東週年大會。

本公司於2017年12月8日召開股東特別大會，審議批准、追認及確認經續期金融服務框架協定項下的存款服務（包括每日最高餘額）。除非執行董事寧高寧先生、楊林先生、安洪軍先生因其他公務未能出席外，其餘所有董事均出席了2017年12月8日的股東特別大會。

# 董事會 報告

董事會提呈本集團截至2017年12月31日止年度之報告及經審核財務報表。

## 主要業務

本公司為投資控股公司，其子公司之主營業務為房地產項目開發、投資及運營，專注於城市及物業開發、酒店經營和商務租賃及零售商業運營，有關本公司子公司之詳細資料刊載於財務報表附註1。

## 業務審視

有關本報告期內本公司業務的未來發展、業務經營情況以及所面對的主要風險之詳情，請見載於本報告8頁至11頁的「主席致辭」部份，以及14頁至92頁的「管理層討論與分析」部份。

有關本報告期內本公司的環境政策及表現，請見載於本報告14頁至92頁的「管理層討論與分析」部份中標題為「綠色戰略」的章節，以及96頁至101頁的「企業社會責任」部分中標題為「為環境貢獻文明之綠」的章節。

有關本報告期內本公司與其僱員、顧客、供應商及其他對公司有重大影響的人士的重要關係的說明，請見載於本報告96頁至101頁的「企業社會責任」部分。

上述討論構成董事會報告的一部分。

本公司經識別對本公司業務有重大影響的法律法規、政策文件，包括但不限於《中華人民共和國土地管理法》、《中華人民共和國城市房地產管理法》、《中華人民共和國招標投標法》、《商品房銷售管理辦法》、《中華人民共和國公司法》及外商投資相關法律法規等，以及外匯管理局、住房和城鄉建設部、財政部、證監會、中國人民銀行等相關政府監管機構不時發佈的文件等，確認本報告期內並無因違反對本公司業務有重大影響的法律法規及政策文件而受到相關政府部門行政處罰或立案調查的情形，本公司及附屬公司均已遵守所適用的法律法規。本公司內部制定有完善的法律事務管理標準及審批流程並持續修訂完善。2017年內，本集團通過網絡協同辦公平台的標準化流程共審核簽署合同9,179份，合同法律審核率達到100%，並通過持續監控合同的執行情況防範合同違約風險。此外，於2017年內，本公司組織面向員工的普法宣傳培訓45場，以及在網絡協同辦公平台專欄「法冶金茂」定期發布法律資訊、最新法律法規、法律研究等文章共37篇，以通過確保本公司員工於履行職責時知曉並遵守相關法律法規，確保本公司的法律風險防控體系持續有效運行。2017年內，本公司通過重點收集梳理公司內部2014-2017年度訴訟案例，形成訴訟資料分析及風險評估報告，旨在對房地產開發活動中建設工程、物業銷售及物業服務等關鍵環節涉及的糾紛爭議及風險現狀進行系統梳理，及就前述方面有關風險防範及管控提出建議。

# 董事會 報告

## 業績及股息

本集團截至2017年12月31日止年度之業績載於本報告第158頁之合併損益表。

為慶祝本公司於香港聯交所上市十週年，於2017年8月8日，董事會決議向本公司股東派發特別中期股息每股8.17港仙，特別中期股息已於2017年12月29日支付。

董事會建議就截至2017年12月31日止年度派發末期股息每股18港仙，建議派發末期股息須待應屆股東週年大會批准方生效。於釐定股東週年大會的日期後，本公司將就股東週年大會及末期股息發出暫停辦理股份過戶登記的通知。本公司預期於2018年8月31日前派發末期股息。股息派發的詳情將於舉行股東週年大會通知中公布。

## 股本及股票期權

於2017年12月31日，本公司已發行股本總數為10,675,477,349股普通股。

誠如本公司2017年3月28日、2017年4月28日刊發的公告所述，本公司以現金贖回發行人方興資本有限公司（本公司全資附屬公司）於2010年10月12日發行的本金總額為600,000,000美元的永久次級可換股證券。於2017年4月27日，發行人已贖回本金總額400,000,000美元的所有未被贖回證券。本公司就贖回證券已支付總代價為441,133,333.33美元。於上述贖回事項完成後，已不存在未被贖回證券。

2017年內本公司股本及股票期權變動詳情分別列載於財務表附註37及38。

誠如本公司2018年1月15日、2018年1月24日刊發的公告所述，於2018年1月13日，中化香港（集團）有限公司（「中化香港」）、本公司、高盛（亞洲）有限責任公司及香港上海滙豐銀行有限公司訂立配售協議，據此，高盛（亞洲）有限責任公司及香港上海滙豐銀行有限公司同意作為中化香港的代理，促使承配人按配售價每股3.70港元（於簽訂配售協議前的最後交易日2018年1月12日，股份於香港聯交所的收市價為每股3.97港元）購買中化香港實益擁有的最多900,124,000股股份。根據前述配售事項，本公司及中化香港亦於同日訂立認購協議，據此，本公司有條件同意按認購價每股3.70港元向中化香港配發及發行最多900,124,000股認購股份。於2018年1月17日，前述配售事項完成，合共900,124,000股股份按每股3.70港元之價格成功配售予53名承配人，而彼等及其最終實益擁有人均為獨立第三方。於2018年1月24日，根據於2017年股東週年大會上批准之一般授權，本公司按每股3.70港元之價格向中化香港配發及發行900,124,000股認購股份。前述認購事項之所得款項總額約為3,330.5百萬港元，所得款項淨額（經扣除有關費用、成本及支出）約為3,305.5百萬港元，至本報告日期，其中兌換150百萬美元用於償還借款，剩餘部分用於本公司項目開發建設。淨認購價經扣除有關費用、成本及支出後約為每認購股份3.67港元。於前述配售事項及認購事項完成後，本公司已發行股本總數由10,675,826,949股增加至11,575,950,949股。進行配售事項及認購事項乃為進一步擴大大本公司股東的股權基礎，優化本公司的資本架構及支持公司健康及可持續的發展。

# 董事會 報告

## 儲備

本公司及本集團在2017年內的儲備變動情況分別列載於財務報表附註39及合併權益變動表。

## 可供分派儲備

於2017年12月31日，根據香港《公司條例》(香港法例第622章)第291、297及299條之條文計算的本公司的可供分派儲備達港幣3,838,664,000元(相當於人民幣3,130,113,000元)，其中港幣1,921,586,000元(相當於人民幣1,549,183,000元)乃用作年內的擬派末期股息。此外，本公司股本中港幣6,109,789,000元(即根據《公司條例》(香港法例第622章)，已成為股本一部份的股份溢價)可按繳足紅股方式予以分派。

## 主要客戶及供貨商

本年度本集團分別向主要客戶銷售及向主要供貨商採購之資料如下：

	截至2017年 12月31日止年度 佔總營業額之 百分比(%)
五大客戶	18%
最大客戶	7%

	佔總採購額之 百分比(%)
五大供貨商	32%
最大供貨商	14%

上述本集團之五大客戶及供貨商均為獨立第三方。據董事所知，本公司的董事、其緊密聯繫人或任何持有本公司股份超過5%的股東，概無於本集團的五大客戶或五大供貨商擁有任何利益。

## 銀行和其他貸款

本公司及本集團於2017年12月31日止之銀行和其他貸款詳情載於財務報表附註32。



# 董事會 報告

## 捐贈

本年度內，本公司在北京、重慶、長沙的附屬公司就學校項目教育類，群眾公益活動類等對外公益捐贈共計人民幣15,756,280元。

## 物業、廠房及設備和投資物業

本集團之物業、廠房及設備與投資物業於年內之變動載於財務報表附註13及附註17。

## 財務摘要

本集團於過去五個財政年度之已公佈業績及資產與負債及非控制權益之摘要乃摘錄自己刊發之經審核及已適當地重列之財務報表，其載於本報告第276頁。該摘要並不構成經審核財務報表之一部份。

## 上市公司及其附屬公司董事

於本年度內及截至本報告日期，本公司的董事為：

### 非執行董事

寧高寧先生  
楊林先生  
崔焱先生（2017年8月8日辭任）  
安洪軍先生

### 執行董事

李從瑞先生  
江南先生  
宋鏐毅先生（2017年8月8日獲委任）

### 獨立非執行董事

劉漢銓先生  
蘇錫嘉先生  
高世斌先生

於本年度內及截至本報告日期，本公司附屬公司的董事名單詳情請登錄本公司網站[www.chinajinmao.cn](http://www.chinajinmao.cn)。

# 董事會 報告

## 董事服務合約

截至2017年12月31日，董事概無與本公司或其任何子公司簽訂任何不可於一年內免付補償（法定補償除外）而予以終止之服務合約。

## 高級管理人員

本公司現任高級管理人員的履歷載於本報告第107至109頁。

## 董事及高級管理人員之酬金

董事酬金乃按董事之職務、職責及個人表現與本集團的業績釐定。

於截至2017年12月31日止年度，本公司董事及高級管理人員之酬金詳情刊載於財務報表附註8及附註47。本年度內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

## 董事（或與其有關連的實體）的重大交易、安排或合約利益

於2017年12月31日或本年度內任何時間，並無任何董事（或與其有關連的實體）在本公司或其控股股東或其各自的任何子公司之任何重大交易、安排或合約上直接或間接擁有任何重大利益。本公司亦無於本年度內向任何本公司董事或管理人員提供任何貸款。

## 董事認購股份之權利

除本報告「董事會報告」項下「股票期權計劃」部份所披露者外，於2017年12月31日或本年度內任何時間，概無存在任何安排，而該安排的其中一方是本公司或其控股股東或其各自的任何子公司，且該安排的目的或其中一個目的是使任何董事能通過購入本公司或任何其他法人團體的股份或債券的方式而獲益。

# 董事會 報告

## 控股股東的合約利益

中國中化集團有限公司為本公司的最終控股股東。中國中化集團有限公司或其子公司與本公司或其子公司所簽訂的重大合約主要為其各自之間的關連交易、持續關連交易及中國中化集團有限公司與本公司於2007年7月26日簽訂的不競爭承諾，詳情載於下文「關連交易」、「持續關連交易」及「避免同業競爭協議之遵守」。

## 避免同業競爭協議之遵守

中國中化集團有限公司已作出書面確認，表明中國中化集團有限公司及其子公司（構成本集團一部份者除外）於2017年度已履行不競爭承諾項下的責任。

於2017年3月21日及2017年7月31日，中國中化集團有限公司之一間全資附屬公司根據不競爭承諾分別授予本公司兩項購買選擇權，據此，本公司可於不競爭承諾涵蓋期間內收購該公司於武漢楊泗港項目中所持之20%股份權益及天津東麗小王莊項目中所持之100%股份權益。本公司將不時檢討是否行使該等購買選擇權。

## 僱員及薪酬政策

本年度內，本集團僱員及薪酬政策的有關情況請參見本報告第96頁至101頁「企業社會責任」部分。

## 退休計劃

本集團在中國每月依據中國有關省市政府設立之各項定額供款退休福利計劃（退休計劃）之規定作出供款。該等省市政府承諾於僱員退休時，根據該等退休計劃向僱員支付所有應計之退休福利，而本集團除退休計劃供款外，無須承諾向僱員支付其他退休後福利。

本集團亦參與香港政府規定之強制性公積金計劃（強積金計劃），該計劃乃定額供款退休福利計劃。該等計劃之供款於產生時列作開支。

退休計劃或強積金計劃並無任何有關沒收計劃供款之規定。

本集團截至2017年12月31日止年度之退休福利計劃供款為人民幣118,234,000元。

# 董事會 報告

## 管理合約

本年度內並無簽訂亦不存在任何與本公司整體或大部份業務管理及行政有關之合約。

## 股票期權計劃

本公司於2007年11月22日已採納一項股票期權計劃（「計劃」），旨在加強參與者對本公司之承擔，以及努力實踐本公司之目標。董事會於2012年8月23日已批准及採納修訂該計劃。

根據本公司股票期權計劃的規定，董事會有權自計劃批准日10年內任何時間全權決定授予參與者一定數量的期權的權利。參與者，即期權授予的對象，包括任何本集團成員中現任的執行或非執行董事、任何集團成員中的高級管理人員、關鍵技術、專業人員、經理及員工，但不包括本公司的獨立非執行董事。

在任何時候根據計劃和本公司其他股票期權計劃授予的所有期權在行權時配發的股票數量的總和不得超過本公司當時已發行股本的10%，故本公司可根據計劃向參與者發行最多491,526,400股股票，於本報告日期佔本公司已發行股本的4.25%。計劃已於2017年11月21日到期。

除非在股東大會上獲得股東的批准，在任何12個月期間，如果任何一位參與者根據計劃和本公司其他計劃授予的期權獲授予及將授予的所有股票（包括已行權、已註銷及尚未行權的期權）全部行權後所配發及將要配發的股票數量的總和超過了本公司任何時間內已發行股本的1%，則參與者不應該再被授予期權。在接受期權授予後，被授予人承諾在本公司的要求下向本公司支付相等於港幣1元面值的金額（以接受期權授予當天為基準日）作為接受期權授予的代價。

有關該計劃的進一步詳情，請參見財務報表附註38。

## 期權授予及行使情況

本公司於2008年5月5日向合資格參與者授出5,550,000份股票期權，該等股票期權中60%因年度績效考核結果未達預定績效目標而失效，剩餘40%獲歸屬，而其行使期已於2015年5月4日到期。本公司於2012年11月28日向合資格參與者授出58,267,500份股票期權，該等股票期權中40%因年度績效考核結果未達預定績效目標而失效，剩餘60%獲歸屬，而其行使期將於2019年11月27日到期。

2016年10月17日，本公司向合資格參與者授出172,350,000份股票期權，行使價為授予日前連續五個交易日香港聯交所每日報價表所列的本公司每股股份平均收市價港幣2.196元。該等股票期權的生效時間最早為股票期權授予日起兩年後。股票期權僅於本集團、被授予人部門及被授予人達到既定業績表現目標方會歸屬。除非已達到所有目標，否則股票期權會失效。

於截至2017年12月31日止年度，概無根據計劃授出股票期權。

# 董事會 報告

以下為截至2017年12月31日止年度根據計劃尚未行使的股票期權：

被授予人姓名 或類別	2017年 1月1日	股票期權數目				2017年 12月31日	授出股票期權日期	股票期權行使期 (包括首尾兩日)	股票期權 行使價 (港幣)	本公司股票 緊接期權授出 日期之收市價 (港幣)
		期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效					
<b>董事</b>										
李從瑞先生	435,000	-	-	-	-	435,000	2012年11月28日	2014年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	435,000	-	-	-	-	435,000	2012年11月28日	2015年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	500,000	-	-	-	-	500,000	2016年10月17日	2018年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	500,000	-	-	-	-	500,000	2016年10月17日	2019年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	500,000	-	-	-	-	500,000	2016年10月17日	2020年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
江南先生	435,000	-	-	-	-	435,000	2012年11月28日	2014年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	435,000	-	-	-	-	435,000	2012年11月28日	2015年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	500,000	-	-	-	-	500,000	2016年10月17日	2018年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	500,000	-	-	-	-	500,000	2016年10月17日	2019年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	500,000	-	-	-	-	500,000	2016年10月17日	2020年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
宋鏐毅先生 <sup>附註一</sup>	-	-	-	-	-	-	2012年11月28日	2014年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	360,000	-	(360,000)	-	-	-	2012年11月28日	2015年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	500,000	-	-	-	-	500,000	2016年10月17日	2018年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	500,000	-	-	-	-	500,000	2016年10月17日	2019年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	500,000	-	-	-	-	500,000	2016年10月17日	2020年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
小計	2,100,000	-	(360,000)	-	-	1,740,000	2012年11月28日	2014年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	4,500,000	-	-	-	-	4,500,000	2016年10月17日	2018年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
僱員合計	4,476,580	-	(1,629,240)	-	(143,100)	2,704,240	2012年11月28日	2014年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	6,218,340	-	(1,677,500)	-	(967,200)	3,573,640	2012年11月28日	2015年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	55,576,000	-	-	-	(7,984,000)	47,592,000	2016年10月17日	2018年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	55,576,000	-	-	-	(7,984,000)	47,592,000	2016年10月17日	2019年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	55,928,000	-	-	-	(8,032,000)	47,896,000	2016年10月17日	2020年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
合計	12,794,920	-	(3,666,740)	-	(1,110,300)	8,017,880	2012年11月28日	2014年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	171,580,000	-	-	-	(24,000,000)	147,580,000	2016年10月17日	2018年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15

附註一：宋鏐毅先生於2017年8月8日被委任為本公司執行董事。

# 董事會 報告

## 董事及最高行政人員所擁有的本公司及其相聯法團的股份或相關股份權益

於2017年12月31日，除下文披露外，本公司董事及最高行政人員概無於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部份）的股份、相關股份及債券證中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部份第7及8部份知會本公司及香港聯交所的任何權益和淡倉；或根據《證券及期貨條例》第352條規定須記錄於本公司存置的登記冊內的權益或淡倉；或根據上市規則所載標準守則須知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉。

### (a) 於本公司的股份或相關股份的權益

姓名	身份	持有股份數目	持有相關股份數目 <sup>(附註)</sup>	佔已發行股本的概約百分比
李從瑞先生	實益擁有人	1,000,000(L)	2,370,000(L)	0.032%
江南先生	實益擁有人	1,000,000(L)	2,370,000(L)	0.032%
宋鏐毅先生	實益擁有人	748,000(L)	1,500,000(L)	0.021%

(L) 表示好倉

附註：指獲得股票期權所涵蓋之相關股份，該等股票期權為非上市實物交收股本衍生工具。

### (b) 於本公司相聯法團的股份或相關股份的權益

姓名	身份	相聯法團名稱	持有股份合訂單位數目	佔已發行股份合訂單位的概約百分比
李從瑞先生	實益擁有人	金茂酒店及金茂(中國)酒店投資管理有限公司 <sup>附註一</sup>	350,000(L)	0.018% <sup>附註二</sup>
江南先生	實益擁有人	金茂酒店及金茂(中國)酒店投資管理有限公司 <sup>附註一</sup>	484,500(L)	0.024% <sup>附註二</sup>

(L) 表示好倉

附註一：於2017年12月31日，本公司於金茂酒店及金茂(中國)酒店投資管理有限公司所發行的股份合訂單位中擁有約66.77%的權益，因而金茂酒店及金茂(中國)酒店投資管理有限公司為本公司的相聯法團。

附註二：該百分比乃根據金茂酒店及金茂(中國)酒店投資管理有限公司於2017年12月31日之已發行股份合訂單位總數2,000,000,000個計算。

# 董事會 報告

## 主要股東權益

據本公司董事所知，於2017年12月31日，除本公司董事及最高行政人員外，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3部份須向本公司披露，或按《證券及期貨條例》第336條規定所存置的登記冊中記錄，或已知會本公司及香港聯交所之權益及淡倉：

主要股東名稱	性質	身份／權益性質	普通股數目	佔已發行股本的概約百分比
中化香港（集團）有限公司	好倉	實益擁有人	5,759,881,259	53.95%
中國中化股份有限公司	好倉	受控制公司權益 <sup>附註一</sup>	5,759,881,259	53.95%
中國中化集團有限公司	好倉	受控制公司權益 <sup>附註一</sup>	5,759,881,259	53.95%
新華人壽保險股份有限公司	好倉	實益擁有人	1,063,762,000	9.96%
GIC Private Limited	好倉	投資經理	630,676,839	5.91%

附註一：中國中化集團有限公司擁有中國中化股份有限公司98%的股份權益，而中國中化股份有限公司擁有中化香港的全部股份權益，就《證券及期貨條例》而言，中國中化集團有限公司和中國中化股份有限公司均被視為於上述所有由中化香港實益擁有的股份中擁有權益。

除上文所披露外，本公司董事並不知悉任何人士（本公司董事及最高行政人員除外）於2017年12月31日在本公司股份及相關股份中擁有，根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3部份須向本公司披露，或須於本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定所存置的登記冊中記錄，或已知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

# 董事會 報告

## 持續關連交易

回顧期內，本公司進行的非豁免的持續關連交易包括：

### 一、不須獨立股東批准的持續關連交易：

- 1 中國金茂（集團）有限公司（「金茂集團」）與中國中化集團有限公司的房屋租賃框架協議；
- 2 本公司與中國中化集團有限公司的房屋租賃框架協議；
- 3 方興置業（杭州）有限公司（「杭州置業」）與天能置業有限公司（「天能置業」）及中化藍天集團有限公司（「中化藍天」）的委託貸款框架協議；
- 4 上海銀匯房地產發展有限公司（「上海銀匯」）與本公司及上海國際港務（集團）股份有限公司（「上港集團」）的委託貸款框架協議；
- 5 上海國際航運服務中心開發有限公司（「上海航運」）與本公司及上港集團的委託貸款框架協議；
- 6 金茂投資（長沙）有限公司（「金茂長沙」）與上海金茂經濟開發有限公司（「金茂開發」）及長沙中建投資有限公司（「中建長沙」）的委託貸款框架協議；
- 7 長沙梅溪湖金悅置業有限公司（「金悅置業」）與長沙金茂置業有限公司（「長沙金茂」）及梅溪湖投資（長沙）有限公司（「梅溪湖投資」）的委託貸款框架協議；

### 二、已獲獨立股東批准的持續關連交易：

- 8 北京方興融創房地產開發有限公司（「方興融創」）與上海拓豐投資諮詢有限公司（「上海拓豐」）、天津融創奧城投資有限公司（「天津奧城」）及北京融創恆基地產有限公司（「北京恆基」）的借款框架協議；
- 9 本公司與中化集團財務有限責任公司（「中化財務」）的經續期金融服務框架協議。

就該等持續關連交易而言，本公司確認其已遵守上市規則第14A章的規定。本公司在年內進行該等持續關連交易時，遵循了在訂立交易時制定的定價政策及指引。以下為各項交易的概要：



# 董事會 報告

## 一、不須獨立股東批准的持續關連交易

### 1 金茂集團與中國中化集團有限公司的房屋租賃框架協議

為籌備金茂酒店於香港聯交所主板獨立上市，於2014年6月13日，金茂集團與中國中化集團有限公司就租賃上海金茂大廈的相關單位訂立了房屋租賃框架協議（「金茂租賃框架協議」）。金茂租賃框架協議自金茂酒店及金茂（中國）酒店投資管理有限公司於2014年7月2日上市起生效，為期三年。於截至2016年12月31日止三個年度，年度交易上限（包括租金、物業管理費及其他費用）分別約為人民幣97.6百萬元、人民幣116.8百萬元及人民幣145.4百萬元。

於2016年12月7日，金茂集團與中國中化集團有限公司就租賃上海金茂大廈的相關單位訂立經續期房屋租賃框架協議（「經續期金茂租賃框架協議」）。經續期金茂租賃框架協議自2017年1月1日起生效，為期兩年。於截至2018年12月31日止兩個年度，年度交易上限（包括租金、物業管理費及其他費用）分別為人民幣59.7百萬元及人民幣64.1百萬元。

金茂集團為本公司非全資附屬公司。中國中化集團有限公司為本公司最終控股股東，為本公司關連人士。因此，金茂租賃框架協議、經續期金茂租賃框架協議及其項下具體租賃合同項下的交易構成本公司在上市規則第14A章下的持續關連交易。於截至2017年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過年度上限。

有關進一步詳情見下文「本公司與中國中化集團有限公司的房屋租賃框架協議」一節。

### 2 本公司與中國中化集團有限公司的房屋租賃框架協議

本公司與中國中化集團有限公司於2008年12月31日及2009年7月31日分別就租賃北京凱晨世貿中心及中化大廈以及上海金茂大廈的相關單位訂立了兩項房屋租賃框架協議（「原租賃框架協議」）。為更加合理及完善地監管本公司及附屬公司與中國中化集團有限公司及其聯繫人之間就北京凱晨世貿中心、中化大廈及金茂大廈有關單位的租賃關係，本公司與中國中化集團有限公司已於2011年11月11日訂立一份綜合的租賃框架協議（「新租賃框架協議」）以替代兩項原租賃框架協議，並經本公司獨立股東於2011年12月22日召開的股東特別大會上審議批准通過。該新租賃框架協議的有效期限為自2012年1月1日起十年止。根據該新租賃框架協議：

- (1) 兩項原租賃框架協議於2011年12月31日終止，而新租賃框架協議自2012年1月1日起開始生效。
- (2) 根據兩項原租賃框架協議，本公司（及其附屬公司）與中國中化集團有限公司（及其聯繫人）就中國北京的北京凱晨世貿中心及中化大廈及中國上海的上海金茂大廈的相關單位已分別訂立的所有現有具體租賃合同於原租賃框架協議終止後納入新租賃框架協議，並受其監管。
- (3) 新租賃框架協議項下的租金將根據相關具體租賃合同釐定，租金已包含相關單位的物業管理費及實際發生的各項雜費等其他費用，包括但不限於車位租金、車位管理費、停車費、水費、電費、燃氣費、電話費、超時空調費、維修費及餐費等（如適用）。租金須由承租方按照具體租賃合同的條文支付。

## 董事會 報告

- (4) 於2014年11月3日，經計及金茂租賃框架協議（有關詳情見上文「金茂集團與中國中化集團有限公司的房屋租賃框架協議」一節）下的預計交易金額，本公司就新租賃框架協議下的租賃房屋釐定截至2016年12月31日止兩個年度的年度上限（包括租金、物業管理費及其他費用）分別為人民幣443.6百萬元及人民幣493.8百萬元。
- (5) 鑒於新租賃框架協議下的年度上限於2016年12月31日屆滿，於2016年12月7日，經計及經續期金茂租賃框架協議（有關詳情見上文「金茂集團與中國中化集團有限公司的房屋租賃框架協議」一節）下的預計交易金額，本公司就新租賃框架協議下的租賃房屋釐定截至2018年12月31日止兩個年度的年度上限（包括租金、物業管理費及其他費用）分別為人民幣406.51百萬元及人民幣448.37百萬元。

2017年，新租賃框架協議及具體租賃合同項下的交易詳情如下：

關連人士	交易性質	生效期間	貨幣	2017年 交易金額
1. 中國中化集團有限公司 2家子公司	向本集團租賃金茂大廈 有關物業		人民幣	11,784,801
1A中宏人壽保險有限公司	向本集團租賃金茂大廈 有關物業	2017年至2020年	人民幣	10,299,058
1B中國對外經濟貿易信託 有限公司	向本集團租賃金茂大廈 有關物業	2017年至2020年	人民幣	1,485,743

# 董事會 報告

關連人士	交易性質	生效期間	貨幣	2017年 交易金額
2. 中國中化集團有限公司及其12家子公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業		人民幣	234,141,417
2A中國中化集團有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2017年至2020年	人民幣	8,031,273
2B中國中化股份有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2017年至2020年	人民幣	93,167,099
2C中化化肥有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2017年至2020年	人民幣	20,965,291
2D中化石油有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2017年至2020年	人民幣	22,636,382
2E中化國際實業公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2017年至2020年	人民幣	1,925,906
2F中化石油勘探開發有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2017年至2020年	人民幣	10,672,570
2G中國對外經濟貿易信託投資有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2017年至2020年	人民幣	36,918,970
2H中化集團財務有限責任公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2017年至2020年	人民幣	17,645,601
2I新路安中國有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2017年至2020年	人民幣	1,178,230
2J中化保險經紀(北京)有限責任公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2017年至2020年	人民幣	3,114,902
2K中化現代農業有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2017年至2020年	人民幣	3,962,118
2L中化石油銷售有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2017年至2020年	人民幣	13,923,075

# 董事會 報告

關連人士	交易性質	生效期間	貨幣	2017年 交易金額
3. 中國中化集團有限公司的 12家子公司	向本集團租賃中化大廈 有關物業		人民幣	58,253,322
3A中國中化股份有限公司	向本集團租賃中化大廈 有關物業	2007年至2019年	人民幣	12,884,886
3B中化國際招標有限 責任公司	向本集團租賃中化大廈 有關物業	2007年至2019年	人民幣	10,170,528
3C中化塑料有限公司	向本集團租賃中化大廈 有關物業	2007年至2019年	人民幣	9,609,985
3D中國種子集團有限公司	向本集團租賃中化大廈 有關物業	2007年至2019年	人民幣	6,750,777
3E中宏人壽保險有限公司	向本集團租賃中化大廈 有關物業	2006年至2019年	人民幣	6,248,793
3F中化節能環保控股 (北京)有限公司	向本集團租賃中化大廈 有關物業	2013年至2019年	人民幣	637,761
3G中化國際(控股)股份 有限公司北京分公司	向本集團租賃中化大廈 有關物業	2007年至2019年	人民幣	3,912,124
3H中國對外經濟貿易信託 有限公司	向本集團租賃中化大廈 有關物業	2010年至2019年	人民幣	3,485,259
3I中化資產管理公司	向本集團租賃中化大廈 有關物業	2013年至2019年	人民幣	4,135,030
3J中化石化銷售有限公司	向本集團租賃中化大廈 有關物業	2017年至2018年	人民幣	226,940
3K中化現代農業有限公司	向本集團租賃中化大廈 有關物業	2017年至2020年	人民幣	73,166
3L中化信息技術有限公司	向本集團租賃中化大廈 有關物業	2017年至2020年	人民幣	118,073
總計			人民幣	304,179,540

中國中化集團有限公司為本公司最終控股股東，為本公司關連人士。因此新租賃框架協議及具體租賃合同項下的交易構成本公司在上市規則第14A章下的持續關連交易。於截至2017年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過年度上限。

# 董事會 報告

### 3 杭州置業與天能置業及中化藍天的委託貸款框架協議

於2016年2月26日，杭州置業與其股東天能置業及中化藍天訂立框架協議（「杭州框架協議」），據此，杭州置業同意按照天能置業及中化藍天所持杭州置業的股權比例並根據相同的條款與條件向天能置業及中化藍天（或其各自指定的接受貸款的借款人）提供委託貸款。根據杭州框架協議，每筆委託貸款的實際利率以中國人民銀行不時公佈的金融機構一年期人民幣貸款基準利率為基礎在上下50%的範圍內浮動。各方應根據杭州框架協議所載條款及條件與相關金融機構另行簽署委託貸款協議。杭州框架協議的有效期為三年。於杭州框架協議有效期內，杭州置業向中化藍天（或其指定的接受貸款的借款人）所提供貸款的每日最高結存餘額（包括應計利息）將為人民幣700百萬元。於截至2017年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過年度上限。

杭州置業為本公司間接非全資附屬公司。中化藍天由本公司最終控股公司中國中化集團有限公司持有約51%的股權，因而為本公司的關連人士。故杭州置業向中化藍天（或其指定的接受貸款的借款人）提供委託貸款的交易構成本公司向關連人士提供財務資助，因而構成本公司在上市規則第14A章下的持續關連交易。

### 4 上海銀匯與本公司及上港集團的委託貸款框架協議

於2014年6月25日，上海銀匯與其股東本公司及上港集團訂立框架協議（「原銀匯框架協議」），據此，上海銀匯同意按照本公司及上港集團所持上海銀匯的股權比例，並根據相同的條款與條件向本公司及上港集團（或其各自指定的附屬公司）提供委託貸款。於原銀匯框架協議有效期內，上海銀匯向上港集團（包括其指定的附屬公司）所提供貸款的每日最高結存餘額（包括應計利息）的上限為人民幣1,600百萬元，原銀匯框架協議於2017年6月24日屆滿。於2017年4月20日，上海銀匯與本公司及上港集團訂立新框架協議（「新銀匯框架協議」）以取代原銀匯框架協議，以修訂上海銀匯所提供貸款之每日最高結存餘額及利率。根據新銀匯框架協議，每筆委託貸款的實際利率為中國人民銀行公佈的金融機構一年期人民幣貸款基準利率為基礎在上下50%的範圍內浮動。各方應根據新銀匯框架協議所載條款及條件與相關金融機構另行簽署委託貸款協議。新銀匯框架協議的有效期為三年。於新銀匯框架協

# 董事會 報告

議有效期內，上海銀匯向上港集團（包括其指定的附屬公司）所提供貸款的每日最高結存餘額（包括應計利息）的上限為人民幣800百萬元。自2017年1月1日至2017年6月24日期間，及自2017年6月25日至2017年12月31日止期間，該交易的交易金額未超過其各自年度上限。

於原銀匯框架協議及新銀匯框架協議簽訂之時，上海銀匯由本公司及上港集團分別持有50%的權益，為本公司的非全資附屬公司。上港集團因其為上海銀匯的主要股東而成為本公司附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，上海銀匯向上港集團（或其指定的附屬公司）提供委託貸款的交易構成本公司向附屬公司層面的關連人士提供財務資助的持續關連交易。

根據本公司、上港集團及上海銀匯於2017年11月20日簽訂的一份補充協議，由於本公司向上港集團收購其所持上海銀匯50%股權（詳情見下文「收購於上海銀匯和上海航運之股權」一節），上港集團應在該補充協議所規定的時間內一次性償還其於新銀匯框架協議下尚欠上海銀匯的全部委託貸款本金及利息，並且自該補充協議簽訂之日起，上海銀匯將不再向本公司和上港集團提供委託貸款。

## 5 上海航運與本公司及上港集團的委託貸款框架協議

於2017年4月20日，上海航運與本公司及上港集團訂立框架協議（「上海航運框架協議」），據此，上海航運同意按照本公司及上港集團所持上海航運的股權比例，並根據相同的條款與條件向本公司及上港集團（或其各自指定的附屬公司）提供委託貸款。根據上海航運框架協議，每筆委託貸款的實際利率為中國人民銀行公佈的金融機構一年期人民幣貸款基準利率為基礎在上下50%的範圍內浮動。各方應根據上海航運框架協議所載條款及條件與相關金融機構另行簽署委託貸款協議。上海航運框架協議的有效期為三年。於上海航運框架協議有效期內，上海航運向上港集團（包括其指定的附屬公司）所提供貸款的每日最高結存餘額（包括應計利息）的上限為人民幣2,000百萬元。於截至2017年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過年度上限。

於上海航運框架協議簽訂之時，上海航運由本公司及上港集團分別持有50%的權益，為本公司的非全資附屬公司。上港集團因其為上海航運的主要股東而成為本公司附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，上海航運向上港集團（或其指定的附屬公司）提供委託貸款的交易構成本公司向附屬公司層面的關連人士提供財務資助的持續關連交易。

# 董事會 報告

根據本公司、上港集團及上海航運於2017年11月20日簽訂的一份補充協議，由於本公司向上港集團收購其所持上海航運50%股權（詳情見下文「收購於上海銀匯和上海航運之股權」一節），上港集團應在該補充協議所規定的時間內一次性償還其於上海航運框架協議下尚欠上海航運的全部委托貸款本金及利息，並且自該補充協議簽訂之日起，上海航運將不再向本公司和上港集團提供委托貸款。

## 6 金茂長沙與金茂開發及中建長沙的委托貸款框架協議

於2014年6月25日，金茂長沙與其股東金茂開發及中建長沙訂立框架協議（「原長沙框架協議」），據此，金茂長沙同意按照金茂開發及中建長沙所持金茂長沙的股權比例，並根據相同的條款與條件向金茂開發（或其指定的本公司的非關連附屬公司）及中建長沙（或其指定的其任一股東）提供委托貸款。於原長沙框架協議有效期內，金茂長沙向中建長沙（或其指定的其任一股東）所提供貸款的每日最高結存餘額（包括應計利息）的上限為人民幣1,200百萬元，原長沙框架協議於2017年6月24日屆滿。於2017年6月5日，金茂長沙與金茂開發及中建長沙訂立新框架協議（「新長沙框架協議」），據此，金茂長沙將在新長沙框架協議之期限內繼續向金茂開發（或其指定的本公司的非關連附屬公司）及中建長沙（或其指定的其任一股東）提供委托貸款。根據新長沙框架協議，每筆委托貸款的實際利率為中國人民銀行公佈的金融機構一年期人民幣貸款基準利率為基礎在上下50%的範圍內浮動。各方應根據新長沙框架協議所載條款及條件與相關金融機構另行簽署委托貸款協議。新長沙框架協議的有效期限為三年，自2017年6月25日起生效。於新長沙框架協議有效期內，金茂長沙向中建長沙（或其指定的其任一股東）所提供貸款的每日最高結存餘額（包括應計利息）的上限為人民幣1,000百萬元。自2017年1月1日至2017年6月24日期間，及自2017年6月25日至2017年12月31日止期間，該交易的交易金額未超過其各自年度上限。

金茂開發為本公司的全資附屬公司。金茂長沙由金茂開發及中建長沙分別持有80%及20%的權益，為本公司的非全資附屬公司。中建長沙因其為金茂長沙的主要股東而成為本公司附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，金茂長沙向中建長沙（或其指定的其任一股東）提供委托貸款的交易構成本公司向附屬公司層面的關連人士提供財務資助的持續關連交易。

# 董事會 報告

## 7 金悅置業與長沙金茂及梅溪湖投資的委託貸款框架協議

於2017年12月14日，金悅置業與其股東長沙金茂及梅溪湖投資訂立框架協議（「金悅框架協議」），據此，金悅置業同意按照長沙金茂及梅溪湖投資所持金悅置業的股權比例，並根據相同的條款與條件向長沙金茂（或其指定的任何本公司非關連附屬公司）及梅溪湖投資（或其指定的其股東）提供委託貸款。根據金悅框架協議，每筆委託貸款的實際利率為中國人民銀行公佈的金融機構一年期人民幣貸款基準利率為基礎在上下50%的範圍內浮動。各方應根據金悅框架協議所載條款及條件與相關金融機構另行簽署委託貸款協議。金悅框架協議的有效期為三年。於金悅框架協議有效期內，金悅置業向梅溪湖投資（或其指定的其股東）所提供貸款的每日最高結存餘額（包括應計利息）的上限為人民幣500百萬元。於截至2017年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過年度上限。

長沙金茂為本公司的間接全資附屬公司。金悅置業由長沙金茂及梅溪湖投資分別持有70%及30%的權益，為本公司的間接非全資附屬公司。梅溪湖投資因其為金悅置業的主要股東而成為本公司附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，金悅置業向梅溪湖投資（或其指定的其股東）提供委託貸款的交易構成本公司向附屬公司層面的關連人士提供財務資助的持續關連交易。

## 二、已獲獨立股東批准的持續關連交易

### 8 方興融創與上海拓豐、天津奧城及北京恒基的借款框架協議

於2013年10月15日，方興融創與其股東上海拓豐、天津奧城及北京恒基訂立框架協議（「原融創框架協議」），據此，方興融創同意按照上海拓豐、天津奧城及北京恒基各方所持方興融創的股權比例並根據相同的條款和條件向上海拓豐、天津奧城及北京恒基提供借款。於2014年6月25日，方興融創與上海拓豐、天津奧城及北京恒基訂立新框架協議（「新融創框架協議」）以取代原融創框架協議，以（其中包括）修訂方興融創所提供借款之每日最高結存餘額及利率。原融創框架協議於簽訂新融創框架協議後已經終止，而訂約方根據原融創框架協議各自訂立的所有現有借款協議已包含於新融創框架協議並受其規管。根據新融創框架協議，每筆借款的實際利率為中國人民銀行公佈的金融機構人民幣活期存款的現行基準利率。由於天津奧城及北京恒基為同一實際控制人所擁有，因此天津奧城同意由北京恒基代其接受方興融創根據新融創框架協議向其提供的借款。天津奧城就其由北京恒基代為接受的借



# 董事會 報告

款金額（包括應計利息）的償還與北京恒基共同承擔連帶責任。方興融創應根據新融創框架協議所載條款及條件與上海拓豐及北京恒基分別簽署具體借款協議。新融創框架協議的有效期為三年，至2017年6月24日止。於新融創框架協議有效期內，方興融創向天津奧城及北京恒基所合共提供的借款的每日最高結存餘額（包括應計利息）的上限為人民幣1,200百萬元。自2017年1月1日至2017年6月24日期間，該交易的交易金額未超過年度上限。

上海拓豐為本公司的全資附屬公司。方興融創由上海拓豐、天津奧城及北京恒基分別持有51%、24%及25%的權益，為本公司的非全資附屬公司。天津奧城及北京恒基因其為方興融創的主要股東而成為本公司的關連人士。因此，方興融創向天津奧城及北京恒基提供借款的交易構成本公司向關連人士提供財務資助，因而構成本公司在上市規則第14A章下的持續關連交易。新融創框架協議已經中化香港（本公司的直接控股股東）的書面同意。

## 9 本公司與中化財務的經續期金融服務框架協議

2014年11月3日，本公司與中化財務訂立金融服務框架協議（「金融服務框架協議」），據此，本公司及其附屬公司於其認為有需要時使用中化財務以非獨家方式提供的金融服務，包括存款及貸款服務、委託貸款、結算服務、擔保服務、網上銀行及由中國銀監會批准的任何其他金融服務，並向中化財務支付相關利息以及服務費用或收取存款利息。各項費用及貸款利息均按照不高於中國人民銀行不時設定之標準或市價釐定，存款利息按照不低於中國人民銀行不時頒布的基準利率或市價釐定，結算服務屬免費服務。於金融服務框架協議有效期內，本集團於中化財務的每日最高存款餘額的上限為人民幣2,800百萬元。金融服務框架協議下的存款服務（包括每日最高餘額）已經本公司於2014年12月5日舉行之股東特別大會審議及批准。金融服務框架協議已於2017年12月3日到期。

於2017年11月2日，本公司與中化財務訂立經續期金融服務框架協議（「經續期金融服務框架協議」），據此，本公司及其附屬公司將於其認為有需要時繼續使用中化財務以非獨家方式提供的金融服務，為期三年。於經續期金融服務框架協議有效期內，本集團於中化財務的每日最高存款餘額的上限為人民

# 董事會 報告

幣6,000百萬元。經續期金融服務框架協議下的存款服務（包括每日最高餘額）已經本公司於2017年12月8日舉行之股東特別大會審議及批准。

中化財務是本公司最終控股股東中國中化集團有限公司的間接附屬公司，因此，其為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，中化財務向本公司提供的金融服務構成本公司的持續關連交易。於截至2017年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過年度上限。

## 關連交易

回顧期內及截至本報告日期，本公司進行的一次性關連交易包括：

### 1 出售於上海星外灘的股權

誠如本公司於2017年10月20日、2017年11月21日及2017年12月28日的公告所述，於2017年11月21日，本公司就擬出售於上海星外灘開發建設有限公司（「上海星外灘」）50%股權之事項於上海聯合產權交易所進行正式披露。上港集團透過產權交易所舉辦的公開掛牌程序以人民幣5,998,007,350元的代價投得上海星外灘50%的股權。於2017年12月28日，本公司全資附屬公司威旺置業有限公司（「威旺置業」）與上港集團就出售事項訂立產權交易合同。於出售事項完成前，上海星外灘由威旺置業與上港集團各持有50%的權益，為本公司的間接非全資附屬公司。於出售事項完成後，上港集團將持有上海星外灘100%的股權。

於出售事項完成前，上海星外灘為本公司的間接非全資附屬公司，上港集團因其為上海星外灘的主要股東而成為本公司附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項構成本集團與附屬公司層面的關連人士之間的關連交易。鑒於(i)董事會已批准出售事項，及(ii)獨立非執行董事已確認出售事項的條款公平合理、按一般商業條款或更佳條款進行，及符合本公司及其股東的整體利益，因此，根據上市規則第14A.101條，出售事項僅須遵守申報及公告規定，但可獲得豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

由於出售事項的一個或多個適用百分比率高於5%但低於25%，因此，根據上市規則第14章，出售事項亦構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守申報及公告的規定。於2017年12月31日，威旺置業與上港集團就上海星外灘的管理工作進行了交接；就出售事項的工商變更登記手續預計將於2018年內完成。

# 董事會 報告

## 2 收購於上海銀匯和上海航運之股權

誠如本公司於2017年10月20日、2017年12月13日及2018年1月12日的公告所述，於2017年12月13日，上港集團就其擬出售所持上海銀匯和上海航運各50%股權之事項於上海聯合產權交易所進行正式披露。本公司全資附屬公司長沙榮茂企業管理有限公司（「長沙榮茂」）通過產權交易所舉辦的公開掛牌程序以總計人民幣2,857,681,300元的代價投得上海銀匯和上海航運各50%的股權。於2018年1月12日，長沙榮茂與上港集團分別就長沙榮茂向上港集團收購其所持上海銀匯和上海航運各50%的股權訂立產權交易合同。於前述收購事項完成前，上海銀匯和上海航運均由本公司和上港集團各持有50%的股權，均為本公司的非全資附屬公司。於收購事項完成後，本集團將持有上海銀匯和上海航運各100%的股權。

於收購事項完成前，上海銀匯和上海航運均為本公司的非全資附屬公司，上港集團因其為上海銀匯和上海航運的主要股東而成為本公司附屬公司層面的關連人士。因而，根據上市規則第14A章，上述收購事項均構成本集團與附屬公司層面的關連人士之間的關連交易。鑒於(i)董事會已批准收購事項，及(ii)獨立非執行董事已確認有關交易的條款公平合理、按一般商業條款或更佳條款進行，及符合本公司及其股東的整體利益，因此，根據上市規則第14A.101條，上述收購事項僅須遵守申報及公告規定，但可獲得豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

由於上述收購事項合併計算後的一個或多個適用百分比率高於25%但低於100%，因此，根據上市規則第14章，上述收購事項亦構成本公司的一項主要交易，並須遵守申報、公告及股東批准的規定。本公司已就上述收購事項獲得中化香港（本公司直接控股股東）之書面批准。前述交易預計將於2018年內完成。

# 董事會 報告

## 獨立非執行董事的確認

本公司的獨立非執行董事認為，本集團所進行的截至2017年12月31日的持續關連交易均：

- 屬本集團在日常業務中進行的交易；
- 按照一般商務條款進行；及
- 根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

本公司核數師已獲聘根據香港會計師公會發出的香港核證準則第3000號「審核及審閱過往財務數據以外的核證委聘」，以及參考應用指引第740號「核數師根據香港上市規則就持續關連交易發出的信函」以匯報本公司上述之持續關連交易。董事會已收到由本公司核數師根據上市規則第14A.56條出具的無保留結論函件，說明其未注意到該等持續關連交易：

- 並未獲本公司董事會批准；
- 就涉及由本集團提供貨品或服務的關連交易，在各重大方面沒有根據本集團的定價政策而進行；
- 在各重大方面沒有根據持續關連交易的有關協議的條款進行；及
- 超逾其各自截至2017年12月31日止年度的上限。

## 足夠公眾持股量

就可提供本公司之公開資料及本公司董事所知，於本報告日，本公司已發行股份有足夠並超過上市規則規定25%之公眾持股量。

## 回購、出售或贖回本公司之上市證券

除本報告「董事會報告」項下「股本及股票期權」部份及下文「發行票據」部分所披露者外，回顧期內，本公司或其任何附屬公司概無回購、出售或贖回本公司任何上市證券。

# 董事會 報告

## 發行票據

### 1 發行次級擔保永久資本證券

誠如本公司2017年1月10日、2017年1月18日、2017年1月20日及2017年2月10日的公告所述，本公司及發行人方興光耀有限公司（本公司全資附屬公司）與高盛（亞洲）有限責任公司以及香港上海滙豐銀行有限公司（配售代理）就配售本金總額為200,000,000美元年息5.75%的次級擔保永久資本證券訂立配售代理協議，並與高盛（亞洲）有限責任公司（初始購買者）就配售本金總額為300,000,000美元年息5.75%的次級擔保永久資本證券訂立購買協議，該等證券由本公司提供擔保，並已於2017年1月17日完成發行。該等證券配售及發行所得款項淨額（經扣除佣金及其他估計開支後）約為493.8百萬美元，至本報告日期，其中350百萬美元用於償還借款，剩餘款項用於贖回方興資本有限公司發行的永久次級可換股證券本金及分派。該等證券於2017年1月23日在香港聯交所上市買賣。至本報告日期，本集團未贖回或註銷任何該等證券。

### 2 回購優先擔保票據及發行新票據

誠如本公司2017年2月21日、2017年2月22日、2017年3月1日、2017年3月3日、2017年3月5日的公告所述，本公司要約以現金回購方興投資有限公司（本公司全資附屬公司）之未償還500,000,000美元於2017年到期年息4.70%的優先擔保票據（該等票據於香港聯交所上市），及已向持有人作出要約，按購買價加上應計利息支付回購彼等任何及所有票據，並遵守收購要約備忘錄所載條件。本公司已就要約委任香港上海滙豐銀行擔任獨家交易經理，以及委任D.F. King Ltd.擔任收購代理。要約旨在改善及押後本公司的債務到期狀況及減少本公司的融資成本，屬本公司負債管理計劃的一部分。本公司已接納所有按要約有效提呈供購買的本金為305,860,000美元的票據，於要約結算後，尚未償還的票據為194,140,000美元。

於2017年2月22日，本公司就方興光耀有限公司發行之500,000,000美元於2022年到期年息3.60%的優先擔保票據的認購及出售與香港上海滙豐銀行有限公司、DBS Bank Ltd.、高盛（亞洲）有限責任公司、渣打銀行、交通銀行股份有限公司香港分行及上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行（作為初步購買人）訂立購買協議。

該等票據由本公司提供擔保，並已於2017年3月3日完成發行。該等票據發行所得款項淨額約499.775百萬美元，至本報告日期，其中317.81百萬美元用於回購方興投資有限公司發行的於2017年到期的美元優先擔保票據，剩餘款項用於贖回方興資本有限公司發行的永久次級可換股證券本金及分派。該等票據於2017年3月6日在香港聯交所上市買賣。至本報告日期，本集團未贖回或註銷該等票據。

# 董事會 報告

### 3 發行第一期首批境內無擔保中期票據

誠如本公司2016年12月15日、2017年4月6日、2017年4月13日的公告所述，本公司作為發行人，已於2017年4月13日完成向合資格投資者發行第一期首批本金額為人民幣2,500,000,000元的中期票據，該等票據無擔保，期限為3年，最終票面利率為4.65%。至本報告日期，其中人民幣980,000,000元用於償還銀行借款，剩餘人民幣1,520,000,000元用於本公司境內項目開發建設。

### 4 回購優先擔保票據及發行優先擔保永久資本證券

誠如本公司2017年6月21日、2017年6月23日、2017年6月29日、2017年7月3日的公告所述，本公司要約以現金回購任何及全部方興光耀有限公司尚未償還之300,000,000美元於2018年到期年息5.375%的優先擔保票據（該等票據於香港聯交所上市），及已向持有人作出要約，按購買價加上應計利息支付回購彼等任何及所有票據，並遵守收購要約備忘錄所載條件。本公司已就要約委任渣打銀行及香港上海滙豐銀行有限公司擔任聯席交易經理，以及委任D.F. King Ltd.擔任收購代理。要約旨在審慎管理及押後本公司的債務到期狀況，屬本公司持續負債管理策略的一部分。本公司已接納所有按要約有效提呈供購買的本金為168,891,000美元的票據，於要約結算後，尚未償還的票據為131,109,000美元。

於2017年6月22日，本公司及發行人方興光耀有限公司已就300,000,000美元年息4.00%優先擔保永久資本證券的認購及出售與渣打銀行、DBS Bank Ltd.、香港上海滙豐銀行有限公司、高盛（亞洲）有限責任公司、交通銀行股份有限公司香港分行、招銀國際融資有限公司及中國國際金融香港證券有限公司（作為初步購買人）訂立購買協議。該等證券由本公司提供擔保，並已於2017年7月3日完成發行。該等證券的所得款項淨額（經扣除有關開支後，惟扣除任何初步購買人貼現或佣金前）達約299.2百萬美元。至本報告日期，其中177.6百萬美元用於償還方興光耀有限公司發行的於2018年到期的美元優先擔保票據，剩餘約120百萬美元用於償還借款。至本報告日期，本集團未贖回或註銷該等證券。

誠如本公司2017年8月24日、2017年9月1日、2017年9月8日、2017年9月15日的公告所述，於2017年8月24日，本公司及發行人方興光耀有限公司就200,000,000美元年息4.00%優先擔保永久資本證券的認購及出售與高盛（亞洲）有限責任公司（作為初步購買人）訂立購買協議。該等證券由本公司提供擔保，並已於2017年9月1日完成發行。該等證券的發行價為本金額的100.091%，加上自2017年7月3日起的應計分派。該等證券的所得款項淨額（經扣除有關開支後，惟扣除任何初步購買人貼現或佣金前）達約201.0百萬美元。至本報告日期，其中198.7百萬美元用於回購方興投資有限公司發行的於2017年到期的美元優先擔保票據。該等證券於2017年9月11日在香港聯交所上市買賣。於2017年10月19日（倫敦時間），該等證券已與方興光耀有限公司於2017年7月3日發行的300,000,000美元年息4.00%的優先擔保永久資本證券合併及構成單一系列。至本報告日期，本集團未贖回或註銷該等證券。

### 5 發行第二期首批境內無擔保中期票據

誠如本公司2016年12月15日、2017年7月4日、2017年7月11日的公告所述，本公司作為發行人，已於2017年7月10日完成向合資格投資者發行第二期首批本金為人民幣2,500,000,000元的中期票據，該等票據無擔保，期限為3年，最終票面利率為4.78%。至本報告日期，所得款項全部用於償還銀行借款。

# 董事會 報告

## 6 發行次級擔保永久資本證券

誠如本公司2017年10月30日、2017年10月31日、2017年11月6日、2017年11月23日的公告所述，於2017年10月30日，本公司及發行人方興光耀有限公司就300,000,000美元年息4.875%次級擔保永久資本證券的認購及出售與高盛(亞洲)有限責任公司及渣打銀行(作為初步購買人)訂立購買協議。該等證券由本公司提供擔保，並已於2017年11月6日完成發行。該等證券的所得款項淨額(經扣除有關開支後，惟扣除任何初步購買人貼現或佣金前)達約299.4百萬美元。至本報告日期，其中約90百萬美元用於支付特別中期股息，約190百萬美元用於償還借款。該等證券於2017年11月24日在香港聯交所上市買賣。至本報告日期，本集團未贖回或註銷該等證券。

## 7 發行人民幣計值優先擔保債券

誠如本公司2018年3月1日、2018年3月8日的公告所述，於2018年3月1日，本公司及發行人方興光耀有限公司就人民幣1,250,000,000元年利率5.20%優先擔保債券的認購及出售與渣打銀行(作為初步購買人)訂立購買協議。該等債券由本公司提供擔保，並已於2018年3月8日完成發行。該等債券的所得款項淨額(經扣除有關開支後，惟扣除任何初步購買人貼現或佣金前)達約人民幣1,243.6百萬元。本公司擬將所得款項淨額全部用於償還借款。該等債券於2018年3月9日在香港聯交所上市買賣。至本報告日期，本集團未贖回或註銷該等債券。

## 獨立董事委員會關於世貿投資選擇權之檢討

由本公司全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會於2018年3月23日通過書面決議，對其於2017年8月4日做出的暫不行使選擇權藉以收購中國中化集團有限公司於中國世貿投資有限公司(「世貿投資」)15%的權益的決定進行檢討。

獨立董事委員會仔細審閱世貿投資的相關資料，並考慮中國中化集團有限公司現時為世貿投資的財務投資者，僅佔少數及被動性權益，且本公司目前整體總債務規模較高，公司資金應主要用於擴大開發板塊的土地儲備以加快公司資產周轉率，實現資金快速回流。本公司近期在土地儲備方面取得重大進展，近期獲取的包括南京河西區南部魚嘴金融集聚區地塊，成都武侯新城2016-045地塊、上海虹口北外灘HK314-05地塊、溫州半島起步區C-05a等三宗地塊等，均處於投入階段，加之長沙梅溪湖國際新城項目一、二期開發項目體量龐大、開發週期長、資金需

# 董事會 報告

求量大，如此時收購世貿投資，將對公司的人力財力等各方面提出更大挑戰。因此，獨立非執行董事一致認為，現時行使對世貿投資的選擇權並不符合本公司穩健投資的政策、不符合本公司及股東的整體最佳利益。

獨立董事委員會一致決定，目前仍暫不行使選擇權藉以收購中國中化集團有限公司於世貿投資15%的權益。誠如招股書及本公司2010年4月9日發佈的公告所述，獨立董事委員會將繼續於發佈中期及年度報告時點檢討世貿投資的選擇權。

## 審核委員會之審閱

審核委員會與管理層人員及本公司核數師共同審閱了本公司採納的會計原則及慣例，並已就本公司的核數、內部控制及財務申報事宜（包括審閱2017年度的財務報表）進行了討論。本公司2017年度按香港財務報告準則編製的財務報表已經安永會計師事務所根據香港審計準則審核，並出具無保留意見的審計報告。

## 重大收購及出售

回顧期內，本公司進行的重大收購及出售包括：

### 1 收購金輝融欣40%權益

2017年3月31日，本公司全資附屬公司廣州金茂置業有限公司（「廣州金茂」）與福州融輝房地產有限公司（「福州融輝」）簽訂股權轉讓協議，據此，福州融輝同意以零對價出售而廣州金茂同意收購福州金輝融欣房地產有限公司（「金輝融欣」）40%的權益，福州融輝亦平價轉讓其對金輝融欣享有的債權人民幣1,710.40百萬元及該債權項下應計利息人民幣6,461,511.11元予廣州金茂。於該交易完成後，廣州金茂持有金輝融欣40%權益，金輝融欣不會成為廣州金茂的附屬公司。

由於該交易的適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，該交易構成本公司的一項須予披露交易，須遵守申報及公告的規定，但獲豁免取得股東批准的規定。有關本次交易之詳情，請參見本公司於2017年3月31日發佈的「須予披露交易－收購金輝融欣40%權益」公告。本次交易已於2017年4月1日完成。



# 董事會 報告

## 2 視作出售於蘇州安茂的股份權益

於2017年8月25日，本公司全資附屬公司北京嘉茂置業有限公司（「嘉茂置業」）與北京首都開發股份有限公司（「首開股份」）、蘇州工業園區悅金房地產有限公司（「蘇州悅金」）及招商局地產（蘇州）有限公司（「招商蘇州」）訂立增資協議，據此，首開股份、蘇州悅金及招商蘇州同意向蘇州安茂置業有限公司（「蘇州安茂」）增資合計人民幣2,206,730,760元。於該項交易前，蘇州安茂由嘉茂置業、首開股份、蘇州悅金及招商蘇州分別持有52%、16%、16%及16%的股份權益。於該項交易完成後，蘇州安茂由嘉茂置業、首開股份、蘇州悅金及招商蘇州分別持有26.5%、24.5%、24.5%及24.5%的股份權益。

嘉茂置業為本公司的全資附屬公司。於該項交易完成後，嘉茂置業於蘇州安茂的股份權益將由52%攤薄至26.5%，因此根據上市規則，該項交易構成視作出售於蘇州安茂的股份權益。由於該項交易的適用百分比率超過5%但低於25%，因此根據上市規則第14章，該項交易構成本公司的一項須予披露交易，須遵守申報及公告的規定，但豁免取得股東批准的規定。有關本次交易之詳情，請參見本公司於2017年8月25日發佈的「須予披露交易－視作出售於蘇州安茂的股份權益」公告。本次交易已於2017年9月5日完成。

## 重大訴訟

本公司於截至2017年12月31日止年度並無面對任何可對本公司構成不利影響的重大訴訟。

## 報告期後事項

除本報告「董事會報告」項下「股本及股票期權」及「關連交易」部分披露者外，本集團於報告期後無重大事項。

## 核數師

本集團財務報告經安永會計師事務所審核，該會計師事務所願意連任。續聘安永會計師事務所為本公司核數師之決議案將提呈應屆股東週年大會審議批准。本公司於過往三年並未更換核數師。

代表董事會

主席

寧高寧

# 獨立核數師 報告



Ernst & Young  
22/F, CITIC Tower  
1 Tim Mei Avenue  
Central, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港中環添美道1號  
中信大廈22樓

Tel 電話: +852 2846 9888  
Fax 傳真: +852 2868 4432  
ey.com

致中國金茂控股集團有限公司全體股東：

(於香港註冊成立的有限公司)

## 意見

我們已審計列載於第158至275頁的中國金茂控股集團有限公司(以下統稱「貴公司」)及其子公司(以下統稱「貴集團」)的合併財務報表，此合併財務報表包括於2017年12月31日的合併財務狀況表與截至該日止年度的合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及合併財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及香港《公司條例》真實而公允地反映了貴集團於2017年12月31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布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計合併財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在對合併財務報表整體進行審計並形成意見的背景下進行處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。我們對下述每一事項在審計中是如何應對的描述也以此為背景。

我們已經履行了本報告「核數師就審計合併財務報表承擔的責任」部分闡述的責任，包括與這些關鍵審計事項相關的責任。相應地，我們的審計工作包括執行為應對評估的合併財務報表重大錯報風險而設計的審計程序。我們執行審計程序的結果，包括應對下述關鍵審計事項所執行的程序，為合併財務報表整體發表審計意見提供了基礎。

# 獨立核數師 報告

## 關鍵審計事項

## 該事項在審計中是如何應對的

### 投資物業重估

貴集團根據香港會計準則第40號投資物業採取公平值模式計量投資物業。公平值變動在損益表入賬。於2017年12月31日，貴集團根據獨立合資格估值師進行的估值分別對投資物業進行重估。不同類型的投資物業適用不同的估值方法。鑒於投資物業的年末賬面值人民幣27,812,347,000元及公平值收益人民幣72,104,000元均為重大，且估值涉及到管理層判斷及基於預期未來租金收入、增長率、空置率、折現率及復歸收益率的估計，我們認為重估投資物業是我們的審核中的一項關鍵審計事項。

相關披露載於合併財務報表附註3與附註17。

### 應收貿易賬款之減值

於2017年12月31日，貴集團的應收貿易賬款餘額為人民幣919,910,000元，主要產生於土地開發、物業出售、物業租賃和提供酒店及物業管理服務等業務。貴集團就該等應收貿易賬款承擔信用風險。應收貿易賬款減值撥備的計提乃根據未償還應收款可收回能力的持續評估和賬齡分析，以及管理層的判斷而作出。由於對應收貿易賬款可回收性的評估涉及管理層重大判斷，包括每名客戶的根據過往收款記錄的信譽評估，我們認為應收貿易賬款之減值屬於重大審計事項。

相關披露載於合併財務報表附註3與附註23。

我們考慮了外部專家的勝任能力及客觀性。我們邀請了房地產評估專家協助我們評價估值方法，以及合理評估所選評估案例中包含的假設條件。此外，我們還對現行租賃合同的實際租金市場水平假設與外部市場租金進行了對比，借鑒貴集團的歷史數據預估了房屋空置率，根據同行業具有相似性質及面積的物業的數據預估了折現率、增長率及復歸收益率。我們也評估了包含物業估值敏感性及公平值計量架構在內的投資物業相關披露的適當性。

我們測試了管理層在應收貿易賬款的可回收性（包括賬齡分析）流程中的內部控制，我們評價了管理層估計減值撥備所採用的假設，抽樣核查了報告期后的現金收款記錄，並抽樣檢查了該等未收回應收款的支持性文件。

# 獨立核數師 報告

## 載入年報的其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年度報告內的信息，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。

結合我們對合併財務報表的審計，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計過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯報的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯報，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 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布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公允的合併財務報表，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報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。

審核委員會協助貴公司董事履行職責監督貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們的目標，是對合併財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。根據香港《公司條例》第405條，我們僅對全體股東作出報告，除此以外，本報告並無其他用途。我們不會就核數師報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯報存在時總能發現。錯報可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響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，則有關的錯報可被視作重大。

# 獨立核數師 報告

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

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

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

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

# 獨立核數師 報告

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是黃國賢。

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港

2018年3月27日

# 合併 損益表

截至 2017 年 12 月 31 日止年度

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收入	5	<b>31,074,845</b>	27,304,073
銷售成本		<b>(21,034,199)</b>	(17,099,317)
毛利		<b>10,040,646</b>	10,204,756
其他收入和收益	5	<b>3,850,901</b>	1,493,026
銷售和營銷開支		<b>(977,448)</b>	(804,573)
管理費用		<b>(2,143,024)</b>	(1,561,732)
其他費用及損失淨額		<b>(316,886)</b>	(239,810)
融資成本	7	<b>(1,692,438)</b>	(728,662)
分佔下列公司的利潤及虧損：			
合營公司		<b>31,410</b>	(43,748)
聯營公司		<b>31,622</b>	(28,459)
稅前利潤	6	<b>8,824,783</b>	8,290,798
所得稅費用	10	<b>(3,674,581)</b>	(3,717,116)
年度利潤		<b>5,150,202</b>	4,573,682
下列應佔部分：			
母公司所有者		<b>3,977,712</b>	2,535,515
非控制權益		<b>1,172,490</b>	2,038,167
		<b>5,150,202</b>	4,573,682
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	12	人民幣分	人民幣分
基本		<b>37.27</b>	23.76
攤薄		<b>35.95</b>	21.03

# 合併全面 收益表

截至 2017 年 12 月 31 日止年度

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
年度利潤		5,150,202	4,573,682
其他全面收益／(虧損)			
將重新分類為其後期間損益的其他全面收益／(虧損)：			
換算海外業務產生的匯兌差額		1,589,939	(1,461,531)
淨投資對沖的虧損淨額		(79,713)	—
		1,510,226	(1,461,531)
並無重新分類為其後期間損益的其他全面收益：			
物業重估收益	13	1,279	—
所得稅影響		(319)	—
並無重新分類為其後期間損益的其他全面收益淨額		960	—
本年其他全面收益／(虧損)，扣除稅項		1,511,186	(1,461,531)
本年全面收益總額		6,661,388	3,112,151
下列應佔部分：			
母公司所有者		5,347,644	1,160,125
非控制權益		1,313,744	1,952,026
		6,661,388	3,112,151



# 合併財務 狀況表

2017年12月31日

	附註	2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	10,838,792	10,811,856
發展中物業	14	41,884,008	26,930,421
發展中土地	15	8,998,364	11,705,031
投資物業	17	27,812,347	22,029,331
預付土地租賃款項	18	1,507,905	1,552,566
無形資產	19	31,250	29,294
於合營公司的投資	20	2,994,050	2,667,304
於聯營公司的投資	21	3,843,690	2,708,699
遞延稅項資產	34	1,491,568	1,364,011
應收非控制股東款項	28	3,001,473	309,173
應收關聯方款項	25	1,824,350	–
其他長期應收款項		315,000	333,577
其他金融資產	26	223,713	180,000
<b>非流動資產總額</b>		<b>104,766,510</b>	<b>80,621,263</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	14	24,649,765	15,990,224
持作出售物業	16	11,772,494	11,153,261
發展中土地	15	6,876,716	5,521,179
存貨	22	77,837	100,930
應收貿易賬款	23	919,910	6,446,477
預付款項、按金和其他應收款	24	19,929,997	8,611,458
應收關聯方款項	25	22,262,994	16,444,036
預付稅項		2,142,415	1,569,902
其他金融資產	26	6,004,007	71,430
受限制銀行結餘	27	3,235,181	2,328,374
現金和現金等價物	27	19,406,553	18,045,582
<b>流動資產總額</b>		<b>117,277,869</b>	<b>86,282,853</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及票據	29	9,163,117	10,830,686
其他應付款項和應計款項	30	57,727,944	33,137,279
計息銀行貸款和其他借款	32	27,826,561	12,943,953
應付關聯方款項	25	7,157,826	9,009,372
應付稅項		1,487,526	2,216,868
衍生金融工具	31	77,440	–
土地增值稅準備	33	3,633,637	3,244,106
<b>流動負債總額</b>		<b>107,074,051</b>	<b>71,382,264</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>10,203,818</b>	<b>14,900,589</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>114,970,328</b>	<b>95,521,852</b>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款和其他借款	32	43,504,920	34,980,817
遞延稅項負債	34	5,021,696	4,796,955
<b>非流動負債總額</b>		<b>48,526,616</b>	<b>39,777,772</b>
<b>淨資產</b>		<b>66,443,712</b>	<b>55,744,080</b>

# 合併財務 狀況表

2017年12月31日

		2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
	附註		
<b>權益</b>			
母公司所有者應佔權益			
股本	37	<b>17,702,376</b>	17,691,782
永續可換股證券	35	-	2,638,374
其他儲備	39	<b>15,149,721</b>	11,296,135
		<b>32,852,097</b>	31,626,291
非控制權益		<b>33,591,615</b>	24,117,789
權益總額		<b>66,443,712</b>	55,744,080

李從瑞  
董事

江南  
董事

# 合併權益 變動表

截至 2017 年 12 月 31 日止年度

附註	母公司所有者應佔										非控制權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本	永續 可換股證券	資本儲備	資產重估儲備	中國法定 盈餘公積	匯兌波動 儲備	股票期權 儲備	保留利潤	總計			
	人民幣千元 (附註37)	人民幣千元 (附註35)	人民幣千元 (附註39)	人民幣千元 (附註39)	人民幣千元 (附註39)	人民幣千元	人民幣千元 (附註39)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於2016年1月1日	17,691,782	3,957,561	(1,876,406)	120,596	1,829,261	(854,720)	22,403	12,657,445	33,547,922	15,800,788	49,348,710	
本年利潤	-	-	-	-	-	-	-	2,535,515	2,535,515	2,038,167	4,573,682	
本年其他全面虧損：												
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	(1,375,390)	-	-	(1,375,390)	(86,141)	(1,461,531)	
本年全面收益總額	-	-	-	-	-	(1,375,390)	-	2,535,515	1,160,125	1,952,026	3,112,151	
永續可換股證券分派	35	-	-	-	-	-	-	(247,162)	(247,162)	-	(247,162)	
購回永續可換股證券	35	(1,319,187)	-	-	-	-	-	(120,738)	(1,439,925)	-	(1,439,925)	
發行永久資本證券， 扣除發行費用	36	-	-	-	-	-	-	-	-	5,255,594	5,255,594	
已宣派2015年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(721,841)	(721,841)	-	(721,841)	
收購非控制權益	-	-	(655,297)	-	-	-	-	-	(655,297)	(2,330,855)	(2,986,152)	
非控制股東注資	-	-	26,315	-	-	-	-	-	26,315	3,819,611	3,845,926	
已向非控制股東宣派 的股息	-	-	(52,988)	-	-	-	-	-	(52,988)	(379,375)	(432,363)	
以股權結算的 股票期權安排	38	-	-	-	-	-	9,142	-	9,142	-	9,142	
股票期權失效或到期時 轉撥股票期權儲備	-	-	-	-	-	-	(13,348)	13,348	-	-	-	
轉撥自保留利潤	-	-	-	-	354,635	-	-	(354,635)	-	-	-	
於2016年12月31日	17,691,782	2,638,374	(2,558,376)	120,596	2,183,896	(2,230,110)	18,197	13,761,932	31,626,291	24,117,789	55,744,080	

# 合併權益 變動表

截至 2017 年 12 月 31 日止年度

附註	母公司所有者應佔											
	股本	永續 可換股證券	資本儲備	資產重估 儲備	中國法定 盈餘公積	匯兌波動 儲備	對沖儲備	股票期權 儲備	保留利潤	總計	非控制權益	權益總額
	人民幣千元 (附註37)	人民幣千元 (附註35)	人民幣千元 (附註39)	人民幣千元 (附註39)	人民幣千元 (附註39)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註39)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	17,691,782	2,638,374	(2,558,376)	120,596	2,183,896	(2,230,110)	-	18,197	13,761,932	31,626,291	24,117,789	55,744,080
本年利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	3,977,712	3,977,712	1,172,490	5,150,202
本年其他全面收益/(虧損)：												
換算海外業務產生的 匯兌差額	-	-	-	-	-	1,448,685	-	-	-	1,448,685	141,254	1,589,939
淨投資對沖的淨虧損	-	-	-	-	-	-	(79,713)	-	-	(79,713)	-	(79,713)
物業重估的淨收益	-	-	-	960	-	-	-	-	-	960	-	960
本年全面收益總額	-	-	-	960	-	1,448,685	(79,713)	-	3,977,712	5,347,644	1,313,744	6,661,388
永續可換股證券分派	35	-	-	-	-	-	-	-	(93,752)	(93,752)	-	(93,752)
購回永續可換股證券	35	(2,638,374)	-	-	-	-	-	-	(398,608)	(3,036,982)	-	(3,036,982)
發行永久資本證券， 扣除發行費用	36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,363,083	9,363,083
永久資本證券分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(373,925)	(373,925)
收購子公司	41	-	-	-	-	-	-	-	-	-	145,328	145,328
已宣派2016年末期股息	11	-	-	-	-	-	-	-	(836,219)	(836,219)	-	(836,219)
已宣派2017年特別中期股息	11	-	-	-	-	-	-	-	(749,923)	(749,923)	-	(749,923)
行使股票期權	37	10,594	-	-	-	-	-	(2,832)	-	7,762	-	7,762
收購非控制權益	-	-	381	-	-	-	-	-	-	381	(87,787)	(87,406)
出售子公司	42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,982,475)	(2,982,475)
以股權結算的股票期權安排	38	-	-	-	-	-	-	24,690	-	24,690	-	24,690
非控制股東注資	-	-	562,205	-	-	-	-	-	-	562,205	5,797,702	6,359,907
已向非控制股東宣派的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,701,844)	(3,701,844)
股票期權失效或到期時 轉撥股票期權儲備	-	-	-	-	-	-	-	(4,735)	4,735	-	-	-
轉撥自保留利潤	-	-	-	-	745,625	-	-	-	(745,625)	-	-	-
於2017年12月31日	17,702,376	-	(1,995,790)*	121,556 *	2,929,521*	(781,425)*	(79,713)*	35,320 *	14,920,252*	32,852,097	33,591,615	66,443,712

\* 該等儲備賬目包括合併財務狀況表內的綜合其他儲備人民幣15,149,721,000元(2016年：人民幣11,296,135,000元)。

# 合併現金 流量表

截至 2017 年 12 月 31 日止年度

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>經營活動產生的現金流量</b>			
稅前利潤		<b>8,824,783</b>	8,290,798
已就下列各項作出調整：			
融資成本	7	<b>1,692,438</b>	728,662
分佔合營公司及聯營公司溢利及虧損		<b>(63,032)</b>	72,207
利息收入	5	<b>(859,234)</b>	(357,202)
其他投資收入	5	<b>(160,556)</b>	(104,256)
出售物業、廠房及設備項目的虧損	6	<b>6,047</b>	1,278
出售無形資產的收益	6	<b>(478)</b>	–
應收貿易賬款減值撥備／(撥備撥回)	6,23	<b>1,424</b>	(937)
其他應收款項減值	6	<b>2,250</b>	–
投資物業的公平值收益	5,17	<b>(72,104)</b>	(728,599)
由持作出售物業轉為投資物業的公平值收益	5	<b>(7,473)</b>	(53,890)
折舊	6,13	<b>360,393</b>	334,049
確認預付土地租賃款項	6,18	<b>53,926</b>	50,084
無形資產攤銷	6,19	<b>9,678</b>	11,669
淨投資對沖的收益淨額	6	<b>(2,273)</b>	–
出售子公司收益	5,42	<b>(2,561,091)</b>	(365)
先前於合營公司的投資持有股權的公平值收益	5,41	<b>(24,320)</b>	–
購買折扣收益	5,41	<b>(1,599)</b>	–
以股權結算的股票期權開支	6,38	<b>24,690</b>	9,142
		<b>7,223,469</b>	8,252,640
發展中物業增加		<b>(42,864,743)</b>	(20,588,127)
持作出售物業減少		<b>17,070,684</b>	14,590,153
發展中土地減少／(增加)		<b>1,802,370</b>	(1,555,619)
存貨減少／(增加)		<b>23,093</b>	(26,537)
應收貿易賬款減少／(增加)		<b>5,525,469</b>	(3,898,238)
預付款項、按金和其他應收款項增加		<b>(9,541,093)</b>	(6,323,259)
應收關聯方款項增加		<b>(2,923,473)</b>	(9,013,081)
應付貿易賬款及票據減少		<b>(1,734,198)</b>	(744,069)
其他應付款項和應計款項增加		<b>5,274,054</b>	15,777,565
應付關聯方款項(減少)／增加		<b>(874,450)</b>	4,729,952
匯率變動影響淨額		<b>(351,513)</b>	121,909
經營業務(所用)／所得的現金		<b>(21,370,331)</b>	1,323,289
已收利息		<b>1,128,712</b>	447,972
已付中國企業所得稅		<b>(3,807,647)</b>	(2,411,253)
已付土地增值稅		<b>(643,802)</b>	(499,443)
經營活動所用的現金流淨額		<b>(24,693,068)</b>	(1,139,435)

# 合併現金 流量表

截至 2017 年 12 月 31 日止年度

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>投資活動產生的現金流量</b>			
來自非上市投資的其他投資收入		160,556	104,256
購入物業、廠房及設備項目		(375,759)	(523,375)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		13,093	1,430
出售無形資產所得款項		3,863	3,884
添置投資物業	17	(3,706,776)	(19,547)
新增預付土地租賃款項		(266)	(1,746)
新增無形資產		(12,582)	(10,289)
其他金融資產減少／(增加)		30,277	(211,430)
出售子公司	42	368,108	(151,303)
收購子公司	41	141,226	–
於合營公司的投資		(754,099)	(1,792,991)
於聯營公司的投資		(1,157,450)	(712,000)
向合營公司及聯營公司貸款(增加)／減少		(4,661,764)	3,252,466
向非控制股東貸款(增加)／減少		(3,892,300)	78,078
向第三方委託貸款(增加)／減少		(768,145)	195,184
向第三方墊支投資		–	(955,200)
受限制存款(增加)／減少		(906,807)	428,981
投資活動所用的現金流淨額		(15,518,825)	(313,602)
<b>籌資活動產生的現金流量</b>			
發行永久資本證券，扣除發行費用		9,363,083	5,255,594
贖回永續可換股證券		(3,036,982)	(1,439,925)
新增銀行貸款和其他借款		57,625,210	41,557,459
償還銀行貸款和其他借款		(32,447,626)	(33,851,128)
已付利息		(3,244,842)	(2,510,690)
收到第三方投資		5,092,016	–
已付股息		(1,586,142)	(721,841)
已付非控制股東的股息		(3,438,709)	(532,113)
非控制股東貸款		7,499,374	–
收購非控制權益		(87,406)	(2,905,402)
非控制股東注資		6,359,907	3,845,926
行使股票期權的所得款項		7,762	–
已付永續可換股證券分派		(93,752)	(247,162)
已付永久資本證券分派		(373,925)	–
籌資活動產生的現金流淨額		41,637,968	8,450,718
<b>現金和現金等價物增加淨額</b>		<b>1,426,075</b>	<b>6,997,681</b>
年初的現金和現金等價物		18,045,582	10,997,033
匯率變動影響淨額		(65,104)	50,868
<b>年終的現金和現金等價物</b>		<b>19,406,553</b>	<b>18,045,582</b>

# 合併現金 流量表

截至 2017 年 12 月 31 日止年度

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>現金和現金等價物結餘分析</b>			
現金和銀行結存	27	<b>18,501,592</b>	15,777,548
於取得當日原到期日少於三個月的非抵押定期存款		<b>857,474</b>	2,205,106
於取得當日原到期日超過三個月且具有選擇權於要求時提取 類似活期存款的非抵押定期存款		<b>47,487</b>	62,928
財務狀況表呈列的現金和現金等價物	27	<b>19,406,553</b>	18,045,582

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 1. 公司及集團資料

中國金茂控股集團有限公司（前稱為方興地產（中國）有限公司）（「本公司」）為於2004年6月2日根據香港《公司條例》在香港註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處位於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室。本公司股份自2007年8月17日起在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板上市。

年內，本公司及其子公司（統稱「本集團」）參與下列主要活動：

- 城市及物業開發
- 商務租賃及零售商業運營
- 酒店營運
- 提供物業管理、設計及裝修服務

董事認為，本公司的直系控股公司為於香港註冊成立的中化香港（集團）有限公司，而本公司的最終控股公司為於中華人民共和國（「中國」）成立的中國中化集團有限公司。中國中化集團有限公司為受中國國有資產監督管理委員會監督的國有企業。

### 有關子公司的資料

本公司主要子公司的詳情如下：

公司名稱	註冊成立／註冊及經營地點	已發行普通股／實繳股本面值	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
上海國際航運服務中心開發有限公司 （「上海國際航運服務中心」）*	中國／中國大陸	人民幣 3,150,000,000元	50%#	–	物業開發
中化方興置業（北京）有限公司***	中國／中國大陸	635,000,000美元	100%	–	物業開發
上海銀匯房地產發展有限公司 （「上海銀匯」）*	中國／中國大陸	人民幣 1,355,000,000元	50%#	–	物業開發



# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 1. 公司及集團資料(續)

### 有關子公司的資料(續)

本公司主要子公司的詳情如下:(續)

公司名稱	註冊成立／註冊 及經營地點	已發行普通股本／ 實繳股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
重慶興拓置業有限公司***	中國／中國大陸	200,000,000美元	-	100%	物業開發
重慶興乾置業有限公司*	中國／中國大陸	人民幣 2,884,540,000元	-	45% <sup>g</sup>	物業開發
金茂置業(杭州)有限公司*	中國／中國大陸	人民幣 3,200,000,000元	-	50% <sup>h</sup>	物業開發
南京興拓投資有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 3,000,000,000元	-	80%	土地開發
北京凱晨置業有限公司***	中國／中國大陸	102,400,000美元	50%	50%	物業投資
中化國際物業酒店管理有限公司***	中國／中國大陸	人民幣 387,600,000元	25%	75%	物業投資
王府井飯店管理有限公司***	中國／中國大陸	73,345,000美元	-	66.77%	酒店經營
中國金茂(集團)有限公司***	中國／中國大陸	人民幣 2,635,000,000元	-	66.77%	酒店經營以及 物業投資
金茂(北京)置業有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 1,600,000,000元	-	66.77%	酒店經營

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 1. 公司及集團資料(續)

### 有關子公司的資料(續)

本公司主要子公司的詳情如下:(續)

公司名稱	註冊成立／註冊 及經營地點	已發行普通股本／ 實繳股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
金茂(三亞)度假酒店有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 300,000,000元	-	66.77%	酒店經營
長沙金茂梅溪湖國際廣場置業 有限公司***	中國／中國大陸	600,000,000美元	-	100%	物業開發
金茂(三亞)旅業有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 500,000,000元	-	66.77%	酒店經營
金茂深圳酒店投資有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 700,000,000元	-	66.77%	酒店經營
金茂(麗江)酒店投資有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 100,000,000元	-	66.77%	酒店經營
金茂投資(長沙)有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 3,750,000,000元	-	80%	土地開發
方興光耀有限公司	英屬處女群島／香港	1美元	100%	-	投資控股
方興資本有限公司	英屬處女群島／香港	1美元	100%	-	投資控股
長沙方興盛榮置業有限公司 (「方興盛榮」)**	中國／中國大陸	人民幣 500,160,000元	-	100%	物業開發

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 1. 公司及集團資料(續)

### 有關子公司的資料(續)

本公司主要子公司的詳情如下:(續)

公司名稱	註冊成立／註冊 及經營地點	已發行普通股本／ 實繳股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
方興地產(蘇州)有限公司***	中國／中國大陸	395,000,000美元	-	100%	物業開發
方興地產(寧波)有限公司***	中國／中國大陸	254,000,000美元	-	100%	物業開發
北京方興亦城置業有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 1,742,800,000元	-	100%	物業開發
金茂(中國)酒店投資管理有限公司 (「金茂酒店」)&	開曼群島／香港	港幣2,000,000元	66.77%	-	投資控股
廣州興拓置業有限公司*	中國／中國大陸	人民幣 2,260,000,000元	-	90%	物業開發
長沙金茂城市建設開發有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 2,962,500,000元	-	100%	土地開發
方興置業(杭州)有限公司*	中國／中國大陸	人民幣 1,882,350,000元	-	85%	物業開發

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 1. 公司及集團資料(續)

### 有關子公司的資料(續)

本公司主要子公司的詳情如下:(續)

公司名稱	註冊成立／註冊 及經營地點	已發行普通股本／ 實繳股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
金茂投資管理(上海)有限公司***	中國／中國大陸	8,000,000美元	100%	-	投資控股
青島藍海新港城置業有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 2,000,000,000元	-	50%	物業開發
上海金茂經濟開發有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 30,000,000元	-	100%	物業開發
南京泰茂置業有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 1,400,000,000元	-	100%	物業開發
金茂資產管理有限合夥	開曼群島／香港	人民幣 11,811,608,710元	95%	5%	物業投資
蘇州安茂置業有限公司 (「蘇州安茂」)**	中國／中國大陸	人民幣 4,500,000,000元	-	26.5% <sup>§</sup>	物業開發

\* 根據中國法律註冊為中外合資企業

\*\* 根據中國法律註冊為有限責任公司

\*\*\* 根據中國法律註冊為外商獨資企業

& 金茂酒店與金茂酒店(「信託」)所發行的股份合訂單位已在香港聯合交易所有限公司主板上市，金茂酒店及其子公司統稱為金茂酒店集團。

# 本集團以其在董事會會議上投多數票的權力控制該實體的董事會，故此有權控制其經營和融資活動。

Ⓞ 該實體為本公司非全資子公司的子公司，由於本公司對其擁有控制權，因此將之列作子公司。

§ 本集團有在股東會上行使52%的表決權，故此有權控制其經營管理活動。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 1. 公司及集團資料（續）

### 有關子公司的資料（續）

董事認為，上表所列本公司的子公司乃主要影響本集團本年度業績或組成本集團淨資產的重要部分。董事認為載列其他子公司的詳情會令篇幅過於冗長。

## 2.1 編製基準

財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）（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》而編製。財務報表乃根據歷史成本慣例編製，但投資物業及若干其他金融資產則按公平值計量。財務報表以人民幣列值，且除另有指明外，所有價值均已調整至最接近的千位數。

### 綜合基準

合併財務報表包括本公司及其子公司截至2017年12月31日止年度的財務報表。子公司指本公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。當本集團能透過其參與承擔或享有被投資方可變回報的風險或權利，並能夠向被投資方使用其權力影響回報金額（即現有權利可使本集團能於當時指揮被投資方的相關活動），即代表本集團擁有被投資方的控制權。

當本公司直接或間接擁有少於被投資方大多數投票權或類似權利時，於評估本集團對該被投資方是否擁有權力時，本集團考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與該被投資方的其他投票權擁有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

子公司的財務報表乃按與本公司相同的報告期以貫徹一致的會計政策編製。子公司的業務自本集團取得控制權之日綜合入賬，並一直綜合至控制權終止當日為止。

即使因此而導致非控制權益成為虧損結餘，溢利或虧損及其他全面收益各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控制權益股東。所有集團內公司間資產及負債、權益、收支以及與本集團成員公司之間交易相關的現金流均已於綜合賬目時全數對銷。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 2.1 編製基準 (續)

### 綜合基準 (續)

倘事實及情況反映上文所述三項控制權因素其中一項或多項有變，則本集團會重新評估是否仍對被投資方有控制權。未喪失控制權的子公司擁有權改變列為權益交易。

倘本集團喪失子公司的控制權，則終止確認(i)該子公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控制權益的賬面值；及(iii)已記錄於權益中的累計換算差額；以及確認(i)已收代價的公平值；(ii)任何保留投資的公平值；及(iii)於損益中所產生的任何溢利或虧損。本集團分佔先前於其他全面收益確認的部分，按倘本集團直接出售相關資產或負債所要求的相同基準適當地重新分類至損益或保留利潤。

## 2.2 會計政策變動及披露

本集團於本年度的財務報表中首次採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第7號修訂本	披露舉措
香港會計準則第12號修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則2014至2016年週期的 年度改進所載香港會計準則第12號修訂本	於其他實體中權益的披露：釐清香港財務報告準則 第12號的範圍

該等修訂的性質及影響如下：

- (a) 香港會計準則第7號修訂本規定實體提供披露事項以使財務報表使用者可評估因融資活動而產生的負債變動，包括現金流量產生的變動及非現金變動。因融資活動而產生負債變動的披露載於財務報表附註43。
- (b) 香港會計準則第12號修訂本釐清實體於評估是否有應課稅溢利可用作抵扣可扣減暫時差額時，需要考慮稅務法例是否對於可扣減暫時差額轉回時可用作抵扣的應課稅溢利的來源有所限制。此外，該等修訂就實體應如何釐定未來應課稅溢利提供指引，並解釋應課稅溢利可包括收回超過賬面值的部分資產的情況。由於本集團並無任何可扣減暫時差額或該等修訂範圍內的資產，故應用該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 2.2 會計政策變動及披露 (續)

- (c) 香港財務報告準則第12號修訂本釐清香港財務報告準則第12號的披露規定(香港財務報告準則第12號第B10至B16段的披露規定除外)適用於實體於子公司、合營公司或聯營公司的權益，或其於分類為持作出售或列於分類為持作出售的出售組別的合營公司或聯營公司的權益。由於本集團於年內並無分類為持作出售的出售組別，因此，該等修訂對本集團的財務報表並無影響。

## 2.3 已頒布但未生效的香港財務報告準則

本集團並未於財務報表中採用以下已頒布但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	以股份支付交易的分類及計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第4號修訂本	採用香港財務報告準則第4號保險合約同時一併應用香港財務報告準則第9號金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號修訂本	具有負補償的提前還款特性 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號修訂本	釐清香港財務報告準則第15號客戶合約收益 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營公司的長期權益 <sup>2</sup>
香港會計準則第40號修訂本	轉讓投資物業 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
2014至2016年週期的年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號的修訂本 <sup>1</sup>
2015至2017年週期的年度改進	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號的修訂本 <sup>2</sup>

- 1 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 2 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 3 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 4 並無釐定強制生效日期，惟可供採納

預期將適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料如下。於該等準則中，香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號將適用於本集團截至2018年12月31日止財政年度，預期在採納後產生重大影響。管理層已詳細評估該等準則的預計影響，惟評估乃按本集團現有資料(包括預期應用過渡性條文選擇及選擇政策)作出。採納後的實際影響可能與下述者有別，視乎本集團於應用該等準則及過渡性條文以及最終選用的政策時所得額外合理及輔助資料而定。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 2.3 已頒布但未生效的香港財務報告準則（續）

香港會計師公會於2016年8月頒布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支付交易的影響；為僱員履行與以股份支付的稅務責任而預扣若干金額的以股份支付交易（附有淨額結算特質）的分類；以及對以股份支付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支付時歸屬條件的入賬方法亦適用於以現金結算以股份支付。該等修訂引入一個例外情況，在符合若干條件時，為僱員履行與以股份支付的稅務責任而預扣若干金額的以股份支付交易（附有淨額結算特質），將整項分類為以股本結算以股份支付交易。此外，該等修訂明確說明，倘以現金結算以股份支付交易的條款及條件有所修訂，令其成為以權益結算以股份支付交易，該交易自修訂日期起作為以權益結算的交易入賬。於採納時，實體須應用修訂而毋須重列過往期間，但倘彼等選擇採納全部三項修訂及符合其他條件，則可追溯應用。本集團預期自2018年1月1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。

於2014年9月，香港會計師公會頒布香港財務報告準則第9號的最終版本，將金融工具項目的所有階段集於一起以代替香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號的全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。本集團將自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第9號。本集團不會重述比較資料，而會確認對2018年1月1日權益年初結餘的任何過渡性調整。於2017年內，本集團已詳細評估採納香港財務報告準則第9號的影響。涉及分類及計量以及減值規定的預期影響概述如下：

### (a) 分類及計量

本集團預期採納香港財務報告準則第9號不會對其金融資產的分類及計量造成重大影響。本集團預期繼續按公平值計量現時按公平值計量的所有金融資產。現時持作出售的股本投資將按公平值透過其他全面收益計量，此乃由於該等投資擬於可見未來持有，且本集團預期選擇於其他全面收益呈列公平值變動。該等投資終止確認時，於其他全面收益表列賬的股本投資收益及虧損不得重新計入損益。



# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 2.3 已頒布但未生效的香港財務報告準則（續）

### (b) 減值

香港財務報告準則第9號規定，按攤銷成本或公平值計入其他全面收益的債務工具、應收租金、貸款承諾及並非根據香港財務報告準則第9號按公平值計入損益的財務擔保合約的減值，須基於十二個月或整個期間的預期信貸虧損模型入賬。本集團將應用簡化方法，將基於所有現金缺額的現值估計的整個期間預期虧損，在其所有應收貿易賬款的餘下年期內入賬。此外，本集團將應用一般方法，將基於未來十二個月內其他應收賬款的可能違約事件估計的十二個月預期信貸虧損入賬。本集團預期採納香港財務報告準則第9號不會對其金融資產的減值評估有重大影響。

### (c) 對沖會計處理

由於香港財務報告準則第9號不會改變實體怎樣對有效對沖進行會計處理的一般性原則，故採用香港財務報告準則第9號的對沖會計規定不會對本集團財務報表有重大影響。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 2.3 已頒布但未生效的香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本（2011年）針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（2011年）之間有關投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或注資兩者規定的不一致性。該等修訂規定，當投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務的資產時，由該交易產生的收益或虧損於該投資者的損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營或合營公司的權益為限。該等修訂即將應用。香港會計師公會已於2016年1月撤銷香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（2011年）修訂本先前的強制性生效日期，而新強制性生效日期將於完成對聯營及合營公司的更多會計審閱後釐定。然而，該等修訂現時可供採納。

於2014年7月頒布的香港財務報告準則第15號建立一個新的五步模式，應用於自客戶合約產生的收益。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期通過提供商品或服務給客戶所能收回的價款來確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收益提供更加結構化的方法。該準則亦引入大量的定性及定量披露規定，包括分拆收益總額，關於履行責任、不同期間之間合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收益確認的規定。初步採用準則時，須全面追溯應用或部分追溯應用。於2016年6月，香港會計師公會頒布香港財務報告準則第15號修訂，以此闡述識別履約責任，委託人與代理人以及知識產權許可的應用指引以及過渡的實施問題。該等修訂亦擬協助確保實體於採納香港財務報告準則第15號時能更加一致地應用及降低應用有關準則的成本及複雜性。本集團計劃採納香港財務報告準則第15號的過渡性條文，以確認初次採納的累計影響，並對2018年1月1日的保留盈利年初結餘作出調整。此外，本集團計劃僅對於2018年1月1日前尚未完成的合約應用該等新規定。下文進一步闡述的預期會計政策變動將對本集團自2018年起的財務報表有重大影響。於2017年內，本集團已對採納香港財務報告準則第15號的影響進行詳細評估。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 2.3 已頒布但未生效的香港財務報告準則（續）

本集團的主要業務包括城市及物業開發分部；商務租賃及零售業運營分部；酒店經營分部；提供物業管理、設計及裝修服務。預期因採納香港財務報告準則第15號而產生的影響概述如下：

### (a) 銷售已落成物業

年內及於過往年度，當物業擁有權的重大風險及回報已轉移至買家時，即當有關物業已建成及物業已根據銷售協議交付予買家，以及能夠合理確定相關應收款的可收回性時，本集團將銷售已落成物業入賬。根據香港財務報告準則第15號，對於在某一時刻轉讓物業控制權的銷售已落成物業，收入於客戶獲得已落成物業的實際管有權或法定業權，且本集團現有付款權利並很可能收回代價時確認。本集團釐定當採納香港財務報告準則第15號時，將不會對根據現行合約條款進行銷售已落成物業的收益確認有任何影響。

對於客戶支付款項與承諾的物業所有權轉移之間的期限超過一年的合約，交易價格因包含重大融資成分的影響而進行調整。交易價格透過貼現承諾代價金額釐定。本集團利用其與客戶訂立個別融資交易將使用的相同貼現率。貼現率反映安排中借款人的信貸特徵。

根據香港財務報告準則第15號，為獲得合約而產生的增量成本（即倘並無獲得合約則不會產生的成本）如果預計可收回，則作為合約資產確認，其後按轉移與資產相關服務相同的模式以系統性基準進行攤銷。收回可以是直接的（即透過合約進行支銷）或間接的（即透過合約內含的利潤率）。本集團牽涉房地產代理銷售其物業開發項目。於採納香港財務報告準則第15號時，已付彼等而與某時期內達致銷售直接相關的銷售佣金將相當於確認相關收益時將需要進行資本化及攤銷的增量成本。

### (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時香港會計準則第18號所列者更為詳細。該等呈列規定引致現有方式出現重大變動，且會引致須於本集團財務報表披露之內容大幅增加。香港財務報告準則第15號中的多項披露規定為新規定，而本集團認為當中部分披露規定將產生重大影響。特別是，本集團預期財務報表附註將因披露決定與客戶的合約之收益金額及時間所作重大判斷而增加。本集團亦需要對獲得及履行合約的資本化成本期末結餘及期內攤銷金額作出披露。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 2.3 已頒布但未生效的香港財務報告準則（續）

於2016年5月頒布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（常務詮釋委員會）－詮釋第15號經營租賃－激勵及香港（常務詮釋委員會）－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選擇性租賃確認豁免－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，或涉及應用重估模型的物業、廠房及設備類別，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。承租人將亦須於若干事件發生時重新計量租賃負債，例如由於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較根據香港會計準則第17號作出更多披露。承租人可選擇以全面追溯應用或部分追溯應用方式應用該準則。本集團預期於2019年1月1日起採納香港財務報告準則第16號。本集團現正評估採納香港財務報告準則第16號後的影響，且正考慮會否選擇利用現有可行權宜方式，以及將會採用的過渡方式及寬免。誠如財務報表附註45(b)所披露，於2017年12月31日，本集團根據不可撤銷經營租賃應付的未來最低租金總額約為人民幣74,842,000元。採納香港財務報告準則第16號後，當中所列部分金額或需確認為新有使用權資產及租賃負債。然而，本集團需作進一步分析，以確定將予確認的新有使用權資產及租賃負債，包括但不限於涉及低價值資產租賃及短期租賃的金額、所選其他可行權宜方式及寬免以及採用該準則日期前訂立的新租賃。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 2.3 已頒布但未生效的香港財務報告準則（續）

於2018年1月頒布的香港會計準則第28號修訂本澄清香港財務報告準則第9號的除外範圍僅包括使用權益法入的於一間聯營公司或合營公司的權益，並不包括並無使用權益法入賬而實質組成於聯營公司或合營公司淨投資一部分的長期權益。因此，就該等長期權益的會計處理而言，實體會採用香港財務報告準則第9號而非香港會計準則第28號，包括根據香港財務報告準則第9號的減值規定，而香港會計準則第28號會應用於淨投資，包括長期權益，惟僅適用於確認於一間聯營公司或合營公司的虧損及於該聯營公司或合營公司的淨投資減值的情況。本集團預期於2019年1月1日採用該等修訂，並將利用該等修訂的過渡性條文根據於2019年1月1日存在的事實及情況評估該等長期權益的業務模式。

於2017年4月頒布的香港會計準則第40號修訂釐清實體應將物業（包括在建中或發展中物業）轉撥至或轉撥自投資物業的時間。該等修訂指明，物業的用途發生變動需要其符合或不再符合投資物業的定義且有證據證明用途發生變動。單憑管理層對物業用途的意向產生變動不足以證明其用途有所變動。實體應就實體首次應用該等修訂的年度報告期初或其後產生的物業用途變動，以未來適用法應用該等修訂。實體應重新評估於其首次採用該等修訂當日所持有的物業分類，並（如適用）重新分類物業以反映當日的實際情況。倘毋須採用事後確認，方可追溯應用。本集團預期自2018年1月1日起以未來適用法採納該等修訂。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

於2017年6月頒布的香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第22號在應用香港會計準則第21號時為在實體以外幣收取或支付預付代價及確認非貨幣資產或負債的情況下如何釐定交易日期提供指引。該詮釋釐清，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資產或負債之日。倘確認有關項目前存在多筆預付款或預收款，實體應就每筆預付代價付款或收款釐定交易日期。實體可全面追溯應用或按未來適用法應用，由實體首次應用該詮釋的報告期初起或呈列為實體最初應用該詮釋報告期間的財務報表比較資料的報告期初起。本集團預期自2018年1月1日起按未來適用法採用該詮釋。預期該詮釋不會對本集團的財務報表有任何重大影響。

於2017年7月頒布的香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第23號於稅項處理涉及影響香港會計準則第12號應用的不確定性（一般指「不確定稅務狀況」）時，處理該情況下的所得稅（即期及遞延）會計。該詮釋並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。該詮釋具體處理以下事項：(i)實體是否考慮分開處理不確定稅項；(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溢利或稅項虧損、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。該詮釋將追溯應用，在毋須採用事後確認下全面追溯應用或追溯應用，而應用的累計影響以初步應用日期的期初權益調整入賬，毋須重述比較資料。本集團預期自2019年1月1日起採用該詮釋。預期該詮釋不會對本集團的財務報表有任何重大影響。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 2.4 主要會計政策概要

### 於聯營公司及合營公司的投資

聯營公司是指本集團擁有一般不少於20%股份投票權的長期權益且本集團對其可行使重大影響力的實體。重大影響力為參與被投資方的財務及營運政策決定的權力，惟並非控制或共同控制該等政策。

合營公司指一種合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對合營公司的資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有的控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權的訂約方作出一致同意的決定時存在。

本集團於聯營公司及合營公司的投資乃按權益會計法計算的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示。倘若會計政策存在任何不一致之處，則會作出相應調整。

本集團應佔聯營公司及合營公司的收購後業績及其他全面收益已分別列入合併損益表及合併全面收益表。此外，當直接於聯營公司或合營公司權益確認變動時，本集團視乎情況將其應佔任何變動於合併權益變動表確認。本集團與其聯營公司或合營公司之間的交易所產生的未變現損益，乃以本集團於聯營公司或合營公司的投資為限予以對銷，惟倘未變現虧損有跡象顯示已轉讓資產出現減值則除外。收購聯營公司或合營公司而產生的商譽列作本集團於聯營公司或合營公司的投資一部分。

倘於聯營公司的投資變為於合營公司的投資（反之亦然），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，倘本集團不再對聯營公司或合營公司有重大影響力或不再對合營公司有共同控制權，本集團將按其公平值計量並確認任何保留投資。聯營公司或合營公司於喪失重大影響力或共同控制權時的賬面值與保留投資及出售所得款項的公平值之間的差額，於損益中確認。

當於一家聯營公司或合營公司的投資被分類為持作出售，則根據香港財務報告準則第5號持作出售的非流動資產及已終止經營業務入賬。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 2.4 主要會計政策概要（續）

### 於合作經營的權益

合作經營指一種合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此擁有與安排相關的資產及承擔與安排相關的負債責任。

本集團就於合作經營的權益確認：

- 其資產（包括其對任何共同持有資產應佔的部分）；
- 其負債（包括其對任何共同產生負債應佔的部分）；
- 其對因出售合作經營產出的任何應佔收益；
- 其對以合作經營出售產出的任何應佔收益；及
- 其開支（包括其對任何共同產生開支應佔的部分）。

與本集團於合作經營的權益相關的資產、負債及收支乃按照適用於某資產、負債及收支的香港財務報告準則入賬。

### 業務合併及商譽

業務合併採用收購法入賬。所轉讓的代價按收購日期的公平值計量，而公平值乃指本集團所轉讓資產的收購日期公平值、本集團對被收購公司前擁有人所承擔的負債及本集團所發行的股權以換取被收購公司控制權的總和。就每宗業務合併而言，本集團選擇是否對現為所有權權益和在清盤時賦予擁有人按比例分佔被收購公司的淨資產的持有人涉及於被收購公司的非控制權益，按公平值或按比例分佔被收購公司可識別淨資產的部分計量。所有其他部分非控制權益按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

當本集團收購業務時，其根據合約條款、經濟情況及於收購日期的相關條件評估金融資產及所承擔的負債以作出適當的分類及指定。這包括被收購公司區分主合約的嵌入式衍生工具。

倘業務合併分階段完成，以往持有的股權按收購日期的公平值重新計量，因而產生的任何損益於損益中確認。

收購方將轉讓的任何或然代價按收購日期的公平值確認。分類為資產或負債的或然代價，按公平值計量，而其公平值變動於損益確認。分類為權益的或然代價不予重新計量，而後續結算於權益內入賬。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 2.4 主要會計政策概要（續）

### 業務合併及商譽（續）

商譽初步按成本計量，而成本乃指所轉讓代價、就非控制權益確認的金額及本集團以往持有被收購公司的股權的任何公平值的總和超出所購入可識別資產淨值及所承擔負債淨額的差額。倘此代價與其他項目的總和低於所收購淨資產的公平值，則經重新評估後的差額於損益確認為購買折扣收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年或倘發生事件或事況變化顯示賬面值可能減值時更頻密地測試減值。本集團於12月31日進行其年度商譽減值測試。為進行減值測試，於業務合併中購入的商譽自收購日期起分配至本集團預期從合併的協同效益中獲益的各項現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債是否撥入該等單位或單位組別。

減值乃藉評估與商譽有關的現金產生單位（現金產生單位組別）的可收回金額而釐定。倘現金產生單位（現金產生單位組別）的可收回金額少於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損於下一期間不作撥回。

倘商譽分配至現金產生單位（或現金產生單位組別）一部分及該出售單位中的業務一部分，則於釐定出售收益或虧損時，與該已出售業務相關的商譽計入該業務的賬面值。在此情況下出售的商譽根據所出售相關價值及所保留現金產生單位的部分計量。

### 公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業、衍生金融工具及若干財務資產。公平值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於本集團能到達的地方。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量（假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事）。

非金融資產的公平值計量考慮到市場參考市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或將該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

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



# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 2.4 主要會計政策概要（續）

### 公平值計量（續）

公平值於財務報表計量或披露的所有資產及負債基於對公平值計量整體屬重要的最低輸入數據水平按如下所述在公平值架構中分類：

- 第一級 — 根據已識別資產或負債於活躍市場中所報未調整價格
- 第二級 — 根據對公平值計量有重大影響、可直接或間接觀察的最低輸入數據的估值方法
- 第三級 — 根據對公平值計量有重大影響、不可觀察的最低輸入數據的估值方法

對於在財務報表以持續基準確認的資產及負債，本集團於各報告期末根據對於公平值計量整體有重大影響的最低輸入數據通過重估分類以確定架構各級之間是否出現轉移。

### 非金融資產減值

如有跡象顯示存在減值，或如需就資產進行年度減值檢測（不包括存貨、發展中物業、發展中土地、持作出售物業、遞延稅項資產、金融資產及投資物業），便會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值或公平值（以較高者為準）減銷售成本，並就個別資產而釐定，除非有關資產並不產生現金流入，且在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別，則會就該資產所屬現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時予以確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前折現率折現至其現值。減值虧損於其產生的期間自損益表扣除，惟資產按重估金額列賬除外，在該情況下，減值虧損根據對該重估資產的有關會計政策入賬。

於每個報告期結束時，會評估是否有跡象顯示先前確認的減值虧損不再存在或可能已減少。如有任何上述跡象，便會估計可收回金額。先前就資產（商譽除外）確認的減值虧損，僅於用以釐定該資產的可收回金額的估計有變時予以撥回，但撥回金額不得高於假設過往年度並無就該資產確認減值虧損而應有的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。撥回的減值虧損於其產生期間計入損益表，除非資產按重估金額列賬，在該情況下，減值虧損撥回根據對該重估資產的有關會計政策入賬。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 2.4 主要會計政策概要（續）

### 關聯方

在下列情況下，有關方將被視為本集團的關聯方：

(a) 有關方為下述人士或下述人士關係親切的家庭成員

- (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或其母公司的重要管理層成員；

或

(b) 如該實體滿足以下任何一項條件，則視為關聯方：

- (i) 該實體與本集團屬於同一集團的成員；
- (ii) 該實體為另一實體的聯營公司或合營公司（或為另一實體的母公司、子公司或同系子公司）；
- (iii) 該實體與本集團屬於同一第三方的合營公司；
- (iv) 一方為第三方的合營公司，另一方為該第三方的聯營公司；
- (v) 該實體為就本集團僱員或任何為本集團關聯方的實體而設立的退休後福利計劃；
- (vi) 該實體受上述(a)中人士所控制或共同控制；
- (vii) 該實體為受上文(a)(i)項中提述的任何人士有重大影響力的實體或為該實體（或該實體的母公司）的重要管理層成員；及
- (viii) 該實體、或一間集團之任何成員公司（為集團之一部分）向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

### 物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備（在建工程除外）按成本減累計折舊及任何減值虧損後列賬。倘物業、廠房及設備項目分類為持作出售或當其為分類為持作出售的集合出售項目一部分時，其不予折舊並根據香港財務報告準則第5號入賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及使資產處於擬定用途的運作狀況及地點而產生的任何直接成本。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 2.4 主要會計政策概要（續）

### 物業、廠房及設備與折舊（續）

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出（例如維修及保養），一般於其產生期間自損益表扣除。如符合確認條件，則大檢開支資本化計入資產的賬面值作為重置項目。如物業、廠房及設備的主要部分須分階段重置，則本集團將該等部分確認為個別資產，並訂出具體的可使用年期及計提折舊。

折舊以直線法計算，按每項物業、廠房及設備項目的估計使用年期撇銷其成本至其剩餘價值。就此而言，所使用的主要年率如下：

酒店物業	1.7% – 9.5%
租賃物業裝修	18% – 20%
樓宇	2% – 5%
傢具、裝置及寫字樓設備	3.8% – 33.3%
汽車	8.3% – 20%

如物業、廠房及設備項目的部分有不同的使用年期，該項目的成本須在各部分之間合理分攤，而各部分須單獨計算折舊。至少於各財政年結日會檢討剩餘價值、可使用年期和折舊方法，並在適當情況下作出調整。

物業、廠房及設備項目（包括最初確認的任何主要部分）於出售時或於預期使用或出售不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產的年度在損益表確認的任何出售或報廢收益或虧損，為有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值的差額。

在建工程指興建中的樓宇或安裝中或測試中的設備，按成本減任何減值虧損入賬且不予折舊。成本包括施工期間的直接建設／設備成本及就相關借入資金撥充資本的借款成本。在建工程於竣工及可供使用時重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

### 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值目的而持有的土地和樓宇權益（包括符合投資物業定義的經營租約下的租賃權益），但不包括用作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途；或用作於日常業務過程中出售的土地和樓宇權益。這些物業初步按成本（包括交易成本）計量。初次確認後，投資物業按反映報告期末市場狀況的公平值列賬。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 2.4 主要會計政策概要（續）

### 投資物業（續）

投資物業公平值變動產生的損益，會於產生年度在損益表入賬。

報廢或出售投資物業產生的損益，會於報廢或出售的年度在損益表確認。

就投資物業轉撥至業主自用物業或存貨而言，物業日後視作會計處理的成本為用途變更當日的公平值。若本集團佔用作業主自用的物業轉撥為投資物業，本集團會根據「物業、廠房及設備及折舊」所述政策於用途變更當日將該物業入賬為重估資產，而物業賬面值與公平值的差額計作重估，重估盈餘會記入資產重估儲備，而重估虧絀自損益表中扣除。就由存貨轉撥至投資物業而言，物業於該日的公平值與其先前賬面值的差額於損益表中確認。

### 持作出售的非流動資產及出售組別

倘其賬面值將主要透過出售交易而非透過持續使用而收回，則非流動資產及出售組別分類為持作出售。在該情況下，資產或出售組別必須為可於現況下即時出售，且僅受出售該等資產或該等出售組別的一般慣常條款規限，以及出售可能性極高。無論本集團是否於出售後保留於其前附屬公司的非控制權益，分類為出售組別的附屬公司的全部資產及負債重新分類為持作出售。

分類為持作出售的非流動資產及出售組別（投資物業及金融資產除外）以其賬面值與公平值減出售成本的較低者計量。分類為持作出售的物業、廠房及設備以及無形資產不予折舊或攤銷。

### 無形資產（不包括商譽）

獨立購入的無形資產於首次確認時按成本計量。於業務合併中購入的無形資產成本為於收購日期的公平值。無形資產的可使用年期評估為有限或無限。年期有限的無形資產其後於可使用經濟期內攤銷，並評估是否有跡象顯示無形資產可能出現減值。可使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年結日檢討一次。

無固定可使用年期的無形資產個別地或按現金產生單位每年進行減值測試。該等無形資產不予攤銷。無固定年期的無形資產的可使用年期每年檢討，以釐定無固定年期的評估是否仍具支持性。否則，可使用年期由無固定轉為固定的評估變動於往後入賬。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 2.4 主要會計政策概要（續）

### 無形資產（不包括商譽）（續）

#### 電腦軟件

購入的電腦軟件乃以成本法減任何減值虧損後入賬，並按5年至10年估計可使用年期以直線法攤銷。

#### 經營租賃

凡資產擁有權的絕大部分回報及風險仍歸出租人所有，則有關租賃列為經營租賃。倘本集團為出租人，則本集團根據經營租賃出租的資產計入非流動資產，而經營租賃下的應收租金則以直線法於租賃期內計入損益表。倘本集團為承租人，則經營租賃下的應付租金（扣除任何出租人提供的優惠）以直線法於租賃期內在損益表扣除。

經營租賃下的預付土地租賃款項初步按成本列賬，其後則以直線法於租賃期內確認。

#### 發展中土地

發展中土地按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬，包括徵地補償、項目成本、其他初始基建成本、借貸成本、專業費用及於發展期內有關發展中土地直接產生的其他成本。

已預售或擬出售及預期於報告期末起計一年內開發完畢的發展中土地歸入流動資產項下。可變現淨值考慮到本集團分佔政府機關出售發展中土地所賺取的收益，並扣減開發完成成本及按當時市場狀況出售發展中土地所賺取收益獲變現而動用的成本。

#### 發展中物業

發展中物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬，包括建築成本、借貸成本、專業費用及於發展期內有關物業直接產生的其他成本。

已預售或擬出售及預期於報告期末起計一年內落成的發展中物業歸入流動資產項下。落成後，該等物業會轉撥至持作出售物業。

#### 持作出售物業

持作出售物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。

持作出售物業成本按未售物業應佔土地和樓宇成本總額的分攤比例釐定。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 2.4 主要會計政策概要（續）

### 持作出售物業（續）

可變現淨值乃參考於日常業務過程中已售物業的銷售所得款項減適用的可變銷售開支，或根據管理層基於當時市場狀況按個別物業基準而作出的估計釐定。

### 投資及其他金融資產

#### 首次確認及計量

於首次確認時，金融資產可適當地分類為按公平值計量且其變動於損益中列賬的金融資產、貸款及應收款及可供出售金融投資，或分類為指定為有效對沖的對沖工具的衍生工具（如適用）。金融資產首次按公平值另加收購金融資產應佔交易成本確認，惟按公平值計入損益的金融資產除外。

循正常途徑買入及出售的金融資產於交易日（即本集團承諾購買或出售資產之日）確認。循正常途徑買入或出售，乃指須於法規或市場慣例一般設定的期間內交付資產的金融資產買入或出售。

#### 後續計量

金融資產的後續計量視乎其分類如下：

#### 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產及於初步確認時指定按公平值於損益中列賬的金融資產。倘金融資產乃為於短期內出售而購入，則歸類為持有作買賣用途。各項衍生工具（包括已分開的嵌入式衍生工具）亦分類為持作買賣，惟根據香港會計準則第39號的定義被指定為有效對沖工具者除外。

按公平值計入損益的金融資產按公平值於財務狀況表中列賬，公平值變動淨額於損益表中呈列為其他收入及收益，而公平值淨變動負數則於損益表中呈列為其他費用及損失。該等公平值變動淨額並不包括該等金融資產賺取的任何股息或利息，該等股息或利息根據下文所載有關「收入確認」的政策確認。

於初步確認時指定按公平值計於損益中列賬的金融資產，僅於初步確認日期符合香港會計準則第39號的要求時指定。

倘衍生工具的經濟特徵及風險與主合約者並無密切關係，而主合約並非持作買賣用途或指定按公平值於損益中列賬，主合約的嵌入式衍生工具以個別衍生工具入賬並按公平值記錄。此等嵌入式衍生工具按公平值計量而公平值變動於損益表內確認。倘合約條款變動大幅改變現金流量或倘對按公平值計入損益類別的金融資產重新分類，方會就所需重新評估。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 2.4 主要會計政策概要（續）

### 投資及其他金融資產（續）

#### 貸款及應收款

貸款及應收款指附帶固定或可釐定付款金額，且沒有在活躍市場報價的非衍生金融資產。於首次計量後，這些資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值準備計量。攤銷成本計及收購時的任何折價或溢價，且包括組成實際利率一部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表內的其他收入及收益。貸款及應收款減值產生的虧損分別確認於損益表的融資成本下及其他費用及損失下。

#### 可供出售金融投資

可供出售金融投資乃上市及非上市股權投資及債務證券的非衍生金融資產。分類為可供出售的股權投資指未分類為持作買賣或指定為按公平值於損益中列賬的投資。該類別中的債務證券指有意無限期持有的證券，且該等證券可能會因應流動資金需求或應對市況變動而出售。

於初步確認後，可供出售金融投資其後按公平值計量，未變現收益或虧損於可供出售投資重估儲備中確認為其他全面收益，直至該投資不再確認，屆時累計收益或虧損於損益表的其他收入下確認，或直至該投資釐定為減值，屆時累計收益或虧損自可供出售投資重估儲備重新分類至損益表的其他收益或虧損下。因持有可供出售金融投資而賺取的利息及股息分別以利息收入及股息收入呈報，並根據下文「收入確認」所載政策於損益表內確認為其他收入。

倘由於(a)合理估計的公平值範圍的可變性對該投資而言乃屬重大，或(b)該範圍內的各種估計的概率在估計公平值時無法合理評估及使用，導致非上市股權投資的公平值無法可靠計量，則有關投資將按成本減任何減值虧損列賬。

本集團對其可供出售金融資產進行評估，釐定近期出售該等資產的能力及意向是否仍屬適當。倘在極少情況下本集團因市場不活躍而無法買賣該等金融資產，本集團可在管理層有能力及有意於可見將來持有該等資產或持有該等資產至到期時，選擇重新分類該等金融資產。

對於從可供出售類別重新分類的金融資產，於重新分類日期賬面值的公平值成為其新攤銷成本，有關該資產先前已於權益確認的任何收益或虧損，於該投資尚餘期限內採用實際利率在損益攤銷。新攤銷成本與到期金額間的差額，亦於資產尚餘年內採用實際利率攤銷。倘該資產其後釐定為減值，則於權益記錄的金額會被重新分類至損益表。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 2.4 主要會計政策概要（續）

### 終止確認金融資產

金融資產（或，如適用，一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分）主要在下列情況下將予終止確認（即從本集團的合併財務狀況表中剔除）：

- 自資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利，或已根據一項「過手」安排承擔責任，在無重大延誤的情況下，將所收取的現金金額全數付予第三方；及(a)本集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

當本集團已轉讓其自一項資產收取現金流量的權利或已訂立一項過手安排，本集團評估其是否保留資產所有權的風險及回報及保留程度。當本集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則本集團繼續以本集團繼續參與的程度將轉讓資產確認入賬。於該情況下，本集團亦確認一項關聯負債。轉讓資產及關聯負債乃以反映本集團保留權利及責任的基準計量。

持續參與指本集團就已轉讓資產作出的保證，已轉讓資產乃以該項資產的原賬面值與本集團或須償還的代價數額上限兩者之較低者計算。

### 金融資產減值

本集團於各個報告期末評估是否存在客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。倘且僅倘因首次確認資產後發生的一項或多項事件對該項金融資產或該組金融資產的估計未來現金流量所造成的影響能可靠地估計，則會被視作出現減值。減值跡象可包括一名或一組借款人正面臨重大財政困難、拖欠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，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

### 按攤銷成本列賬的金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，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。倘本集團釐定按個別基準經評估的金融資產（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入賬，而不會納入共同減值評估之內。



# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 金融資產減值 (續)

#### 按攤銷成本列賬的金融資產 (續)

所識別的任何減值虧損金額，按該資產賬面值與估計未來現金流量（不包括尚未產生的未來信貸虧損）現值的差額計量。估計未來現金流量的現值按金融資產初始實際利率（即初次確認時計算的實際利率）折現。

該資產的賬面值會通過使用備抵賬而減少，而虧損於損益表確認。利息收入於減少後賬面值持續累算，且採用計量減值虧損時用以貼現未來現金流量的利率計算。倘預期貸款及應收款將來不可能收回，而所有抵押品已經變現或已轉讓予本集團，則貸款與應收款項連同任何相關的準備應被撤銷。

如在其後期間估計減值虧損金額因確認減值之後發生的事項而增加或減少，則先前確認的減值虧損透過調整備抵賬增加或減少。倘撤銷數額其後收回，則收回的數額計入損益表的其他費用及損失。

#### 按成本列賬的資產

倘有客觀證據顯示，因未能可靠計量公平值而未按公平值列值的非上市股權工具出現減值虧損，而該衍生資產與該等非上市股權工具相聯繫並必須以該等非上市股權工具進行交割，則虧損金額按該資產的賬面值與估計未來現金流量的現值（按類似金融資產的現行市場回報率貼現）的差額計量。該等資產的減值虧損不予撥回。

#### 可供出售金融投資

就可供出售金融投資而言，本集團於各報告期末評估一項投資或一組投資有否出現客觀減值證據。

倘可供出售資產減值，包括其成本（扣除任何本金付款及攤銷）與現時公平值的差額在扣除先前於損益表確認的任何減值虧損後的金額，從其他全面收益中剔除並於損益表內確認。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 2.4 主要會計政策概要（續）

### 金融資產減值（續）

#### 可供出售金融投資（續）

倘股權投資被分類為可供出售，則客觀證據將包括該項投資的公平值大幅或長期跌至低於其成本值。「大幅」乃相對於投資的原成本而評估，而「長期」則相對於出現公平值低於其原成本的時期而評估。倘出現減值證據，則累計虧損（按收購成本與現時公平值的差額減該項投資先前在損益表內確認的任何減值虧損計量）從其他全面收益中剔除，並於損益表確認。分類為可供出售的股權工具的減值虧損不會在損益表中撥回，其公平值的增加經扣除減值後直接於其他全面收益中確認。

釐定「大幅」或「長期」時需要行使判斷。於作出此判斷時，本集團評估（其中包括）投資公平值低於其成本的年期或程度。

倘債務工具被分類為可供出售，則評估減值的標準與按攤銷成本列賬的金融資產所採用者相同。然而，減值的入賬金額乃按攤銷成本與其現時公平值的差額，減以往在損益表確認的投資的任何減值虧損計量。未來利息收入就資產的已抵減賬面值持續按計量減值虧損時用作貼現未來現金流量的利率累計。利息收入入賬為融資收入一部分。倘債務工具的公平值其後增加客觀上與在損益表確認減值虧損後發生的事件相關，則其減值虧損透過損益表撥回。

### 金融負債

#### 首次確認及計量

於首次確認時，金融負債按適當的形式劃分為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借貸或指定為有效對沖中對沖工具的衍生工具（如適用）。

所有金融負債初步按公平值確認，而如屬貸款及借貸，則扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括應付貿易賬款及票據、其他應付款項、應付關聯方款項及計息銀行及其他借貸。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 2.4 主要會計政策概要（續）

### 金融負債（續）

#### 後續計量

金融負債的後續計量視乎其分類如下：

#### 按公平值計入損益的金融負債

按公平值計入損益的金融負債包括持作買賣的金融負債及於初步確認時指定按公平值於損益中列賬的金融負債。

倘金融負債乃為於短期內出售而購回，則歸類為持有作買賣用途。此類別包括本集團所訂立並未指定為對沖關係（定義見香港會計準則第39號）中的對沖工具的衍生金融工具。已分開的嵌入式衍生工具亦分類為持作買賣用途，惟指定為實際對沖工具者除外。持作買賣的負債的損益於損益表中確認。於損益表中確認的公平淨值收益或虧損不包括就該等金融負債收取的任何利息。

於初步確認時指定按公平值計於損益中列賬的金融負債，僅於初步確認日期符合香港會計準則第39號的要求時指定。

#### 貸款及借貸

於首次確認後，計息銀行及借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，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程序時，其損益在損益表內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益表的融資成本內。

#### 終止確認金融負債

當負債項下責任已解除、取消或期滿，即會終止確認金融負債。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款不同的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，則該項置換或修改視作終止確認原有負債及確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於損益表確認。

#### 抵銷金融工具

金融資產及金融負債當有現可執行的法律權利以抵銷已確認金額及有意按淨額基準結付或同時變現資產及結付負債時抵銷，並於財務狀況表內呈報淨額。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 2.4 主要會計政策概要（續）

### 衍生金融工具及對沖會計

#### 首次確認及後續計量

本集團使用衍生金融工具（如遠期貨幣合約）來對沖其外匯風險。該等衍生金融工具初步按訂立衍生合約之日的公平值確認，其後按公平值重新計量。當公平值為正數，衍生工具以資產列賬；當公平值為負數，則以負債列賬。

衍生工具公平值變動所產生的任何收益或虧損，直接列入損益表，惟現金流量對沖的有效部分則在其他全面收益內確認，並於其後當對沖項目影響損益時重新分類至損益。

就對沖會計而言，對沖分類為：

- 對沖已確認的資產、負債或未確認堅定承諾的公平值的變動風險時，作公平值對沖處理；或
- 用於對沖現金流量的可變動風險，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有可能的預期交易，或未確認堅定承諾的外幣風險時，作現金流量對沖處理；或
- 對沖對海外業務的投資淨額。

在設立對沖關係時，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、風險管理目標和進行對沖的策略。文件記錄包括辨別對沖工具、被對沖項目或交易、被對沖風險的性質和本集團將如何評估對沖工具的公平值變動抵銷被對沖項目公平值變動或被對沖風險應佔現金流量變動的有效性。該等對沖預期在達致抵銷公平值或現金流量變動方面具高度效用，並持續受評估以釐定其是否在所指定的整段財務報告期間確實具備高度效用。

符合對沖會計的嚴格標準的對沖按下文所述入賬：

#### 淨投資對沖

外國業務的淨投資對沖包括對沖計入該項淨額投資一部分的貨幣項目，與現金流對沖的入賬方法相似。與對沖有效部分有關的對沖工具損益於其他全面收益中確認，與無效部分有關之任何損益則在損益表確認。於出售外國業務時，計入權益的任何該等損益的累計價值會轉撥至損益表。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 2.4 主要會計政策概要（續）

### 衍生金融工具及對沖會計（續）

#### 流動與非流動分類對比

並無指定為有效對沖工具的衍生工具乃根據對事實及情況的評估（即相關合約現金流量）分類為流動或非流動，或單獨列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（而並無應用對沖會計法）至超過報告期末後12個月期間，該衍生工具乃與相關項目的分類一致分類為非流動（或單獨列為流動及非流動部分）。
- 與主合約並無密切關係的嵌入式衍生工具乃與主合約的現金流量一致的方式分類。
- 指定為及作為有效對沖工具的衍生工具乃與相關對沖項目的分類一致的方式分類。衍生工具僅在能可靠分配的情況下方會分類為流動部分及非流動部分。

### 存貨

存貨是按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本以加權平均法釐定。可變現淨值按估計售價減預期完成及出售所產生任何估計成本計算。

### 現金和現金等價物

就合併現金流量表而言，現金和現金等價物包括庫存現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般自購入後三個月內到期的短期高流動性投資，但扣減須按通知即時償還及構成本集團現金管理不可分割部分的銀行透支。

就合併財務狀況表而言，現金和現金等價物包括用途不受限制的庫存及存放於銀行的現金（包括定期存款）及與現金性質相似的資產。

### 準備

如因過往事件導致現有債務（法定或推定）及日後可能需要有資源流出以償還債務，則確認準備，但必須能可靠估計有關債務金額。

如折現的影響重大，則確認的準備金額為預期需用作償還債務的未來支出於報告期末的現值。因時間流逝而產生的折現現值增加，列作融資成本計入損益表。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 2.4 主要會計政策概要（續）

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與已於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外的其他全面收益或直接在權益確認。

即期稅項資產及負債，乃經考慮本集團經營所在國家當時的詮釋及常規後，根據於報告期末時已實施或實際上已實施的稅率（及稅法），按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額計算。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提準備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及
- 就與於子公司、聯營公司及合營公司的投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產以將有應課稅利潤以動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉以作對銷為限，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤及應課稅利潤或虧損；及
- 就與於子公司、聯營公司及合營公司的投資有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅利潤以動用暫時差額以作對銷的情況下，方予確認。

於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 2.4 主要會計政策概要（續）

### 所得稅（續）

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於報告期末已實施或實際上已實施的稅率（及稅法）計算。

僅當本集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同稅務實體徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

### 政府補助

政府補助於可合理地確定將會收取補助及將符合所有附帶條件時按公平值確認。如補助涉及開支項目，則會於成本支銷的期間內有系統地對應其擬補助的成本確認為收入。

倘補助與資產有關，則其公平值計入遞延收入賬，並在有關資產的預期可使用年期內以每年等額分期撥至損益表或自有關資產賬面值扣除並以減少折舊支出的方法撥至損益表。

### 收入確認

當經濟利益可能流入本集團及收入能夠可靠地計量時，會按下列基準予以確認收入：

- (a) 銷售已落成物業的收入，當物業擁有權的重大風險及回報已轉移至買家時，即當有關建造工程已建成及物業已根據銷售協議交付予買家，以及能夠合理確定相關應收款的可收回性時確認；
- (b) 土地開發的收入，當土地開發的風險及回報已轉移時，即當有關建造工程已建成及土地已出售，以及能夠合理確定土地銷售收益的可收回性時確認；
- (c) 酒店及其他服務收入，於提供該等服務的期間確認；
- (d) 租金收入，於租期內按時間比例基準確認，惟或然租金則於產生時才確認。終止租約所收取的溢價於產生時在損益表確認；
- (e) 物業管理服務收入，於提供服務期間內確認；

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 2.4 主要會計政策概要（續）

### 收入確認（續）

- (f) 提供服務所得收入，按完成比例確認，進一步闡釋見下文的會計政策「服務合約」；
- (g) 利息收入，以應計基準，採用實際利息法按估計於金融工具的預計年期或於適當時按更短期間內所得未來現金收入折現至該金融資產賬面淨值的折現率計算；及
- (h) 股息收入，於確立股東收取股息的權利時確認。

### 服務合約

合約收入包括協定合約金額及來自修訂訂單、索償及激勵款項的金額。所產生的合約成本包括直接材料、分包成本、直接勞工以及浮動與固定工程間接成本的適當部分。

提供服務的收入按交易完成比例確認，惟收入、所產生成本及估計完成成本須能可靠地計量。完成比例參照迄今所產生的成本相對根據交易將產生的總成本確定。倘合約結果不能可靠地計量，則收入僅於所產生開支可予收回的情況下才確認。

撥備於管理層預期可見虧損時盡快作出。倘迄今所產生的合約成本加已確認溢利減已確認虧損超出進度賬單，則盈餘被視為應收合約客戶款項。倘進度賬單超出迄今所產生的合約成本加已確認溢利減已確認虧損，則盈餘被視為應付合約客戶款項。

### 股份支付

本公司設立股票期權計劃，旨在向對本集團業務成功作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及報酬。本集團僱員（包括董事）以股份支付的方式收取報酬，而僱員提供服務作為收取股權工具的代價（「以股權結算交易」）。

就授出股票期權而言，與僱員進行以股權結算交易的成本，乃參照授出當日的公平值計算。該公平值乃由外部估值師採用二項式期權定價模式釐定，其他詳情載於財務報表附註38。



# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 2.4 主要會計政策概要（續）

### 股份支付（續）

以股權結算交易的成本在績效及／或服務條件獲得履行的期間內連同權益相應增加部分，於僱員福利開支中確認。於各報告期末直至歸屬日期止已確認的以股權結算交易的累計開支，反映歸屬期已到期部分及本集團對最終將會歸屬的股權工具數目的最佳估計。在某一期間內於損益表內扣除或進賬，乃指累計開支於期初及期末確認時的變動。

釐定獎勵的授出日期公平值並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件的可能性則被評定為將最終歸屬為本集團股權工具數目的最佳估計之一部分。市場表現條件將反映在授出日期的公平值。附帶於獎勵中但並無相關聯服務要求的其他任何條件皆視為非歸屬條件。除非有另外的服務及／或表現條件，否則非歸屬條件反映於獎勵的公平值，並即時予以支銷。

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獎勵不予確認為開支。倘獎勵包括市場或非歸屬條件，則該等交易將當作已歸屬，而不論該項市場或非歸屬條件達成與否，惟所有其他績效及／或服務條件須已達成。

倘若以股權結算獎勵的條款有所變更，而獎勵的原有條款達成，則所確認開支最少須達到猶如條款並無任何變更的水平。此外，倘若按變更日期計量，任何變更導致以股份支付安排的總公平值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

倘以股權結算獎勵被註銷，則被視為於註銷當日已歸屬，而尚未就該獎勵確認的任何開支須即時予以確認，包括本集團或僱員控制下的非歸屬條款未達成的任何獎勵。然而，倘有一項新獎勵取代已註銷獎勵，及於授出當日被指定為該獎勵的替代品，則該已註銷獎勵及新獎勵均被視為原有獎勵的改動（見上段所述）。

尚未行使股票期權的攤薄影響於計算每股盈利時反映作額外股份攤薄。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 2.4 主要會計政策概要（續）

### 退休金計劃

本集團根據《強制性公積金計劃條例》為其所有合資格參與界定供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）的僱員經營一項強積金計劃。根據強積金計劃規則，須按僱員基本薪金的某個百分比作出供款，並於供款成為應付時自損益表扣除。強積金計劃的資產與本集團資產分開並由獨立管理基金持有。本集團所作僱主供款於向強積金計劃作出時全數歸屬予僱員。

本集團在中國大陸營運的子公司的僱員須參加由地方市政府經營的中央退休金計劃。子公司須按其工資成本的若干百分比向中央退休金計劃供款。根據中央退休金計劃規則，有關供款於應付時在損益表扣除。

### 借貸成本

收購、建造或生產合資格資產（即需要較長時間以備作擬定用途或銷售的資產）直接應計的借貸成本均撥充有關資產成本的一部分。當資產大致可作其擬定用途或銷售時，該等借貸成本不再撥充資本。特定借貸以備作合資格資產的暫時投資所賺取的投資收入自己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。借貸成本包括利息及實體因借入資金而產生的其他成本。

倘借款為非專用，並用以取得合資格資產，則用4.52%的加權平均資本化利率在集團層面的開支進行資本化。

### 股息

末期股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。擬派末期股息於財務報表附註中披露。

因本公司組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息，故中期股息同時獲建議及宣派。因此，中期股息於建議及宣派後隨即確認為負債。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 2.4 主要會計政策概要（續）

### 外幣

財務報表以人民幣呈報，而本公司的功能貨幣為港幣。本集團內各實體自行釐定其各自的功能貨幣，而各實體的財務報表項目乃以該功能貨幣計量。本集團旗下實體記賬的外幣交易初步按該等實體各自於交易日通行的功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於報告期末的適用匯率換算。

因結算或換算貨幣項目而產生的差額均於損益表中確認，惟指定用於部分對沖本集團一項外國業務之淨投資之貨幣項目除外，其將於其他全面收益中確認，直至出售淨投資為止，而其累計金額將自該時起重新分類至損益表。該等貨幣項目匯兌差額之應佔稅項開支及抵免亦於其他全面收益中入賬。

以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。以外幣按公平值計量的非貨幣項目，採用計量公平值當日的匯率換算。因換算按公平值計量的非貨幣項目而產生的損益，亦按該項目公平值變動的損益確認（即於其他全面收益或損益中確認其公平值損益的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收益或損益中確認）。

本公司及於中國大陸以外營運的子公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於報告期末，該等實體的資產與負債按報告期末通行的匯率換算為人民幣，其損益表則按年內的加權平均匯率換算為人民幣。

因此而產生的匯兌差額於其他全面收益內確認並累計至匯兌波動儲備。出售海外業務時，就該項海外業務在其他全面收益成分會在損益表確認。

就合併現金流量表而言，本公司及於中國大陸以外經營的子公司的現金流量按現金流量日期的適用匯率換算為人民幣。本公司及海外子公司於整個年度產生的經常性現金流量則按年內的加權平均匯率換算為人民幣。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 3. 主要會計判斷及估計

編製本集團的財務報表時，管理層須作出判斷、估計及假設，而此等將影響收入、開支、資產及負債的呈報金額及相關披露以及或然負債的披露。該等假設及估計的不明朗因素可能導致需要對未來資產或負債的賬面值作出重大調整。

### 判斷

在應用本集團的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層亦作出下列判斷，其對財務報表的已確認金額影響至為重大：

#### 經營租賃承諾 – 本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商用物業租賃。根據一項對有關安排的條款及條件的評估，本集團決定，在按經營租賃出租該等物業時，其將保留物業所有權涉及的全部重大風險及回報。

#### 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的物業。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的資格。

#### 投資物業及持作出售物業的分類

本集團開發持作出售物業及持作賺取租金及／或資本增值或兩者的物業。由管理層判斷一項物業是否指定為投資物業或持作出售物業。本集團認為其於有關物業的早期開發階段對持有物業的意圖作出判斷。於興建過程中，倘該等物業擬於落成後出售，則在建的有關物業乃入賬列作發展中物業。待物業落成後，發展中物業乃轉撥至持作出售的物業項下，並按成本值列值。倘物業擬於落成後持作賺取租金及／或資本增值，則在建物業乃入賬計入投資物業。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 3. 主要會計判斷及估計（續）

### 估計的不明朗因素

下文為於報告期末有關未來的主要假設及其他主要估計的不明朗因素，其涉及導致下個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

### 應收貿易賬款和其他應收款減值

本集團的應收貿易賬款和其他應收款減值撥備政策乃根據未償還應收款可追收能力的持續評估和賬齡分析，以及管理層的判斷而作出。於評估該等應收款的最終變現能力時，需要作出相當程度的判斷，包括每名客戶的信譽和過往追收記錄。如本集團客戶的財務狀況轉差，以致其付款能力減損，則可能需要提撥額外準備。

### 估計投資物業的公平值

在活躍市場上沒有類似物業的現價時，本集團會考慮各項來源資料，包括：

- (a) 於活躍市場上不同性質、狀況或地點的物業的現價，並作出調整以反映該等差別；
- (b) 於次要市場上類似物業近期的價格，並作出調整以反映自按該等價格進行交易當日起出現的任何經濟狀況變化；及
- (c) 根據未來現金流量所作可靠估計而預測的折現現金流量，此項預測源自任何現有租約及其他合約的條款及（指在可能情況下）外在證據（如地點及狀況相同的類似物業的現時市場租金），並採用反映當時無法肯定有關現金流量金額及時間的折現率計算。

於2017年12月31日，投資物業的賬面值為人民幣27,812,347,000元（2016年：人民幣22,029,331,000元）。有關詳情（包括公平值計量所用的主要假設）載於財務報表附註17。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 3. 主要會計判斷及估計（續）

### 估計的不明朗因素（續）

#### 發展中物業計量

物業的發展成本於建築階段列作發展中物業處理，並於完成後轉撥至持作出售的竣工物業。該等成本的分撥將於銷售物業確認後於損益表確認。在最後結算發展成本及其他有關銷售物業的其他成本前，該等成本由本集團根據管理層的最佳估計而計算。

在發展物業時，本集團通常將發展項目分多期進行。某一期發展項目直接產生的個別成本列賬為該期的成本。共用成本根據整個發展項目的估計可銷售面積分配至每一期的賬目。

倘成本最後結算及相關成本分配有別於初步估計，發展成本及其他成本的增加或減少將影響未來年度的盈虧。於2017年12月31日，發展中物業的賬面值為人民幣66,533,773,000元（2016年：人民幣42,920,645,000元）。進一步詳情載於財務報表附註14。

#### 發展中土地計量

本集團的發展中土地按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。發展中土地成本於建築階段，在最後結算發展成本及其他有關發展中土地的其他成本前，該等成本由本集團根據管理層的最佳估計而計算。倘成本最後結算及相關成本分配有別於初步估計，發展成本及其他成本的增加或減少將影響日後的盈虧。根據本集團最近的經驗及有關土地發展的性質，本集團對每幅發展中土地所佔的成本及其可變現淨值（即政府機關出售發展中土地所賺取的收益，扣減落成成本及按當時市場狀況出售發展中土地所賺取收益獲變現而動用的成本）作出估計。

倘成本高於估計可變現淨值，應就發展中土地成本超出其可變現淨值的差額作出撥備。有關撥備需使用判斷及估計。倘預期有別於原來估計，更改有關估計的期間內發展中土地的賬面值及撥備將予調整。於2017年12月31日，發展中土地賬面值為人民幣15,875,080,000元（2016年：人民幣17,226,210,000元）。進一步詳情載於財務報表附註15。

#### 估計持作出售物業及存貨的可變現淨值

持作出售物業及存貨按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。可變現淨值根據市況及於報告期末當時價格評估，並由本集團取得合適的外界意見後根據近期市場交易釐定。於2017年12月31日，持作出售物業及存貨的賬面值分別為人民幣11,772,494,000元（2016年：人民幣11,153,261,000元）及人民幣77,837,000元（2016年：人民幣100,930,000元）。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 3. 主要會計判斷及估計（續）

### 估計的不明朗因素（續）

#### 遞延稅項資產

如若應課稅利潤將可沖減可動用的虧損，則未動用稅項虧損以可能產生的應課稅利潤為限確認為遞延稅項資產。重大管理判斷須依據日後應課稅利潤的有關時間及水平，連同日後稅務規劃策略作出，用以釐定可確認遞延稅項資產的金額。有關於2017年12月31日已確認稅項虧損的遞延稅項資產的賬面值為人民幣112,871,000元（2016年：人民幣223,246,000元）。於2017年12月31日，未確認稅項虧損金額為人民幣2,246,775,000元（2016年：人民幣1,102,386,000元）。進一步詳情載於財務報表附註34。

#### 中國企業所得稅

本集團須繳納中國所得稅。由於若干涉及所得稅的事宜仍未獲地方稅務局確認，故於釐定所需提撥的所得稅準備時，必須根據現行已實施的稅務法例、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。如這些事宜的最終稅務結果與原來入賬的金額有所不同，有關差額將對出現差額期間的所得稅及稅務準備造成影響。於2017年12月31日，應付所得稅的賬面值為人民幣1,487,526,000元（2016年：人民幣2,216,868,000元）。

#### 中國土地增值稅（「土地增值稅」）

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅準備乃根據管理層按照相關中國稅務法例法規所載規定的理解，從而作出的最佳估計來計提撥備。實際的土地增值稅負債，須待本集團物業開發項目完成後由稅務當局釐定。本集團尚未就其物業開發項目與稅務當局最終確定土地增值稅的報稅及付款。最終確定結果可能與初步入賬的金額有所不同，而任何差額將影響確定土地增值稅期間的當期所得稅費用及土地增值稅準備。於2017年12月31日，土地增值稅撥備的賬面值為人民幣3,633,637,000元（2016年：人民幣3,244,106,000元）。有關詳情載於財務報表附註33。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 4. 經營分部資料

就管理而言，本集團乃按其所提供的產品及服務劃分業務單位，分為四個可呈報經營分部如下：

- (a) 城市及物業開發分部：從事城市綜合開發、物業開發以及土地開發；
- (b) 商務租賃及零售業運營分部：提供寫字樓及零售商業物業租賃；
- (c) 酒店經營分部：提供酒店住宿及飲食服務；及
- (d) 「其他」分部：主要提供物業管理、設計及裝修服務，經營觀光廳。

管理層會就資源分配及表現評估的決策，分開監控本集團經營分部的業績。分部表現乃按可呈報溢利進行評估，此乃按照經調整稅前利潤計量。經調整稅前溢利的計量與本集團稅前利潤相符，惟於有關計算中並無計入利息收入、其他投資收入、融資成本以及企業及公司開支。

分部資產不包括遞延稅項資產、預付稅項、受限制銀行結餘、現金和現金等價物、若干其他金融資產及其他未分配企業及公司資產，由於該等資產乃按集團基準管理。

分部負債不包括計息銀行和其他借款及相關應付利息、應付稅項、土地增值稅撥備、遞延稅項負債及其他未分配企業及公司負債，由於該等負債乃按集團基準管理。

分部間銷售及轉撥根據所涉各方互相協定的條款及條件進行。

本集團主要在中國大陸經營業務。由於所有來自外間客戶的收入均在中國大陸產生，且本集團的重要非流動資產位於中國大陸，故管理層認為只有一個報告地區分部。



# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 4. 經營分部資料 (續)

截至2017年12月31日止年度	城市及 物業開發 人民幣千元	商務租賃 及零售商業 運營 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部收入：</b>					
向外間客戶銷售	26,869,190	1,369,988	2,069,979	765,688	31,074,845
分部間銷售	-	27,801	-	460,592	488,393
	26,869,190	1,397,789	2,069,979	1,226,280	31,563,238
<b>對賬：</b>					
分部間銷售對銷					(488,393)
收入總額					31,074,845
<b>分部業績</b>	<b>9,659,563</b>	<b>782,927</b>	<b>221,380</b>	<b>(46,875)</b>	<b>10,616,995</b>
<b>對賬：</b>					
分部間業績對銷					(484,366)
利息收入					859,234
其他投資收入					160,556
企業及其他未分配開支					(635,198)
融資成本					(1,692,438)
稅前利潤					8,824,783
<b>分部資產</b>	<b>190,844,253</b>	<b>32,592,519</b>	<b>13,680,193</b>	<b>768,394</b>	<b>237,885,359</b>
<b>對賬：</b>					
分部間資產對銷					(106,600,020)
企業及其他未分配資產					90,759,040
資產總額					222,044,379
<b>分部負債</b>	<b>123,705,046</b>	<b>4,844,060</b>	<b>7,219,272</b>	<b>847,352</b>	<b>136,615,730</b>
<b>對賬：</b>					
分部間負債對銷					(98,760,124)
企業及其他未分配負債					117,745,061
負債總額					155,600,667
<b>其他分部資料：</b>					
分佔合營公司利潤	28,732	-	-	2,678	31,410
分佔聯營公司利潤	31,622	-	-	-	31,622
折舊及攤銷	17,944	33,812	306,734	11,581	370,071
確認預付土地租賃款項	-	-	53,837	89	53,926
出售物業、廠房及設備項目的虧損	1,175	2,428	2,352	92	6,047
於損益表確認減值虧損	-	2,126	142	1,406	3,674
投資物業公平值收益	-	72,104	-	-	72,104
由持作出售物業轉為投資物業的 公平值收益	-	7,473	-	-	7,473
於聯營公司的投資	3,843,690	-	-	-	3,843,690
於合營公司的投資	2,960,185	-	-	33,865	2,994,050
資本開支*	126,582	3,725,290	165,612	17,073	4,034,557

\* 資本開支包括物業、廠房及設備、無形資產、預付土地租賃款項及投資物業的添置。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 4. 經營分部資料 (續)

截至2016年12月31日止年度	城市及 物業開發 人民幣千元	商務租賃 及零售商業 運營 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部收入：</b>					
向外間客戶銷售	23,593,045	1,274,490	1,890,033	546,505	27,304,073
分部間銷售	217,077	21,471	–	423,980	662,528
	23,810,122	1,295,961	1,890,033	970,485	27,966,601
<b>對賬：</b>					
分部間銷售對銷					(662,528)
收入總額					27,304,073
<b>分部業績</b>	7,300,392	1,472,806	153,609	(42,812)	8,883,995
<b>對賬：</b>					
分部間業績對銷					(34,973)
利息收入					357,202
其他投資收入					104,256
企業及其他未分配開支					(291,020)
融資成本					(728,662)
稅前利潤					8,290,798
<b>分部資產</b>	132,390,013	25,928,227	12,868,202	860,414	172,046,856
<b>對賬：</b>					
分部間資產對銷					(71,107,219)
企業及其他未分配資產					65,964,479
資產總額					166,904,116
<b>分部負債</b>	71,728,545	5,254,098	7,883,148	850,861	85,716,652
<b>對賬：</b>					
分部間負債對銷					(65,616,112)
企業及其他未分配負債					91,059,496
負債總額					111,160,036
<b>其他分部資料：</b>					
分佔合營公司(虧損)/利潤	(47,431)	–	–	3,683	(43,748)
分佔聯營公司虧損	(28,459)	–	–	–	(28,459)
折舊及攤銷	13,790	30,428	288,805	12,695	345,718
確認預付土地租賃款項	–	–	49,995	89	50,084
出售物業、廠房及設備項目的虧損	522	173	581	2	1,278
於損益表撥回減值虧損	–	(896)	(41)	–	(937)
投資物業公平值收益	–	728,599	–	–	728,599
由持作出售物業轉為投資物業的 公平值收益	–	53,890	–	–	53,890
於聯營公司的投資	2,708,699	–	–	–	2,708,699
於合營公司的投資	2,630,927	–	–	36,377	2,667,304
資本開支	115,878	23,201	196,197	13,740	349,016

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 4. 經營分部資料(續)

### 有關主要客戶的資料

年內，並無單一客戶為集團帶來10%或以上收入貢獻。2016年，一名單一客戶為集團的城市及物業開發分部帶來收入貢獻人民幣5,036,808,000元。

## 5. 收入、其他收入和收益

收入乃指年內物業銷售及土地開發所得款項總額；投資物業的租金收入總額；酒店經營、物業管理及提供相關服務的收入；及服務合約適當比例的合約收入(扣除營業稅)(如適用)。

本集團的收入、其他收入和收益分析如下：

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>收入</b>			
物業銷售		<b>21,967,225</b>	21,456,061
土地開發		<b>4,901,965</b>	2,136,984
租金收入總額		<b>1,369,988</b>	1,274,490
酒店經營		<b>2,069,979</b>	1,890,033
其他		<b>765,688</b>	546,505
		<b>31,074,845</b>	27,304,073
<b>其他收入</b>			
利息收入		<b>859,234</b>	357,202
其他投資收入		<b>160,556</b>	104,256
政府補助*		<b>22,164</b>	106,365
違約金收入		<b>13,553</b>	33,715
		<b>1,055,507</b>	601,538
<b>收益</b>			
投資物業的公平值收益	17	<b>72,104</b>	728,599
由持作出售物業轉為投資物業的公平值收益		<b>7,473</b>	53,890
購買折扣收益	41	<b>1,599</b>	–
出售子公司收益	42	<b>2,561,091</b>	365
先前於合營公司的投資持有股權的公平值收益	41	<b>24,320</b>	–
其他		<b>128,807</b>	108,634
		<b>2,795,394</b>	891,488
		<b>3,850,901</b>	1,493,026

\* 由於本集團在中國大陸若干城市經營業務，故獲有關當局授予多項政府補助。概無有關該等補助的未達成條件或非預期事項。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 6. 稅前利潤

本集團的稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
已售物業成本		<b>17,191,387</b>	14,724,231
土地開發成本		<b>1,892,516</b>	765,516
所提供服務成本		<b>1,950,296</b>	1,609,570
賺取租金的投資物業所產生的直接營運開支(包括維修保養)		<b>234,167</b>	174,260
折舊	13	<b>360,393</b>	334,049
無形資產攤銷	19	<b>9,678</b>	11,669
根據經營租賃的最低租金款項		<b>37,557</b>	38,766
確認預付土地租賃款項	18	<b>53,926</b>	50,084
核數師酬金		<b>5,551</b>	4,929
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員酬金(附註8))：			
工資及薪金		<b>1,214,090</b>	1,054,130
以股權結算的股票期權開支	38	<b>24,690</b>	9,142
退休金計劃供款(界定供款計劃)		<b>118,234</b>	114,088
減：資本化的金額		<b>(13,336)</b>	(18,080)
退休金計劃供款淨額*		<b>104,898</b>	96,008
		<b>1,343,678</b>	1,159,280
匯兌差額淨額		<b>269,250</b>	66,397
出售物業、廠房及設備項目的虧損**		<b>6,047</b>	1,278
出售無形資產的收益		<b>(478)</b>	–
應收貿易賬款減值撥備／(撥備撥回)**	23	<b>1,424</b>	(937)
其他應收款項減值**		<b>2,250</b>	–
衍生金融工具的公平值收益 – 不符合對沖條件的交易		<b>(2,273)</b>	–
購買折扣收益***	41	<b>(1,599)</b>	–
罰款索償撥備**		<b>–</b>	97,365

\* 於2017年12月31日，本集團並無已沒收的供款可沖減其於往後年度須向退休金計劃作出的供款(2016年：無)。

\*\* 此等項目計入合併損益表的「其他費用及損失淨額」內。

\*\*\* 購買折扣收益計入合併損益表的「其他收入及收益」內。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 7. 融資成本

融資成本分析如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
銀行及其他貸款、票據及債券利息	3,778,610	2,307,226
應付同系子公司款項利息(附註47(a))	12,755	19,937
應付直接控股公司款項利息(附註47(a))	74,135	85,255
應付聯營公司款項利息(附註47(a))	17,554	9,201
利息開支總額	3,883,054	2,421,619
減：資本化的利息開支	(2,190,616)	(1,692,957)
	1,692,438	728,662

## 8. 董事及最高行政人員酬金

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2部分披露的本年度董事及最高行政人員酬金如下：

	本集團	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
袍金	1,068	924
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	6,669	3,706
業績獎金*	7,553	4,586
以股權結算的股票期權開支	602	642
退休金計劃供款	857	575
	15,681	9,509
	16,749	10,433

\* 本公司若干執行董事可獲支付獎金，金額乃參考本集團的營運表現釐定。

於以前年度，根據本公司的股票期權計劃，若干董事就彼等為本集團提供的服務而獲授股票期權，進一步詳情載於財務報表附註38。已於歸屬期間於損益表確認的該等期權的公平值乃於授出日期釐定，而計入本年度財務報表的金額已載於上文董事及最高行政人員酬金的披露中。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 8. 董事及最高行政人員酬金（續）

### (a) 獨立非執行董事

年內已付獨立非執行董事的袍金如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
劉漢銓先生	356	308
蘇錫嘉先生	356	308
高世斌先生	356	308
	<b>1,068</b>	924

年內並無應付獨立非執行董事的其他酬金（2016年：無）。

### (b) 執行董事、非執行董事及最高行政人員

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	業績獎金 人民幣千元	以股權結算的 股票期權開支 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
<b>2017年</b>						
執行董事：						
李從瑞先生 <sup>(i)</sup>	-	2,844	3,608	251	396	7,099
江南先生 <sup>(ii)</sup>	-	2,836	2,830	251	350	6,267
宋鏐毅先生 <sup>(iii)</sup>	-	989	1,115	100	111	2,315
	-	<b>6,669</b>	<b>7,553</b>	<b>602</b>	<b>857</b>	<b>15,681</b>
非執行董事：						
寧高寧先生 <sup>(iv)</sup>	-	-	-	-	-	-
楊林先生	-	-	-	-	-	-
安洪軍先生	-	-	-	-	-	-
崔焱先生 <sup>(v)</sup>	-	-	-	-	-	-
	-	<b>6,669</b>	<b>7,553</b>	<b>602</b>	<b>857</b>	<b>15,681</b>

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 8. 董事及最高行政人員酬金（續）

### (b) 執行董事、非執行董事及最高行政人員（續）

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	業績獎金 人民幣千元	以股權結算的 股票期權開支 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
<b>2016年</b>						
執行董事：						
李從瑞先生 <sup>(i)</sup>	-	1,911	2,441	321	305	4,978
江南先生 <sup>(ii)</sup>	-	1,795	2,145	321	270	4,531
	-	3,706	4,586	642	575	9,509
非執行董事：						
寧高寧先生 <sup>(iv)</sup>	-	-	-	-	-	-
楊林先生	-	-	-	-	-	-
崔焱先生 <sup>(v)</sup>	-	-	-	-	-	-
安洪軍先生	-	-	-	-	-	-
蔡希有先生 <sup>(vi)</sup>	-	-	-	-	-	-
	-	3,706	4,586	642	575	9,509

- i 李從瑞先生擔任本公司首席執行官。
- ii 江南先生擔任本公司首席財務官。
- iii 宋鏐毅先生自2017年8月8日獲委任為本公司執行董事。
- iv 寧高寧先生自2016年5月12日起獲委任為主席及非執行董事。
- v 崔焱先生自2017年8月8日起辭任本公司非執行董事。
- vi 蔡希有先生自2016年3月15日起辭任本公司主席及非執行董事。

年內，並無作出董事或最高行政人員據此放棄或同意放棄任何酬金的安排（2016年：無）。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 9. 五名最高薪酬僱員

年內，五名最高薪酬僱員包括三名董事（包括最高行政人員）（2016年：兩名董事（包括最高行政人員）），彼等的酬金詳情載於上文附註8。其餘兩名（2016年：三名）並非本公司董事或最高行政人員的最高薪酬僱員的酬金詳情如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	4,228	4,229
業績獎金	4,911	5,317
以股權結算的股票期權開支	502	159
退休金計劃供款	504	751
	<b>10,145</b>	10,456

酬金介乎下列範圍的最高薪酬非董事及非最高行政人員僱員的人數如下：

	僱員人數	
	2017年	2016年
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	–	–
港幣3,000,001元至港幣3,500,000元	–	–
港幣3,500,001元至港幣4,000,000元	–	1
港幣4,000,001元至港幣4,500,000元	–	1
港幣4,500,001元至港幣5,000,000元	1	1
港幣5,000,001元至港幣5,500,000元	–	–
港幣5,500,001元至港幣6,000,000元	–	–
港幣6,000,001元至港幣6,500,000元	–	–
港幣6,500,001元至港幣7,000,000元	1	–
	<b>2</b>	3

於年內及以前年度，向三名非董事及非最高行政人員的最高薪僱員就彼等於本集團效力而授予股票期權，有關詳情載於財務報表附註38的披露資料內。該等股票期權的公平值已於整段歸屬期內在損益表確認，乃於授出日期釐定，而計入本年度財務報表的金額已載入以上的非董事及非最高行政人員的最高薪僱員薪酬披露資料內。

## 10. 所得稅

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
即期			
中國企業所得稅			
本年度支出		2,568,956	2,143,554
過往年度撥備不足		4,092	33
中國土地增值稅	33	1,105,892	1,645,489
		<b>3,678,940</b>	3,789,076
遞延	34	(4,359)	(71,960)
年度稅項支出總額		<b>3,674,581</b>	3,717,116



# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 10. 所得稅 (續)

### 香港利得稅

由於本集團於年內並無在香港產生任何應課稅利潤，故並無計提香港利得稅準備（2016年：無）。

### 中國企業所得稅

中國企業所得稅乃按本集團的中國子公司的應課稅利潤以稅率25%（2016年：25%）計提準備。

### 中國土地增值稅（「土地增值稅」）

根據於1994年1月1日生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例以及於1995年1月27日生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，由1994年1月1日起，在中國大陸轉讓房地產物業產生的所有收益，均須就土地價值的增值（即出售物業所得款項減包括借貸成本和所有物業開發支出的各類可扣稅支出）按介乎30%至60%的累進稅率，繳付土地增值稅。

以下為採用本公司及其大多數子公司註冊所在司法管轄區的法定稅率計算而適用於稅前利潤／（虧損）的稅項開支／（抵免）與按照實際稅率計算的年內稅項開支的對賬：

### 2017年

	香港 人民幣千元	中國大陸 人民幣千元	總計 人民幣千元
稅前利潤	1,415,041	7,409,742	8,824,783
按法定所得稅稅率計算	233,482	1,852,435	2,085,917
按若干中國子公司可分派利潤5% 計提預扣稅的影響	226,980	—	226,980
按出售中國子公司收益較低稅率 計提預扣稅的影響	(196,010)	—	(196,010)
就過往期間的當期稅項作出的調整	—	4,092	4,092
合營公司及聯營公司應佔利潤和虧損	—	(15,762)	(15,762)
無須課稅收入	(6,128)	(35,567)	(41,695)
不可扣稅開支	264,311	57,618	321,929
動用過往期間的稅項虧損	—	(16,318)	(16,318)
未確認的稅項虧損	—	476,029	476,029
土地增值稅（附註33）	—	1,105,892	1,105,892
土地增值稅的稅務影響	—	(276,473)	(276,473)
年內稅項開支	522,635	3,151,946	3,674,581

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 10. 所得稅 (續)

2016年

	香港 人民幣千元	中國大陸 人民幣千元	總計 人民幣千元
稅前利潤／(虧損)	(1,089,653)	9,380,451	8,290,798
按法定所得稅稅率計算	(179,793)	2,345,113	2,165,320
就過往期間的當期稅項作出的調整	—	33	33
合營公司及聯營公司應佔利潤和虧損	—	18,052	18,052
無須課稅收入	(3,682)	(23,197)	(26,879)
不可扣稅開支	183,475	25,746	209,221
動用過往期間的稅項虧損	—	(391)	(391)
未確認的稅項虧損	—	117,643	117,643
土地增值稅(附註33)	—	1,645,489	1,645,489
土地增值稅的稅務影響	—	(411,372)	(411,372)
年內稅項開支	—	3,717,116	3,717,116

分佔合營公司及聯營公司稅項為人民幣64,911,000元(2016年：分佔稅項抵免為人民幣14,868,000元)，已計入合併損益表「分佔合營公司及聯營公司利潤及虧損」項下。

## 11. 股息

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
特別中期股息－每股普通股8.17港仙(2016年：無)	<b>749,923</b>	—
擬派末期股息－每股普通股18.0港仙(2016年：9.0港仙)	<b>1,549,183</b>	851,258

截至2017年12月31日止年度內實際支付的2016年末期股息為人民幣836,219,000元。

本年度的擬派末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會批准。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 12. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利的金額乃根據年內母公司普通股權益持有人應佔利潤及年內已發行普通股加權平均數10,673,642,868股（2016年：10,671,810,609股）計算。

每股攤薄盈利根據母公司普通股權益持有人應佔年內溢利計算。計算時使用的普通股加權平均數為用以計算每股基本盈利的年內已發行普通股數目，以及假設視為轉換本集團永續可換股證券及股票期權為普通股而發行的普通股加權平均數。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下資料計算：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
用作計算每股基本盈利的母公司普通股權益持有人應佔利潤	<b>3,977,712</b>	2,535,515

	股份數目	
	2017年	2016年
<b>股份</b>		
用作計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數	<b>10,673,642,868</b>	10,671,810,609
攤薄影響 — 普通股的加權平均數：		
永續可換股證券	<b>362,036,855</b>	1,386,955,944
股票期權	<b>27,350,532</b>	—
	<b>11,063,030,255</b>	12,058,766,553

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 13. 物業、廠房及設備

	租賃		傢具、裝置及		汽車	在建工程	總計
	酒店物業	物業裝修	樓宇	寫字樓設備			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>2017年12月31日</b>							
於2016年12月31日及2017年1月1日：							
成本	8,136,006	19,569	508,284	1,676,883	67,896	2,787,824	13,196,462
累計折舊及減值	(1,258,641)	(19,550)	(85,241)	(976,616)	(44,558)	-	(2,384,606)
賬面淨值	6,877,365	19	423,043	700,267	23,338	2,787,824	10,811,856
於2017年1月1日，扣除累計折舊及減值	6,877,365	19	423,043	700,267	23,338	2,787,824	10,811,856
添置	112,924	-	9,457	38,078	3,796	139,379	303,634
出售	(58,490)	-	(2,406)	(46,785)	(1,867)	(10,537)	(120,085)
年內折舊準備	(223,365)	(1)	(17,982)	(113,055)	(5,990)	-	(360,393)
收購子公司(附註41)	-	-	33,026	1,064	348	-	34,438
出售子公司(附註42)	-	-	-	(176)	(871)	-	(1,047)
有關轉撥至投資物業的物業重估收益	-	-	1,279	-	-	-	1,279
轉撥至投資物業(附註17)	-	-	(21,490)	-	-	-	(21,490)
轉撥自投資物業(附註17)	-	-	61,450	-	-	-	61,450
轉撥自持作出售物業	129,156	-	-	-	-	-	129,156
轉撥	694,158	-	-	5,198	-	(699,356)	-
匯兌重整	-	-	-	(6)	-	-	(6)
於2017年12月31日，扣除累計折舊及減值	7,531,748	18	486,377	584,585	18,754	2,217,310	10,838,792
於2017年12月31日：							
成本	9,012,908	19,569	584,254	1,667,217	63,030	2,217,310	13,564,288
累計折舊及減值	(1,481,160)	(19,551)	(97,877)	(1,082,632)	(44,276)	-	(2,725,496)
賬面淨值	7,531,748	18	486,377	584,585	18,754	2,217,310	10,838,792

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 13. 物業、廠房及設備（續）

	租賃		傢具、裝置及		汽車	在建工程	總計
	酒店物業 人民幣千元	物業裝修 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	寫字樓設備 人民幣千元			
<b>2016年12月31日</b>							
於2015年12月31日及2016年1月1日：							
成本	8,034,015	20,302	457,678	1,638,191	71,566	4,081,183	14,302,935
累計折舊及減值	(1,057,313)	(20,197)	(69,705)	(873,454)	(44,004)	-	(2,064,673)
賬面淨值	6,976,702	105	387,973	764,737	27,562	4,081,183	12,238,262
於2016年1月1日，扣除累計折舊及減值	6,976,702	105	387,973	764,737	27,562	4,081,183	12,238,262
添置	35,715	-	751	32,715	3,950	244,303	317,434
出售	(6)	(39)	(170)	(1,269)	(1,224)	-	(2,708)
年內折舊準備	(201,351)	(47)	(15,790)	(109,911)	(6,950)	-	(334,049)
出售子公司（附註42）	-	-	-	(153)	-	-	(153)
轉撥自投資物業（附註17）	-	-	19,179	-	-	-	19,179
轉撥自發展中物業（附註14）	-	-	31,100	-	-	468,664	499,764
轉撥至發展中物業（附註14）	-	-	-	-	-	(1,925,880)	(1,925,880)
轉撥	66,305	-	-	14,141	-	(80,446)	-
匯兌調整	-	-	-	7	-	-	7
於2016年12月31日，扣除累計折舊及減值	6,877,365	19	423,043	700,267	23,338	2,787,824	10,811,856
於2016年12月31日：							
成本	8,136,006	19,569	508,284	1,676,883	67,896	2,787,824	13,196,462
累計折舊及減值	(1,258,641)	(19,550)	(85,241)	(976,616)	(44,558)	-	(2,384,606)
賬面淨值	6,877,365	19	423,043	700,267	23,338	2,787,824	10,811,856

於2017年12月31日，本集團賬面淨值合計約人民幣322,653,000元（2016年：人民幣328,857,000元）的酒店物業及樓宇及在建工程（於物業、廠房及設備項下列賬）已抵押作為授予本集團的銀行貸款的擔保（附註32）。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 14. 發展中物業

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於1月1日的賬面值		<b>42,920,645</b>	38,222,250
添置		<b>44,387,266</b>	22,115,318
轉撥自物業、廠房及設備	13	–	1,925,880
轉撥至物業、廠房及設備	13	–	(499,764)
轉撥至持作出售物業		<b>(19,384,987)</b>	(19,589,680)
轉撥自預付土地租賃款項	18	–	770,157
收購子公司	41	<b>9,063,595</b>	–
出售子公司	42	<b>(10,452,746)</b>	(23,516)
於12月31日的賬面值		<b>66,533,773</b>	42,920,645
流動部分		<b>(24,649,765)</b>	(15,990,224)
非流動部分		<b>41,884,008</b>	26,930,421

於2017年12月31日，本集團賬面淨值約人民幣25,829,469,000元（2016年：人民幣8,496,473,000元）的物業（於發展中物業項下列賬）已抵押作為授予本集團的銀行貸款的擔保（附註32）。

## 15. 發展中土地

發展中土地指有關本集團於中國大陸的土地開發項目（「該等項目」）的項目成本、拆遷補償費用及其他前期基建成本。儘管本集團並無擁有該土地的所有權或土地使用權，本集團獲授予權力就該等項目的土地基建及公共配套設施及其他發展工程進行建造及籌備工程。當地方政府出售該等地段時，本集團有權自地方政府收取土地開發費用。

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	<b>17,226,210</b>	15,400,719
添置	<b>1,910,039</b>	2,586,557
年內確認金額	<b>(3,261,169)</b>	(761,066)
於12月31日的賬面值	<b>15,875,080</b>	17,226,210
流動部分	<b>(6,876,716)</b>	(5,521,179)
非流動部分	<b>8,998,364</b>	11,705,031

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 16. 持作出售物業

所有持作出售物業按成本值與可變現淨值的較低者列賬。本集團的持作出售物業均位於中國大陸。

於2017年12月31日，本集團賬面淨值約人民幣3,023,504,000元（2016年：人民幣175,857,000元）的物業（於持作出售物業項下列賬）已抵押作為授予本集團的銀行貸款的擔保（附註32）。

## 17. 投資物業

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於1月1日的賬面值		<b>22,029,331</b>	21,083,287
添置		<b>3,706,776</b>	19,547
轉撥自持作出售物業		<b>2,007,118</b>	217,077
收購子公司	41	<b>312,765</b>	–
來自公平值調整的淨收益	5	<b>72,104</b>	728,599
轉撥自物業、廠房及設備	13	<b>21,490</b>	–
轉撥至物業、廠房及設備	13	<b>(61,450)</b>	(19,179)
轉撥至持作出售物業		<b>(32,929)</b>	–
出售子公司	42	<b>(242,858)</b>	–
於12月31日的賬面值		<b>27,812,347</b>	22,029,331

本集團的投資物業包括14項商用物業。本公司董事根據各物業的性質、特色及風險，確立投資物業均由一種資產類別而組成，即商用物業。本集團的投資物業根據獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司、上海財瑞房地產土地估價有限公司、北京仁達房地產評估有限公司及北京卓信大華資產評估有限公司進行的估值於2017年12月31日分別進行重估。每年，本集團的管理層決定委任外部估值師負責對本集團物業進行外部估值。殷選條件包括市場知識、聲譽、獨立性及能否保持專業準則。當就中期及年度財務報告進行估值時，本集團的管理層每年與估值師就估值假設及估值結果進行兩次討論。

此等投資物業根據經營租賃出租，進一步詳情概列於財務報表附註45(a)。

於2017年12月31日，本集團賬面值為人民幣12,553,080,000元（2016年：人民幣12,493,860,000元）的若干投資物業已抵押作為授予本集團的銀行貸款的擔保（附註32）。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 17. 投資物業（續）

### 公平值架構

下表載列本集團投資物業的公平值計量架構：

	採用以下數據於2017年12月31日 的公平值計量		
	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
按持續基準的公平值計量： 商用物業	47,670	27,764,677	27,812,347

	採用以下數據於2016年12月31日 的公平值計量		
	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
按持續基準的公平值計量： 商用物業	38,000	21,991,331	22,029,331

年內，第一級與第二級之間並無公平值計量的轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級公平值計量（2016年：無）。

分類至公平值架構中第三級的公平值計量對賬：

	商用物業 人民幣千元
於2016年1月1日的賬面值	21,044,774
添置	19,547
公平值調整的淨收益	729,112
轉撥自持作出售物業	217,077
轉撥自物業、廠房及設備	(19,179)
於2016年12月31日及2017年1月1日的賬面值	21,991,331
添置	3,706,776
轉撥自持作出售物業	2,007,118
收購子公司	312,765
公平值調整淨收益	62,434
轉撥自物業、廠房及設備	21,490
轉撥至物業、廠房及設備	(61,450)
轉撥至持作出售物業	(32,929)
出售子公司	(242,858)
於2017年12月31日的賬面值	27,764,677



# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 17. 投資物業（續）

### 公平值架構（續）

以下為投資物業估值所用估值方法及估值主要輸入數據的概要：

	估值方法	重大不可觀察輸入數據	區間或加權平均	
			2017年	2016年
物業1－北京凱晨世貿中心	年期及復歸法	年期收益率	6.00%	6.00%
		復歸收益率	6.50%	6.50%
		市值年租金（每平方米）	人民幣5,177元至 人民幣9,453元	人民幣5,232元至 人民幣9,386元
物業2－中化大廈	年期及復歸法	年期收益率	3.00%-6.00%	3.00%-6.00%
		復歸收益率	3.50%-6.50%	3.50%-6.50%
		市值年租金（每平方米）	人民幣3,072元至 人民幣9,720元	人民幣3,000元至 人民幣9,600元
物業3－金茂大廈	年期及復歸法	年期收益率	3.50%-4.50%	3.50%-4.50%
		復歸收益率	4.00%-5.00%	4.00%-5.00%
		市值年租金（每平方米）	人民幣4,092元至 人民幣11,700元	人民幣3,960元至 人民幣11,700元
物業4－珠海每一間花園	年期及復歸法	年期收益率	5.50%-6.25%	5.50%-6.25%
		復歸收益率	6.00%-6.50%	6.00%-6.50%
		市值年租金（每平方米）	人民幣516元至 人民幣744元	人民幣537元至 人民幣744元
物業5－南京玄武湖金茂廣場	年期及復歸法	年期收益率	3.50%-5.00%	3.50%-5.50%
		復歸收益率	4.00%-5.50%	4.00%-6.00%
		市值年租金（每平方米）	人民幣1,980元至 人民幣7,608元	人民幣1,980元至 人民幣7,314元
物業6－長沙梅溪湖國際研發中心	貼現現金流量法	估計年租金價值（每平方米）	人民幣971元	人民幣1,007元
		租金年增長率	0.00%-3.00% (3.00%)	0.00%-3.00% (3.00%)
		長期空置率	4.11%	4.11%
		貼現率	6.00%	6.00%
物業7－金茂麗江時尚生活中心	年期及復歸法	年期收益率	6.00%	6.00%
		復歸收益率	6.50%	6.50%
		市值年租金（每平方米）	人民幣1,356元	人民幣1,106元

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 17. 投資物業（續）

### 公平值架構（續）

	估值方法	重大不可觀察輸入數據	區間或加權平均	
			2017年	2016年
物業8－上海國際航運服務中心	市場比較法	每平方米價格	人民幣56,875元	人民幣65,300元
物業9－青島金茂灣購物中心	年期及復歸法	年期收益率	4.00%	不適用
		復歸收益率	4.50%	不適用
		市值年租金（每平方米）	人民幣1,596元	不適用
物業10－寧波嘉苑廣場	年期及復歸法	年期收益率	4.00%	不適用
		復歸收益率	4.50%	不適用
		市值年租金（每平方米）	人民幣716元至 人民幣7,400元	不適用
物業11－寧波匯金大廈	年期及復歸法	年期收益率	4.00%	不適用
		復歸收益率	4.50%	不適用
		市值年租金（每平方米）	人民幣7,400元	不適用
物業12－長沙金茂覽秀城	貼現現金流量法	估計年租金價值（每平方米）	人民幣1,267元	不適用
		租金年增長率	5.90%	不適用
		長期空置率	5.00%	不適用
		貼現率	6.65%	不適用
物業13－北京朝陽金茂中心項目	餘值法	開發利潤率	5.00%	不適用
	年期及復歸法	復歸收益率	5.00%-6.00%	不適用
		市值年租金（每平方米）	人民幣2,316元至 人民幣4,200元	不適用
物業14－南京河西南魚嘴G97地塊	餘值法	開發利潤率	5.00%	不適用
	年期及復歸法	復歸收益率	3.00%-6.00%	不適用
		市值年租金（每平方米）	人民幣1,608元至 人民幣2,400元	不適用

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 17. 投資物業（續）

### 公平值架構（續）

年期及復歸法經考慮來自現有租約的租金收入，並計及租約的可復歸潛在收入作出適當的考慮來計量物業的公平值，然後按適當利率將價值撥充資本。

年期收益率及復歸收益率單獨大幅上升（下降）將導致投資物業公平值大幅減少（增加）。市值年租金單獨大幅上升（下降）將導致投資物業公平值大幅增加（減少）。

根據貼現現金流量法，公平值乃採用在資產壽命期間有關該所有權的利益及負債的假設（包括退出價值或終止價值）進行估計。該方法涉及對物業權益的一連串現金流量的預測。市場衍生的貼現率被應用於預測現金流量以便確立與資產有關的收益流的現值。退出收益率通常是單獨決定且不同於貼現率。

現金流量的持續時間及流入額和流出額的具體時間乃由諸如租金審核、租約續租及相關續租、重建或翻新等事件決定。適當的持續時間受市場行為（為物業類別的一個特性）影響。定期現金流量按總收益扣除空置、不可回收費用、收賬損失、租賃獎勵、維修費用、代理和佣金費用及其他經營和管理費用。該一連串定期經營收入淨額，連同預計於預測期末結時的終止價值估計金額，貼現至現值。

估計租金價值及市場租金年增長率單獨大幅增加（減少）將導致投資物業的公平值大幅增加（減少）。長期空置率及貼現率單獨大幅增加（減少）將導致投資物業的公平值大幅減少（增加）。一般而言，就估計租金價值作出的假設的變動會導致租金年增長率及貼現率出現類似方向變動及導致長期空置率出現反向變化。

根據市場比較法（或市場比較方法），物業的公平值乃按可比交易估計。儘管物業權益並非相同，國際估值準則委員會認為此乃最常用的市場方法。「為將相關估值與最近交換或目前市場現有的其他房地產權益的價格進行比較，通常採用合適的比較單位。常用的比較單位包括透過計算樓宇每平方米的價格或每公頃土地的價格對售價進行分析。如實際特點之間相當相似，就價格比較使用的其他單位包括每間房間價格或每單位產出的價格（如穀物良率）。當於每項分析中持續選用並應用於相關物業及可比物業時，比較單位方為適用。」

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 17. 投資物業（續）

### 公平值架構（續）

市場比較法乃基於替代原則，據此，潛在買方將不會就物業支付高於用以購買可比替代物業成本之價格。理論上，最佳可比銷售將為相關物業的準確複製，並按複製物業的已知售價顯示相關物業可出售的價格。本集團採用的比較單位為每平方米的價格。市場比較法通常結合貼現現金流量法或年期及復歸法等其他方法使用，因為該等方法的不少輸入數據乃基於市場比較得出。

每平方米價格大幅上升（下降）將導致投資物業公平值大幅增加（減少）。

餘值法基本上是經參考其發展潛力對土地的估值，並扣除建築成本、利息及發展商自其估計總發展價值的利潤，假設根據有關各方所提供最新發計劃其於估值日期應已落成。有關各方將建議的估計建築成本總額及結欠金額以及發展時間表亦將予考慮。

開發利潤率大幅上升（下降）將導致投資物業公平值大幅減少（增加）。

## 18. 預付土地租賃款項

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於1月1日的賬面值		<b>1,605,531</b>	2,424,026
添置		<b>9,513</b>	1,746
轉撥至發展中物業	14	–	(770,157)
年內確認金額	6	<b>(53,926)</b>	(50,084)
於12月31日的賬面值		<b>1,561,118</b>	1,605,531
計入預付款項、按金及其他應收款的即期部分	24	<b>(53,213)</b>	(52,965)
非即期部分		<b>1,507,905</b>	1,552,566

於2017年12月31日，本集團賬面淨值為人民幣160,288,000元（2016年：人民幣166,392,000元）的若干預付土地租賃款項已抵押作為授予本集團的銀行貸款的擔保（附註32）。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 19. 無形資產

	電腦軟件 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2017年12月31日</b>			
於2017年1月1日：			
成本	93,182	1,278	94,460
累計攤銷及減值	(64,096)	(1,070)	(65,166)
賬面淨值	29,086	208	29,294
於2017年1月1日的成本，扣除累計攤銷及減值	29,086	208	29,294
添置	14,634	–	14,634
收購子公司（附註41）	385	–	385
出售	(3,177)	(208)	(3,385)
年內攤銷撥備	(9,678)	–	(9,678)
於2017年12月31日	31,250	–	31,250
於2017年12月31日：			
成本	104,894	–	104,894
累計攤銷及減值	(73,644)	–	(73,644)
賬面淨值	31,250	–	31,250
<b>於2016年12月31日</b>			
於2016年1月1日：			
成本	84,171	5,735	89,906
累計攤銷及減值	(53,410)	(1,938)	(55,348)
賬面淨值	30,761	3,797	34,558
於2016年1月1日的成本，扣除累計攤銷及減值	30,761	3,797	34,558
添置	9,011	1,278	10,289
出售	–	(3,884)	(3,884)
年內攤銷撥備	(10,686)	(983)	(11,669)
於2016年12月31日	29,086	208	29,294
於2016年12月31日：			
成本	93,182	1,278	94,460
累計攤銷及減值	(64,096)	(1,070)	(65,166)
賬面淨值	29,086	208	29,294

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 20. 合作經營及於合營公司的投資

### 於合營公司的投資

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
應佔淨資產	<b>2,994,050</b>	2,667,304

應收及應付合營公司的款項於財務報表附註25披露。

本集團於合營公司的所有投資均由本公司間接持有。

本集團的合營公司視為非單獨重大，而下表載列合營公司的財務資料總匯：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
應佔合營公司年內利潤／(虧損)	<b>31,410</b>	(43,748)
應佔合營公司年內全面收益／(虧損)總額	<b>31,410</b>	(43,748)
本集團於合營公司的投資的賬面總值	<b>2,994,050</b>	2,667,304

### 合作經營

於2010年5月11日，本公司與青島城市建設投資(集團)有限責任公司(「青島城投集團」)訂立一份框架性合作協議，據此，本公司與青島城投集團擬共同合作開發位於中國青島的藍海新港城項目。

於2010年11月5日，青島金茂(為本公司就運作藍海新港城項目而成立的間接全資子公司)與青島城投集團訂立增資協議，據此，青島金茂同意透過注資方式向青島藍海新港城置業有限公司(「藍海新港城置業」，青島城投集團的全資子公司)注入人民幣10億元，以認購其新註冊資本。

於2011年7月28日，青島金茂透過向藍海新港城的新註冊資本注資人民幣10億元，完成收購藍海新港城50%股本權益。同日，青島金茂及青島城投集團訂立補充協議，據此藍海新港城同意成立兩間分公司，分公司一將單方面由青島金茂管理及控制開發南區一幅佔地面積達200畝的地塊(「南區」)，分公司二將單方面由青島城投集團管理及控制開發北區一幅總佔地面積達140畝的地塊(「北區」)。南區的土地使用權證以藍海新港城的名義註冊。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 20. 合作經營及於合營公司的投資（續）

### 合作經營（續）

本集團認為此項補充安排為合作經營並確認分公司一的資產、負債及收支，原因是本集團根據補充協議的條款分別享有及承擔分公司一的資產及負債。

下表載列於本集團合併財務報表中確認的藍海新港城分公司一的財務資料概要：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	388	543
發展中物業	92,736	79,459
遞延稅項資產	–	3,628
投資物業	608,000	–
<b>非流動資產總值</b>	<b>701,124</b>	83,630
<b>流動資產</b>		
持作出售物業	417,753	672,403
發展中物業	206,594	2,125,800
預付款項、按金和其他應收款	24,510	110,399
預付稅項	–	177,427
受限制銀行結餘	57,446	80,777
現金和現金等價物	27,416	7,236
<b>流動資產總值</b>	<b>733,719</b>	3,174,042
<b>流動負債</b>		
應付貿易賬款及票據	528,200	648,519
應付稅項	4,490	–
其他應付款項和應計款項	430,794	2,244,643
<b>流動負債總額</b>	<b>963,484</b>	2,893,162
流動（負債）／資產淨額	(229,765)	280,880
<b>總資產減流動負債</b>	<b>471,359</b>	364,510
<b>非流動負債</b>		
遞延稅項負債	3,250	–
<b>淨資產</b>	<b>468,109</b>	364,510

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收入	2,113,194	66,584
銷售成本	(1,669,861)	(33,561)
<b>毛利</b>	<b>443,333</b>	33,023
其他收入和收益	3,016	3,817
銷售和營銷開支	(18,983)	(25,374)
管理費用	(7,597)	(9,680)
<b>稅前利潤</b>	<b>419,769</b>	1,786
所得稅	(242,169)	(1,204)
<b>年度利潤</b>	<b>177,600</b>	582

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 21. 於聯營公司的投資

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
分佔淨資產	<b>3,843,690</b>	2,708,699

應收及應付聯營公司的款項於財務報表附註25披露。

本集團於聯營公司的所有投資均由本公司間接持有。

本集團已終止確認其分佔若干聯營公司虧損，原因是分佔聯營公司虧損超出本集團於聯營公司的權益，而本集團並無責任承擔進一步虧損。本集團於本年度及累計年度未確認分佔聯營公司虧損的金額分別為人民幣15,985,000元（2016年：人民幣33,695,000元）及人民幣49,680,000元（2016年：人民幣33,695,000元）。

本集團的聯營公司視為非單獨重大，而下表載列聯營公司的財務資料總匯：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
應佔聯營公司年內利潤／(虧損)	<b>31,622</b>	(28,459)
應佔聯營公司年內全面收益／(虧損)總額	<b>31,622</b>	(28,459)
本集團於聯營公司的投資的賬面總值	<b>3,843,690</b>	2,708,699

## 22. 存貨

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
原材料	<b>58,684</b>	83,283
消耗品和工具	<b>4,142</b>	1,086
酒店商品	<b>12,301</b>	13,674
貿易存貨	<b>2,710</b>	2,887
	<b>77,837</b>	100,930

## 23. 應收貿易賬款

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
應收貿易賬款	<b>925,862</b>	6,451,005
減值	<b>(5,952)</b>	(4,528)
	<b>919,910</b>	6,446,477



# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 23. 應收貿易賬款（續）

已出售物業之代價乃根據相關買賣協議的條款收取。雖然本集團與其客戶就提供酒店、裝修和其他服務的貿易條款主要為信貸條款，但新客戶一般需要預先付款。給予主要客戶的信貸期一般為一至三個月。每名客戶均設有最高信貸額。

本集團致力保持嚴格控制其未償還應收款。高級管理層定期審閱逾期結餘。鑑於上述各項，以及本集團的應收貿易賬款涉及大量不同類別客戶，故信貸風險的集中程度並不嚴重。本集團並無就應收貿易賬款持有任何抵押品或其他信用度增加。應收貿易賬款為不計利息。

於報告期末，按發票日期並扣除減值撥備之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
1個月內	169,451	5,230,692
1至3個月	24,407	10,723
4至6個月	10,798	1,075,082
6個月至一年	446,119	43,158
一年以上	269,135	86,822
	<b>919,910</b>	6,446,477

本集團已抵押應收貿易賬款約人民幣23,453,000元（2016年：人民幣21,557,000元），作為本集團獲授予銀行貸款的擔保（附註32）。

應收貿易賬款的減值撥備變動如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於1月1日	4,528	5,465
確認／（撥回）減值虧損（附註6）	1,424	(937)
	<b>5,952</b>	4,528

計入以上應收貿易賬款減值撥備為撥備前賬面值為人民幣5,952,000元（2016年：人民幣4,528,000元）的個別已減值應收貿易賬款撥備人民幣5,952,000元（2016年：人民幣4,528,000元）。

個別已減值應收貿易賬款與面臨財務困難或拖欠的客戶有關。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 23. 應收貿易賬款（續）

不視為個別或集體出現減值的應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
概無逾期或減值	911,835	6,441,843
逾期1個月以下	2,881	3,850
逾期1至3個月	2,640	274
逾期3個月以上	2,554	510
	<b>919,910</b>	<b>6,446,477</b>

概無逾期未付或出現減值之應收款乃與眾多不同類別客戶有關，客戶在近期並無拖欠款項之記錄。

逾期未付但並無出現減值之應收款涉及若干於本集團有良好紀錄的獨立客戶。本公司董事根據過往經驗認為，由於信譽並無重大轉變，且該等結餘被視為可全數收回，故毋須就該等結餘作出減值準備。

## 24. 預付款項、按金和其他應收款

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
預付款項	7,258,858	5,776,114
按金	3,202,826	103,677
其他應收款	2,511,078	1,197,183
應收非控制股東款項	2,962,300	1,356,519
向第三方的委託貸款（流動部分）	3,941,722	125,000
預付土地租賃款項（附註18）	53,213	52,965
	<b>19,929,997</b>	<b>8,611,458</b>

上述資產概無逾期。上述結餘包括的金融資產為近期沒有拖欠記錄的應收款。

應收非控制股東款項的流動結餘為無抵押、免息及須於一年內償還，惟總額為人民幣2,962,300,000元的款項按年利率介乎0.35%至2.75%計息（2016年：總額為人民幣833,500,000元的款項按年利率0.35%計息）除外。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 24. 預付款項、按金和其他應收款（續）

向第三方的委託貸款的流動結餘為無抵押，總額為人民幣3,941,722,000元的款項按年利率介乎2.175%至4.75%計息（2016年：總額為人民幣125,000,000元的款項按年利率4.75%計息），並須於一年內收取。

## 25. 與關聯方結餘

與關聯方結餘的分析如下：

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>流動：</b>			
應收關聯方款項：			
最終控股公司		34	34
中間控股公司		830	2,965
直接控股公司		1,182	1,236
同系子公司	(i)	367,447	319,517
聯營公司	(ii)	7,406,067	2,433,957
合營公司	(iii)	14,487,430	13,681,764
本集團最終控股公司的聯營公司		4	4,563
		<b>22,262,994</b>	<b>16,444,036</b>
<b>非流動：</b>			
應收關聯方款項：			
合營公司	(iv)	1,824,350	–
應付關聯方款項：			
最終控股公司		2,170	2,201
中間控股公司		23,092	22,808
直接控股公司		3,945,715	4,425,765
同系子公司		54,480	47,446
聯營公司		2,053,557	1,602,072
合營公司		1,054,771	2,889,940
本集團最終控股公司的聯營公司		24,041	19,140
		<b>7,157,826</b>	<b>9,009,372</b>

應收關聯方款項的流動結餘為無抵押、免息及須按通知即時償還，惟下列各項除外：

- (i) 應收同系子公司款項的流動結餘包括一筆為人民幣366,000,000元（2016年：人民幣315,000,000元）款項，按年利率2.18%計息。
- (ii) 應收聯營公司款項的流動結餘分別為人民幣337,545,000元（2016年：人民幣205,395,000元）款項及人民幣153,000,000元（2016年：人民幣35,331,000元）款項，分別按年利率5.23%及7.35%計息。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 25. 與關聯方結餘 (續)

- (iii) 應收合營公司款項的流動結餘包括五筆分別為人民幣105,260,000元(2016年:人民幣38,220,000元)款項、人民幣1,373,646,000元(2016年:無)、人民幣2,074,929,000元(2016年:無)、人民幣21,000,000元(2016年:無)及人民幣1,556,117,500元(2016年:無)款項,分別按年利率4.35%、7.00%、6.00%、2.45%及4.60%計息。
- (iv) 應收合營公司款項的非流動結餘包括一筆為人民幣1,824,350,000元(2016年:無)款項,按年利率8.00%計息。

應付關聯方款項的流動結餘為無抵押、免息及須按通知即時償還。

## 26. 其他金融資產

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非流動結餘	<b>223,713</b>	180,000
流動結餘	<b>6,004,007</b>	71,430
	<b>6,227,720</b>	251,430

於2017年12月31日其他金融資產的流動結餘包括自銀行取得當日原到期日少於三個月的金融產品人民幣6,000,000元(2016年:人民幣71,430,000元)。

於2017年12月31日其他金融資產的非流動結餘指(1)賬面值為人民幣181,225,000元(2016年:人民幣180,000,000元)的非上市股本投資。由於非上市股本投資沒有在活躍市場報價,且其公平值不得可靠計量,其按成本值減去減值列賬。本集團不擬於可見將來將之出售;及(2)於自銀行取得當日原到期日超過一年的金融產品為人民幣42,488,000元(2016年:無)。

## 27. 現金和現金等價物及受限制銀行結餘

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
現金和銀行結存	<b>18,501,592</b>	15,777,548
定期存款	<b>4,140,142</b>	4,596,408
	<b>22,641,734</b>	20,373,956
減:		
受限制銀行結餘	<b>(3,235,181)</b>	(2,328,374)
現金和現金等價物	<b>19,406,553</b>	18,045,582

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 27. 現金和現金等價物及受限制銀行結餘(續)

於2017年12月31日，本集團以人民幣計值的現金和銀行結存及定期存款為人民幣16,177,436,000元(2016年：人民幣14,981,393,000元)。人民幣不可自由兌換其他貨幣，但根據中國大陸的《外匯管制法規》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲認可從事外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存放於銀行的現金按每日銀行存款利率計算的浮動利率賺取利息。短期定期存款的存放期間各異，介乎一年內，視乎本集團的即時現金需求而定，並按短期定期存款利率賺取利息。銀行結存及已抵押存款存放於信譽良好及並無拖欠記錄的銀行。

本集團現金和現金等價物包括向中國人民銀行核准的金融機構中化集團財務有限責任公司(「中化財務」)存放的存款人民幣3,497,067,000元(2016年：人民幣2,351,418,000元)。該等存款按年利率介乎0.35%至1.38%(2016年：0.35%至1.655%)計息。有關向中化財務存放存款所得的利息收入的進一步詳情，載於財務報表附註47(a)。

## 28. 應收非控制股東款項

應收非控制股東款項的非流動結餘為無抵押，按年利率介乎2.38%至5.23%計息，毋須於一年內償還。

## 29 應付貿易賬款及票據

於報告期末，按發票日期之應付貿易賬款及票據的賬齡分析如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於1年內到期或按要求償還	<b>6,537,039</b>	9,212,454
1年以上	<b>2,626,078</b>	1,618,232
	<b>9,163,117</b>	10,830,686

應付貿易賬款及票據為免息及一般按60日信貸期結付。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 30. 其他應付款項和應計款項

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
其他應付款項	<b>9,747,368</b>	3,104,207
預收款項	<b>38,928,799</b>	28,278,803
應計款項	<b>155,531</b>	140,629
應付非控制股東款項	<b>8,600,570</b>	1,541,899
應付非控制股東股息	<b>295,676</b>	71,741
	<b>57,727,944</b>	33,137,279

其他應付款項為免息，平均賬期不超過一年。

於2017年12月31日，應付非控制股東款項為無抵押、免息及須於要求時償還，惟總額為人民幣7,499,374,000元的款項按年利率介乎4.35%至7.00%計息除外。

## 31. 衍生金融工具

	2017年 負債 人民幣千元
遠期貨幣合約	77,440

本集團與具信譽銀行訂立衍生金融工具。

本集團承受境外經營匯率波動的風險。於2017年，本集團訂立多份美元兌人民幣的遠期貨幣合約，作為以管理本集團於境外經營的若干淨投資產生的外幣風險的對沖。截至2017年12月31日止年度，有關對沖工具的淨虧損人民幣79,713,000元確認為其他全面收益項下的淨投資對沖有效部分，而無效部分人民幣2,273,000元則於損益表確認（2016年：無）。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 32. 計息銀行貸款和其他借款

	2017年			2016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
<b>即期</b>						
銀行貸款，無抵押	1.67-4.79	2018	4,164,879	1.32-10.56	2017	2,881,639
其他貸款，無抵押 票據，無抵押	5.70-6.30 4.65	2018 2018	12,220,000 1,000,000	2.90-6.00 -	2017 -	1,151,000 -
長期銀行貸款的 流動部分，有抵押	4.46-6.37	2018	5,352,424	4.90	2017	1,532,000
長期銀行貸款的 流動部分，無抵押	1.94-5.65	2018	4,161,542	3.99-4.75	2017	2,637,405
長期其他貸款的 流動部分，無抵押	3.53-4.99	2018	72,000	3.53-4.99	2017	274,350
長期票據的 流動部分，無抵押	5.38	2018	855,716	4.83-5.60	2017	4,467,559
			<b>27,826,561</b>			<b>12,943,953</b>
<b>非即期</b>						
銀行貸款，有抵押	4.46-6.65	2019-2030	7,439,473	4.28-6.30	2018-2026	11,272,500
銀行貸款，無抵押	1.87-5.65	2019-2024	11,926,341	1.77-5.40	2018-2024	6,951,556
其他貸款，無抵押 票據，無抵押	3.53-6.50 3.60-6.75	2019-2034 2019-2022	5,900,910 16,045,961	5.50 4.83-6.85	2019-2034 2018-2022	4,174,261 10,388,470
境內公司債券，無抵押	3.55	2020	2,192,235	3.55	2020	2,194,030
			<b>43,504,920</b>			<b>34,980,817</b>
			<b>71,331,481</b>			<b>47,924,770</b>

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 32. 計息銀行貸款和其他借款（續）

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
分析如下：		
須於下列期間償還的銀行貸款：		
一年內	13,678,845	7,051,044
第二年	10,778,653	8,641,994
第三至第五年，包括首尾兩年	7,183,661	8,302,062
五年以上	1,403,500	1,280,000
	<b>33,044,659</b>	25,275,100
須於下列期間償還的其他借款：		
一年內	14,147,716	5,892,909
第二年	4,327,286	2,141,190
第三至第五年，包括首尾兩年	16,110,820	9,480,961
五年以上	3,701,000	5,134,610
	<b>38,286,822</b>	22,649,670
	<b>71,331,481</b>	47,924,770

附註：

- (a) 於2017年12月31日，本集團的貸款信貸額度為人民幣95,778,360,000元（2016年：人民幣58,312,729,000元），已動用當中的人民幣51,237,569,000元（2016年：人民幣30,874,711,000元）。
- (b) 本集團若干銀行貸款乃以下列各項作抵押：
- (i) 本集團若干物業、廠房及設備的抵押，於報告期末，該等物業、廠房及設備的賬面淨值合共約人民幣322,653,000元（2016年：人民幣328,857,000元）；
  - (ii) 本集團若干發展中物業的抵押，於報告期末，該等發展中物業的賬面值合共約人民幣25,829,469,000元（2016年：人民幣8,496,473,000元）；
  - (iii) 本集團若干持作出售物業的抵押，於報告期末，該等持作出售物業的賬面值合共約人民幣3,023,504,000元（2016年：人民幣175,857,000元）；
  - (iv) 本集團若干投資物業的抵押，於報告期末，該等投資物業的賬面值合共約人民幣12,553,080,000元（2016年：人民幣12,493,860,000元）；
  - (v) 本集團若干預付土地租賃款項的抵押，於報告期末，該等預付土地租賃款項的賬面值合共約人民幣160,288,000元（2016年：人民幣166,392,000元）；
  - (vi) 本集團若干應收貿易賬款的抵押，於報告期末，該等應收貿易賬款的賬面值合共約人民幣23,453,000元（2016年：人民幣21,557,000元）；及
  - (vii) 於本公司子公司的若干權益的抵押，於報告期末，該等權益的賬面值合共約人民幣551,668,000元（2016年：人民幣50,000,000元）。
- (c) 除為數約人民幣16,768,056,000元（2016年：人民幣21,377,022,000元）的銀行貸款及其他借款以美元計值及人民幣4,726,271,000元（2016年：人民幣2,443,607,000元）的銀行貸款及其他借款以港幣計值外，所有銀行貸款及其他借款均以人民幣計值。



# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 33. 土地增值稅準備

	人民幣千元
於2016年1月1日	1,896,220
年內於損益表扣除(附註10)	1,645,489
年內已付	(82,309)
轉撥自預付稅項	(215,294)
於2016年12月31日及2017年1月1日	<b>3,244,106</b>
收購子公司(附註41)	7,016
年內於損益表扣除(附註10)	1,105,892
年內已付	(325,844)
轉撥自預付稅項	(397,533)
於2017年12月31日	<b>3,633,637</b>

### 中國土地增值稅

根據由1994年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及由1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的規定，在中國大陸出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施產生的所有收入，須按介乎增值30%至60%的累進稅率繳付土地增值稅，若增值不超過可扣稅項目總和的20%，則普通標準住宅的銷售可獲豁免。

由1995年起，地方稅務局要求就物業開發項目的預售和銷售所得款項預付土地增值稅。根據地方稅務當局頒布的相關稅務通知，本集團須就其物業的預售和銷售所得款項按1%至3.5%的稅率預先支付土地增值稅。

本集團已根據相關中國稅務法例法規所載規定，估計、作出及在稅項內計入土地增值稅準備。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目落成後，由稅務當局釐定。稅務當局可能不同意本集團計算土地增值稅準備的基準。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 34. 遞延稅項

遞延稅項負債及資產於年內的變動如下：

### 遞延稅項負債

	物業重估 人民幣千元	超出相關 折舊的 折舊準備 人民幣千元	因收購 子公司產生的 公平值調整 人民幣千元	代扣 代繳稅額 人民幣千元	應計 利息收入 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日	3,213,002	433,955	638,318	58,337	83,899	96,648	4,524,159
年內於損益表扣除／(計入) 的遞延稅項(附註10)	210,485	45,970	(14,294)	-	27,927	16,138	286,226
於2016年12月31日及 2017年1月1日的 遞延稅項負債總額	<b>3,423,487</b>	<b>479,925</b>	<b>624,024</b>	<b>58,337</b>	<b>111,826</b>	<b>112,786</b>	<b>4,810,385</b>
收購子公司(附註41)	-	-	99,577	-	-	-	99,577
年內於損益表扣除／(計入) 的遞延稅項(附註10)	19,945	52,664	(14,489)	83,860	4,008	(13,997)	131,991
年內於全面收益表扣除 的遞延稅項	319	-	-	-	-	-	319
出售子公司(附註42)	(5,927)	(1,821)	-	-	-	-	(7,748)
於2017年12月31日的 遞延稅項負債總額	<b>3,437,824</b>	<b>530,768</b>	<b>709,112</b>	<b>142,197</b>	<b>115,834</b>	<b>98,789</b>	<b>5,034,524</b>

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 34. 遞延稅項 (續)

### 遞延稅項資產

	土地 增值稅準備 人民幣千元	可用以對銷 未來應課稅 利潤的虧損 人民幣千元	因集團內 公司間的交易 而產生的 未變現溢利 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日	473,392	220,834	264,517	60,512	1,019,255
年內於損益表(扣除)/計入的 遞延稅項(附註10)	343,565	2,412	(27,094)	39,303	358,186
於2016年12月31日及 2017年1月1日的 遞延稅項資產總額	<b>816,957</b>	<b>223,246</b>	<b>237,423</b>	<b>99,815</b>	<b>1,377,441</b>
年內於損益表(扣除)/計入 的遞延稅項(附註10)	<b>67,346</b>	<b>(100,980)</b>	<b>244,086</b>	<b>(74,102)</b>	<b>136,350</b>
出售子公司(附註42)	-	<b>(9,395)</b>	-	-	<b>(9,395)</b>
於2017年12月31日的 遞延稅項資產總額	<b>884,303</b>	<b>112,871</b>	<b>481,509</b>	<b>25,713</b>	<b>1,504,396</b>

就呈報而言，若干遞延稅項資產及負債已於合併財務狀況表對銷。

以下為本集團就財務匯報而作出的遞延稅項結餘分析：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
已於合併財務狀況表確認的遞延稅項資產淨額	<b>1,491,568</b>	1,364,011
已於合併財務狀況表確認的遞延稅項負債淨額	<b>(5,021,696)</b>	(4,796,955)
	<b>(3,530,128)</b>	(3,432,944)

本集團亦有源自中國大陸的稅務虧損人民幣2,246,775,000元(2016年：人民幣1,102,386,000元)，有關稅項虧損可用以抵銷未來應課稅溢利，並將於一至五年內到期。由於產生稅項虧損的子公司已於一段時間錄得虧損，且認為不大可能有應課稅溢利可用以與稅務虧損抵銷，故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 34. 遞延稅項（續）

根據中國企業所得稅法，就向外資企業投資者宣派來自於中國大陸成立之外資企業的股息徵收10%預扣稅。有關規定自2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日後所產生之盈利。倘中國大陸與外國投資者所屬司法權區之間定有稅務優惠則可按較低預扣稅率繳稅。本集團的適用比率為5%。因此，本集團須就該等於中國大陸成立的子公司就2008年1月1日起產生之盈利而分派之股息繳交預扣稅。

於2017年12月31日，本集團就須繳交預扣稅的未匯出本集團在中國大陸成立的子公司盈利而確認遞延稅項負債約人民幣142,197,000元（2016年：人民幣58,337,000元）。董事認為，本集團其餘子公司、合營公司及合作經營於可見將來分派有關未匯出盈利的機會不大。於2017年12月31日，有關在中國大陸的子公司、合營公司及合作經營的投資而產生的未被確認為遞延稅項負債的暫時差額合計約為人民幣21,822,710,000元（2016年：人民幣20,847,219,000元）。

本公司向其股東派付的股息毋須繳納所得稅。

## 35. 永續可換股證券

於2010年10月12日，本公司的直接全資子公司方興資本有限公司發行6億美元（相當於人民幣4,015,497,000元）永續可換股證券。永續可換股證券直接交易成本為人民幣57,936,000元。

永續可換股證券可由永續可換股證券持有人選擇於2011年10月11日或之後隨時按初步換股價每股本公司普通股港幣2.83元轉換為本公司普通股。儘管永續可換股證券賦予權利收取每年6.8%的分派，方興資本有限公司可全權酌情選擇根據永續可換股證券的條款延遲分派。由2014年6月20日（2014年6月20日為緊隨記錄日（即為確定有權收取2013年末股息的股東的記錄日）之後的日期）起，轉換價由每股普通股港幣2.83元調整至港幣2.80元。由2015年7月18日（2015年7月18日為緊隨記錄日（即為確定有權收取2014年末期股息的股東的記錄日）之後的日期）起，轉換價由每普通股港幣2.80元調整至港幣2.74元。

永續可換股證券並無到期日，並可由方興資本有限公司選擇於2015年10月11日後隨時按未贖回本金額110%（連同所有拖欠的分派款項（如有）及計至指定贖回日期的分派）贖回。因本公司被向香港聯交所提出或本公司向香港聯交所作出申請以致除牌或長期停牌（為時連續90日）或有關除牌或長期停牌透過受本公司控制的任何其他方法或因本公司作出任何行動而進行或被施加的情況下，永續可換股證券持有人可選擇贖回永續可換股證券。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 35. 永續可換股證券（續）

董事認為，本集團有能力控制於贖回時向永續可換股證券持有人交付現金或其他金融資產，惟於不可預見的情況下如本公司或方興資本有限公司清盤除外。因此，永續可換股證券列為股權工具。

於2016年6月14日，本集團購回部分本金總額為200,000,000美元（相當於約人民幣1,319,187,000元）的永續可換股證券，總代價為218,340,000美元（相當於約人民幣1,439,925,000元）。

於2017年4月27日，本集團購回剩餘本金總額為400,000,000美元（相當於約人民幣2,638,374,000元）的餘下永續可換股證券，總代價為441,133,000美元（相當於約人民幣3,036,982,000元）。

## 36. 永久資本證券

### (a) 2016年次級擔保永久資本證券

於2016年2月4日，方興光耀有限公司（一間本公司的全資子公司）發行總金額為500,000,000美元（相當於人民幣3,270,950,000元）的次級擔保永久資本證券。發行相關直接交易成本為1,470,000美元（相當於約人民幣9,619,000元）。

證券賦予自2016年2月4日（包括該日）按適用分派率每年6%收取分派的權利，須於每年2月4日及8月4日每半年支付。發行人可按其絕對酌情權選擇根據證券條款押後分派。證券可按發行人選擇贖回全部但非部分。

### (b) 2016年國內可續期公司債券

於2016年6月16日，金茂投資管理（上海）有限公司（一間本公司的全資子公司）發行總金額為人民幣2,000,000,000元的國內可續期公司債券。發行相關直接交易成本為人民幣5,737,000元。

票面利率固定為3.70%，每三個計息年度為一週期。本集團有權於每三個計息年度結束時押後。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 36. 永久資本證券（續）

### (c) 2017年次級擔保永久資本證券

於2017年1月17日，方興光耀有限公司發行金額為497,615,000美元（相當於人民幣3,433,145,000元）的次級擔保永久資本證券，相當於本金額500,000,000美元的99.523%。發行相關直接交易成本為3,862,000美元（相當於約人民幣26,645,000元）。

證券賦予自2017年1月17日（包括該日）按適用分派率每年5.75%收取分派的權利，須於每年1月17日及7月17日每半年支付。發行人可按其絕對酌情權選擇根據證券條款押後分派。證券可按發行人選擇贖回全部但非部分。

於2017年11月6日，方興光耀有限公司發行總金額為300,000,000美元（相當於人民幣1,987,410,000元）的次級擔保永久資本證券。發行相關直接交易成本為196,000美元（相當於約人民幣1,296,000元）。

證券賦予自2018年5月6日（包括該日）按適用分派率每年4.875%收取分派的權利，須於每年5月6日及11月6日每半年支付。發行人可按其絕對酌情權選擇根據證券條款押後分派。證券可按發行人選擇贖回全部但非部分。

### (d) 2017年優先擔保永久資本證券

於2017年7月3日，方興光耀有限公司發行本金總額為300,000,000美元（相當於人民幣2,033,160,000元）的優先擔保永久資本證券。於2017年9月1日，方興光耀有限公司完成另一項本金額為200,182,000美元（相當於約人民幣1,319,380,000元）的優先擔保永久資本證券發行，相當於本金額200,000,000美元的100.091%，而往來銀行補償的累計分派為1,289,000美元（相當於人民幣8,495,000元）。

證券賦予按分派率每年4.00%收取分派的權利，須於2018年1月3日開始每半年支付，並無指定到期日。與發行相關的交易成本約為1,735,000美元（相當於人民幣11,566,000元）。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 36. 永久資本證券（續）

### (e) 2017年華寶信託永久資本證券

於2017年12月22日，金茂投資管理（上海）有限公司根據華寶信託有限責任公司設立的信託計劃，完成本金總額為人民幣621,000,000元的擔保永久資本證券發行。該等證券賦予按每年6.95%分派率收取分派的權利，須於2018年6月21日開始每半年支付。

董事認為，本集團能夠控制因贖回（本公司或發行人不可預見的清盤除外）而向以上(a)至(e)的證券持有人交付現金或其他金融資產。因此，該等證券分類為權益工具。

## 37. 股本

### 股份

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
已發行及繳足：		
10,675,477,349股（2016年：10,671,810,609股）普通股	9,729,632	9,726,451

本公司股本變動概要如下：

	已發行 股份數目	股本 人民幣千元
於2016年1月1日、2016年12月31日及2017年1月1日	10,671,810,609	17,691,782
已行使股票期權（附註）	3,666,740	10,594
於2017年12月31日	10,675,477,349	17,702,376

附註：3,666,740份股票期權已按認購價每股港幣2.44元行使（附註38），導致按總現金代價（未扣除開支）人民幣7,762,000元發行3,666,740股股份。為數人民幣2,832,000元於股票期權獲行使時由股票期權儲備轉撥至股本。

### 股票期權

本公司的股票期權計劃及已根據計劃發行的股票期權詳情載於財務報表附註38。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 38. 股票期權計劃

本公司採用之股票期權計劃（「計劃」），旨在為對本集團業務成就作出貢獻之合資格參與者提供激勵及獎賞。計劃之合資格參與者包括本公司的執行及非執行董事及本集團的高級管理人員、關鍵技術及專業人員、經理及僱員，但不包括本公司的獨立非執行董事。計劃於2007年11月22日生效，並於2017年11月22日（即生效日期起計十年）屆滿。不過，根據計劃授出的股票期權繼續有效，並可根據發行條款行使。

根據計劃，現時可授出之尚未行使股票期權數目最多可相等於其獲行使時佔本公司任何時間之已發行股份之10%。於任何十二個月期間根據計劃可向各參與者授出之股票期權可發行之股份數目，最多佔本公司任何時間之已發行股份之1%。進一步授出超出此項限額之股票期權須在股東大會徵得股東批准。

向本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人批授股票期權須徵得獨立非執行董事批准。此外，於任何十二個月期間，倘若向本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人批授之任何股票期權涉及之股份總數，超過本公司任何時間已發行股份0.1%或按本公司股份於批授日期價格計算之總價值超過港幣5,000,000元，則須事先在股東大會徵得股東批准。

要約授出之股票期權可於要約日期起計28日內接納，而獲授人須支付名義代價合共港幣1元。股票期權的行使及可行使性與個別人士及本公司的表現相關。董事會將釐定有關表現目標並列於授出通知內。已授出的股票期權將於授出日期或有關授出通知所載的較後日期起計兩年後可以行使，並在任何情況下不可遲於授出日期起計七年，惟受提早離職條文規定所限。

股票期權之行使價由董事釐定，但不可低於下列三者中最高者：(i)本公司股份於股票期權授出當日在香港聯交所之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個交易日在香港聯交所之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

股票期權並無賦予持有人享有股息或於股東大會上投票之權利。



# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 38. 股票期權計劃（續）

年內根據計劃已授出而尚未行使之股票期權如下：

	2017年		2016年	
	每股加權 平均行使價 港幣	股票 期權數量	每股加權 平均行使價 港幣	股票 期權數量
於1月1日	2.21	184,374,920	2.43	30,322,840
年內授出	–	–	2.20	172,350,000
年內失效	2.56	(25,110,300)	2.43	(18,297,920)
年內行使	2.44	(3,666,740)	–	–
於12月31日	2.21	155,597,880	2.21	184,374,920

年內行使的股票期權於行使日期之加權平均股價為每股港幣2.44元（2016年：概無股票期權獲行使）。

於報告期末，尚未行使之股票期權的行使價及行使期間如下：

### 2017年

股票期權數量	每股行使價* 港幣	行使期間
3,574,240	2.44	2014年11月28日至2019年11月27日
4,443,640	2.44	2015年11月28日至2019年11月27日
49,092,000	2.196	2018年10月17日至2023年10月16日
49,092,000	2.196	2019年10月17日至2023年10月16日
49,396,000	2.196	2020年10月17日至2023年10月16日
155,597,880		

### 2016年

股票期權數量	每股行使價* 港幣	行使期間
5,346,580	2.44	2014年11月28日至2019年11月27日
7,448,340	2.44	2015年11月28日至2019年11月27日
57,076,000	2.196	2018年10月17日至2023年10月16日
57,076,000	2.196	2019年10月17日至2023年10月16日
57,428,000	2.196	2020年10月17日至2023年10月16日
184,374,920		

\* 倘進行供股或發行紅股或本公司股本出現其他類似變動時，股票期權之行使價將須予以調整。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 38. 股票期權計劃（續）

截至2016年12月31日止年度授出的股票期權的公平值為港幣80,332,000元（每份港幣0.47元），而截至2017年12月31日止年度本集團已確認其中的股票期權開支港幣28,467,000元（相當於約人民幣24,690,000元）（2016年：人民幣5,075,000元）。

截至2012年12月31日止年度授出的股票期權的公平值為港幣51,858,000元（每份港幣0.89元），而截至2017年12月31日止年度本集團並無確認其中的股票期權開支（2016年：人民幣4,067,000元）。

截至2008年12月31日止年度授出的股票期權的公平值為港幣7,604,000元，於過往年度全數確認。

截至2016年12月31日止年度授出的股票期權的公平值經考慮授出股票期權時的條款及條件利用二項式期權定價模式於授出日期估計。下表載列所用模式的輸入值：

股息率(%)	2.99
預期波幅(%)	36.58
歷史波幅(%)	36.58
無風險利率(%)	0.90
股票期權的合約年期(年)	5.05
行使倍數(倍)	1.13
每股加權平均股價(港幣)	2.16

股票期權的預計年期按加權平均歸屬期及合約期計算。預期波幅反映歷史波幅代表未來趨勢的假設，有關假設未必一定是實際結果。

計量公平值時並無計入其他已授出股票期權的特色。

於報告期末，本公司計劃項下授出而尚未行使之股票期權有155,597,880份。倘尚未行使之股票期權獲悉數行使，根據本公司現時之股本結構，將會導致本公司額外發行155,597,880股普通股，而新增股本為港幣343,649,000元（相當於約人民幣287,260,000元）（未扣除任何發行費用）。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 39. 儲備

本集團於本年度及過往年度的儲備金額及其變動呈報於本財務報表第162至163頁之合併權益變動表。

### 資本儲備

資本儲備指本公司子公司之股東作出的額外注資，以及在收購一家非全資子公司的額外股權後，收購成本與所收購非控制權益兩者之差額。

### 中國法定盈餘公積

自保留利潤轉撥至法定盈餘公積乃根據中國相關規則和法規以及本集團在中國大陸成立的子公司的公司章程作出，並經由有關子公司的董事會批准。

法定盈餘公積可用作抵補過往年度虧損（如有），亦可按權益持有人現時的持股比例轉換為股本，惟於有關轉換後的結餘不得少於其註冊資本的25%。

### 資產重估儲備

因用途由業主自用物業轉為投資物業而產生的資產重估儲備以公平值列賬。

### 股票期權儲備

股票期權儲備包括已授出且有待行使的股票期權的公平值，進一步闡釋見財務報表附註2.4「股份支付」會計政策。該金額將於相關期權獲行使時撥入股份溢價賬，或如相關期權屆滿或失效，則轉撥至保留利潤。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 40. 擁有重大非控制權益之非全資子公司

本集團擁有重大非控股權益之非全資子公司的詳情載列如下：

	上海 國際航運 服務中心 人民幣千元	蘇州安茂 人民幣千元	金茂 酒店集團 人民幣千元
<b>2017年</b>			
非控制權益持有的股權百分比	50%	73.50%	33.23%
分配至非控制權益的年內利潤／(虧損)	54,757	(9,509)	73,025
宣派予非控制權益的股息	1,483,021	-	200,209
於報告日期非控制權益的累計結餘	1,725,585	3,295,832	2,173,439

	上海 國際航運 服務中心 人民幣千元	上海銀匯 人民幣千元	上海星外灘 人民幣千元	金茂 酒店集團 人民幣千元
<b>2016年</b>				
非控制權益持有的股權百分比	50%	50%	50%	33.47%
分配至非控制權益的年內利潤／(虧損)	1,324,732	122,557	(1,688)	124,816
宣派予非控制權益的股息	-	-	-	182,998
於報告日期非控制權益的累計結餘	3,153,849	1,812,574	2,985,908	2,162,615

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 40. 擁有重大非控制權益之非全資子公司（續）

下表載列上述子公司的財務資料概要。所披露金額為於任何公司間對銷前金額：

	上海 國際航運 服務中心 人民幣千元	蘇州安茂 人民幣千元	金茂 酒店集團 人民幣千元
<b>2017年</b>			
收入	-	-	2,595,448
開支總額	109,514	(12,938)	(2,375,505)
年內利潤／(虧損)	109,514	(12,938)	219,943
本年全面收益／(虧損) 總額	109,514	(12,938)	562,079
流動資產	6,219,136	3,122,842	1,149,240
非流動資產	315,875	4,299,625	17,179,095
流動負債	(3,083,842)	(2,898,432)	(8,059,321)
非流動負債	-	(36,973)	(3,790,632)
經營業務所得／(所用) 現金流量淨額	2,625,246	(7,127,217)	890,714
投資業務所用現金流量淨額	(1,983,402)	(336)	(293,568)
籌資業務(所用)／所得現金流量淨額	(5,964,710)	7,255,277	(486,366)
現金和現金等價物(減少)／增加淨額	(5,322,866)	127,724	110,780

	上海 國際航運 服務中心 人民幣千元	上海銀匯 人民幣千元	上海星外灘 人民幣千元	金茂 酒店集團 人民幣千元
<b>2016年</b>				
收入	10,699,631	796,383	(487)	2,450,751
開支總額	(8,050,167)	(551,270)	(2,889)	(2,076,125)
年內利潤／(虧損)	2,649,464	245,113	(3,376)	374,626
本年全面收益／(虧損) 總額	2,649,464	245,113	(3,376)	79,891
流動資產	11,536,167	332,967	8,522,344	1,025,722
非流動資產	2,552,694	4,722,635	10,775	17,381,497
流動負債	(7,781,163)	(1,121,415)	(2,561,303)	(6,510,662)
非流動負債	-	(256,303)	-	(5,361,097)
經營業務所得／(所用) 現金流量淨額	4,411,490	(465,303)	(1,310,863)	1,244,165
投資業務所用現金流量淨額	(14,571)	-	(581)	(252,204)
籌資業務所得／(所用) 現金流量淨額	587,147	-	1,412,940	(830,915)
現金和現金等價物增加／(減少) 淨額	4,984,066	(465,303)	101,496	161,046

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 41. 業務合併

### (1) 收購寧波寧興集團

於2017年8月2日，本集團向獨立第三方寧波寧順投資有限公司收購寧波寧興房地產開發有限公司80.5%股權，現金代價為人民幣669,532,000元。寧波寧興房地產開發有限公司及其子公司（「寧波寧興集團」）於中國寧波從事房地產項目的物業租賃、物業開發、建設及經營。

本集團已選擇按非控制權益分佔寧波寧興集團可識別淨資產的比例計量於寧波寧興集團的非控制權益。

寧波寧興集團於收購日期的可識別資產及負債的公平值如下：

	附註	人民幣千元
物業、廠房及設備	13	33,414
投資物業	17	312,765
其他金融資產		8,560
持作出售物業		400,803
應收貿易賬款		1,329
預付款項、按金和其他應收款		523,746
預付稅項		35,176
現金及現金等價物		261,669
應付貿易賬款		(185,122)
其他應付款項及應計款項		(452,539)
長期銀行借款－流動部分		(13,000)
應付稅項		(8,158)
土地增值稅撥備	33	(7,016)
計息銀行貸款及其他借款		(82,000)
遞延稅項負債	34	(45,814)
按公平值的可識別淨資產總額		783,813
非控制權益		(38,347)
於合併損益表下其他收入及收益確認的購買折扣收益	5	(1,472)
		743,994
支付方式：		
現金		669,532
其他應付款項及應計款項		74,462
購買代價總額		743,994

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 41. 業務合併（續）

### (1) 收購寧波寧興集團（續）

於收購日期應收貿易賬款及其他應收款項的公平值分別為人民幣1,329,000元及人民幣523,746,000元，相當於彼等的總合約金額。於收購日期，概無合約現金流預計無法收回。

本集團就收購產生交易成本人民幣661,000元。該等交易成本已於合併損益表支銷並計入管理費用內。

本集團於截至2017年12月31日止年度的合併損益表中確認購買折扣收益約人民幣1,472,000元，董事認為，此主要是由於本集團能夠與寧波寧興投資有限公司洽商交易的協定條款，因為本集團在住宅物業、商用樓宇及酒店物業的物業開發及管理方面知名度高且經驗豐富，且具備充裕的備用資金持續開發項目。

就收購一間子公司的現金流分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(669,532)
所收購現金及銀行結存	261,669
計入投資活動所得現金流的現金及現金等價物流出淨額	(407,863)
計入經營活動所得現金流的收購交易成本	(661)
	(408,524)

自收購日期以來，寧波寧興集團為本集團截至2017年12月31日止年度的收入及合併溢利分別貢獻人民幣194,782,000元及扣除人民幣7,470,000元。

倘上述業務合併於年初進行，本集團持續經營業務的收入及年內溢利應分別為人民幣32,899,372,000元及人民幣4,478,513,000元。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 41. 業務合併（續）

### (2) 收購北京興亦集團

於2017年9月6日，本集團向獨立第三方收購北京興亦置業有限公司額外50%股權，現金代價為人民幣54,500,000元。北京興亦置業有限公司及其非全資子公司（「北京興亦集團」）於中國北京從事一項房地產項目的物業開發。於收購前，本集團持有北京興亦集團50%股權，並以本集團合營公司將北京興亦集團入賬。

本集團按收購日期所持股權的公平值重新計量金額為人民幣54,569,000元，並於截至2017年12月31日止年度的合併損益表下其他收入及收益中確認公平值收益人民幣15,542,000元（附註5）。

北京興亦集團於收購日期的可識別資產及負債的公平值如下：

	附註	人民幣千元
物業、廠房及設備	13	69
無形資產	19	385
發展中物業	14	4,598,172
預付款項、按金和其他應收款		96,565
預付稅項		110,769
現金及現金等價物		329,555
應付貿易賬款及票據		(312,136)
其他應付款項及應計款項		(3,388,492)
計息銀行貸款及其他借款		(1,199,423)
遞延稅項負債	34	(19,345)
按公平值的可識別淨資產總額		216,119
非控制權益		(106,981)
於合併損益表下其他收入及收益確認的購買折扣收益	5	(69)
		109,069
支付方式：		
現金		54,500
先前於一間合營公司的投資持有股權的公平值		54,569
購買代價總額		109,069



# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 41. 業務合併（續）

### (2) 收購北京興亦集團（續）

於收購日期其他應收款項的公平值為人民幣96,565,000元，相當於其總合約金額。於收購日期，概無合約現金流預計無法收回。

本集團就收購產生交易成本人民幣3,000元。該等交易成本已於合併損益表支銷並計入管理費用內。

本集團於截至2017年12月31日止年度的合併損益表中確認購買折扣收益約人民幣69,000元，董事認為，此主要是由於本集團能夠與獨立第三方洽商交易的協定條款，因為本集團在住宅物業、商用樓宇及酒店物業的物業開發及管理方面知名度高且經驗豐富，且具備充裕的備用資金持續開發項目。

就收購一間子公司的現金流分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(54,500)
所收購現金及銀行結存	329,555
計入投資活動所得現金流的現金及現金等價物流入淨額	275,055
計入經營活動所得現金流的收購交易成本	(3)
	275,052

自收購日期以來，北京興亦集團為本集團截至2017年12月31日止年度的收入及合併溢利分別貢獻人民幣2,102,149,000元及人民幣172,481,000元。

倘上述業務合併於年初進行，本集團持續經營業務的收入及年內溢利應分別為人民幣31,074,845,000元及人民幣5,150,199,000元。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 41. 業務合併 (續)

### (3) 收購上海拓贏集團

於2017年12月29日，本集團向獨立第三方收購上海拓贏實業有限公司額外50%股權，現金代價為人民幣8,720,000元。上海拓贏實業有限公司及其全資子公司（「拓贏集團」）於中國北京從事一項房地產項目的物業開發。於收購前，本集團持有拓贏集團50%股權，並以本集團合營公司將拓贏集團入賬。

本集團按收購日期所持股權的公平值重新計量金額為人民幣8,778,000元，並於截至2017年12月31日止年度的合併損益表下其他收入及收益中確認公平值收益人民幣8,778,000元（附註5）。

拓贏集團於收購日期的可識別資產及負債的公平值如下：

	附註	人民幣千元
物業、廠房及設備	13	955
發展中物業	14	4,465,423
預付款項、按金和其他應收款		51,357
預付稅項		9,407
現金及現金等價物		282,754
應付貿易賬款及票據		(90,335)
其他應付款項及應計款項		(2,429,183)
應付關聯方款項		(2,904)
計息銀行貸款及其他借款		(2,235,500)
遞延稅項負債	34	(34,418)
按公平值的可識別淨資產總額		17,556
於合併損益表下其他收入及收益確認的購買折扣收益	5	(58)
		17,498
支付方式：		
現金		8,720
先前於一間合營公司的投資持有股權的公平值		8,778
購買代價總額		17,498

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 41. 業務合併（續）

### (3) 收購上海拓贏集團（續）

於收購日期其他應收款項的公平值為人民幣51,357,000元，相當於其總合約金額。於收購日期，概無合約現金流預計無法收回。

本集團就收購產生交易成本人民幣192,000元。該等交易成本已於合併損益表支銷並計入管理費用內。

本集團於截至2017年12月31日止年度的合併損益表中確認購買折扣收益約人民幣58,000元，董事認為，此主要是由於本集團能夠與獨立第三方洽商交易的協定條款，因為本集團在住宅物業、商用樓宇及酒店物業的物業開發及管理方面知名度高且經驗豐富，且具備充裕的備用資金持續開發項目。

預計概無已確認商譽可用作扣減所得稅。

就收購一間子公司的現金流分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(8,720)
所收購現金及銀行結存	282,754
計入投資活動所得現金流的現金及現金等價物流入淨額	274,034
計入經營活動所得現金流的收購交易成本	(192)
	273,842

自收購日期以來，拓贏集團並無為本集團帶來截至2017年12月31日止年度的收入及合併溢利。

倘上述業務合併於年初進行，本集團持續經營業務的收入及年內溢利應分別為人民幣31,074,845,000元及人民幣5,150,156,000元。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 42. 出售子公司

於截至2017年12月31日及2016年12月31日止年度，本集團已失去對若干子公司的控制權。

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
所出售淨資產／(淨負債)：			
物業、廠房及設備	13	1,047	153
投資物業	17	242,858	—
遞延稅項負債	34	9,395	—
其他非流動資產		—	1,191
現金及現金等價物		64,108	151,306
發展中物業	14	10,452,746	23,516
預付款項		107	3,510,000
其他流動資產		2,419	85,754
應付貿易賬款及票據		(520,964)	—
其他應付款項及應計款項		(3,300)	(1,405,213)
應付稅項		(1,061)	—
遞延稅項負債	34	(7,748)	—
計息銀行貸款及其他貸款		(3,388,000)	(2,367,069)
		6,851,607	(362)
非控制權益		(2,982,475)	—
		3,869,132	(362)
出售子公司的收益	5	2,561,091	365
		6,430,223	3
支付方式：			
現金		432,216	3
其他金融資產		5,998,007	—
		6,430,223	3

就出售子公司的現金及現金等價物流入／(流出)淨額分析如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
現金代價	432,216	3
所出售現金及現金等價物	(64,108)	(151,306)
就出售子公司的現金及現金等價物流入／(流出)淨額	368,108	(151,303)

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 43. 合併現金流量表附註

融資活動產生的負債變動：

	銀行及 其他貸款 人民幣千元	應付少數 股東及其他 人民幣千元	應付直接 控股公司款項 人民幣千元
於2017年1月1日	47,924,770	-	-
融資現金流量變動	25,177,584	12,591,390	(856,040)
匯兌變動	(1,912,796)	-	-
2016年末期股息	-	-	451,307
2017特別中期股息	-	-	404,733
收購子公司產生的增加	3,529,923	-	-
出售子公司產生的減少	(3,388,000)	-	-
於2017年12月31日	71,331,481	12,591,390	-

## 44. 或然負債

於報告期末，本集團已就本集團若干物業買家的按揭融資提供為數約人民幣19,203,385,000元（2016年：人民幣18,978,064,000元）的擔保。

## 45. 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17）。租賃期議定為一至二十年。租賃條款亦通常規定租戶須繳付保證金，並定期根據當時市況調整租金。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃於下列期間應收租戶的日後最低租金總額如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
一年內	1,064,660	929,328
第二至第五年，包括首尾兩年	2,138,865	940,708
五年以上	420,969	76,098
	3,624,494	1,946,134

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 45. 經營租賃安排（續）

### (b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用其若干寫字樓物業。租賃物業的租賃期議定為一至五年。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃於下列期間到期的日後最低租金付款總額如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
一年內	33,803	33,598
第二至第五年，包括首尾兩年	41,039	43,432
	<b>74,842</b>	77,030

## 46. 承擔

除上文附註45(b)所詳述的經營租賃承擔外，於報告期末，本集團有下列承擔：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
已訂約但未提準備：		
發展中物業	17,642,236	11,393,851
發展中土地	1,373,963	1,321,983
物業、廠房及設備	5,168	4,036
對合營公司注資	464,990	405,250
	<b>19,486,357</b>	13,125,120

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 47. 關聯方交易

(a) 除於財務報表其他部分詳述的交易外，本集團於年內與關聯方進行下列重大交易：

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
同系子公司：			
租金收入*	(i)	156,744	171,825
物業管理費收入*	(i)	36,797	22,792
利息開支	(ii)	12,755	19,937
利息收入	(iii)	30,378	8,377
樓宇裝修服務收入	(i)	1,597	1,067
直接控股公司：			
租金開支	(i)	4,666	4,605
利息開支	(ii)	74,135	85,255
中間控股公司：			
租金收入*	(i)	90,307	90,013
物業管理費收入*	(i)	15,745	13,902
樓宇裝修服務收入	(i)	901	5,251
最終控股公司：			
租金收入*	(i)	7,910	7,957
物業管理費收入*	(i)	121	393
合營公司：			
利息收入	(iv)	697,523	125,145
顧問服務費用	(i)	147,432	89,285
租金收入	(i)	1,673	305
物業管理費收入	(i)	27,713	14,276
樓宇裝修服務收入	(i)	26,542	16,712
顧問費收入	(i)	16,634	1,699
聯營公司：			
利息收入	(iv)	61,643	129,015
利息開支	(v)	17,554	9,201
物業管理費收入	(i)	15,105	5,111
樓宇裝修服務收入	(i)	29,245	28,564
顧問費收入	(i)	12,376	5,181
本集團最終控股公司的聯營公司：			
租金收入	(i)	58,346	57,456
物業管理費收入	(i)	2,688	2,382

附註：

- (i) 該等交易乃根據所涉訂約方互相協定的條款及條件進行。
  - (ii) 利息開支按年利率介乎1.54%至8.35%（2016年：2.02%至4.99%）計息。
  - (iii) 利息收入按年利率介乎0.35%至2.18%（2016年：0.35%至2.18%）確定。
  - (iv) 利息收入按年利率介乎2.45%至12%（2016年：5.23%至12.00%）確定。
  - (v) 利息開支按年利率7.00%（2016年：7.00%）計息。
- \* 該等關聯方交易亦構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 47. 關聯方交易（續）

### (b) 本集團主要管理人員的報酬

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
短期僱員福利	<b>38,737</b>	33,014
離職後福利	<b>2,529</b>	2,285
以股權結算的股票期權開支	<b>1,656</b>	1,480
支付予主要管理人員的報酬總額	<b>42,922</b>	36,779

董事及最高行政人員酬金的其他詳情載於財務報表附註8。

### (c) 與其他國有企業的交易及結餘

本集團間接受中國政府控制，並在受中國政府通過不同機關、聯屬組織或其他機構直接或間接擁有或控制的企業（統稱「國有企業」）支配的經濟環境下經營。年內，本集團與其他國有企業進行交易，包括但不限於借貸、存款、銷售已開發物業、提供物業租賃及管理服務，以及提供分包服務。本公司董事認為，雖然本集團及該等其他國有企業最終受中國政府控制或擁有，但與其他國有企業所進行的此等交易均為日常業務過程中進行的活動，故未受重大或不必要的影響。本集團亦就其產品及服務制定定價政策，而該等定價政策並非取決於客戶是否為國有企業。



# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 48. 按類型劃分的金融工具

於報告期末各類金融工具的賬面值如下：

	2017年			2016年			
	貸款及 應收款項 人民幣千元	可供出售 投資 人民幣千元	總計 人民幣千元	按公平值 計入損益的 金融資產 人民幣千元	貸款及 應收款項 人民幣千元	可供出售 投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>金融資產</b>							
應收貿易賬款	919,910	-	919,910	-	6,446,477	-	6,446,477
計入預付款項、 按金和其他應收款 的金融資產及其他 長期應收款項	12,932,926	-	12,932,926	-	3,115,956	-	3,115,956
應收關聯方款項	24,087,344	-	24,087,344	-	16,444,036	-	16,444,036
應收非控制股東款項	3,001,473	-	3,001,473	-	309,173	-	309,173
其他金融資產	-	6,227,720	6,227,720	71,430*	-	180,000	251,430
受限制銀行結餘	3,235,181	-	3,235,181	-	2,328,374	-	2,328,374
現金和現金等價物	19,406,553	-	19,406,553	-	18,045,582	-	18,045,582
	<b>63,583,387</b>	<b>6,227,720</b>	<b>69,811,107</b>	71,430	46,689,598	180,000	46,941,028

\* 於2016年12月31日，該等其他金融資產於初始確認時指定為按公平值計量且其變動於損益中列賬的金融資產。

	2017年			2016年	
	透過公平值 計入損益的 金融負債 —持作買賣 人民幣千元	按攤銷成本 列賬的 金融負債 人民幣千元	總計 人民幣千元	按攤銷成本 列賬的 金融負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>金融負債</b>					
應付貿易賬款及票據	-	9,163,117	9,163,117	10,830,686	10,830,686
計入其他應付款項和應計款項的 金融負債(附註30)	-	18,643,614	18,643,614	4,717,847	4,717,847
衍生金融工具	77,440	-	77,440	-	-
應付關聯方款項	-	7,157,826	7,157,826	9,009,372	9,009,372
計息銀行貸款及其他貸款	-	71,331,481	71,331,481	47,924,770	47,924,770
	<b>77,440</b>	<b>106,296,038</b>	<b>106,373,478</b>	72,482,675	72,482,675

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 49. 金融工具的公平值及公平值架構

本集團金融工具（除賬面值與公平值合約相若者外）的賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>金融資產</b>				
其他金融資產	<b>6,227,720</b>	–	6,227,720	–
<b>金融負債</b>				
衍生金融工具	<b>77,440</b>	–	77,440	–
計息銀行貸款及其他借款	<b>71,331,481</b>	<b>47,924,770</b>	71,856,465	48,676,582

管理層已評估現金和現金等價物、受限制銀行結餘、應收貿易賬款、計入預付款項、按金和其他應收款的金融資產、計入其他金融資產的金融產品、應付貿易賬款及票據、計入其他應付款項和應計款項的金融負債與應收／應付關聯方款項的公平值與其賬面值大致相若，原因是此等工具將於短期內到期。

本集團的財務部負責釐定金融工具有關公平值計量的政策及程序。

除被迫或清盤出售外，金融資產及負債的公平值是由自願訂約方之間進行現有交易中可交換的金額。以下方法及假設已用於估計公平值：

計息銀行貸款及其他借款的（票據除外）公平值已透過將按相若條款、信貸風險及剩餘到期期限以現可就工具提供的折現率折現預計未來現金流計算。票據的公平值按所報市價計算。於2017年12月31日，本集團本身就計息銀行及其他借款的不履約風險被評定為不大。

上市股本投資的公平值按市場報價計算。非上市可供出售股本投資的公平值乃按沒有可觀察市價或市值租金的假設作出。估值需要董事對預期未來現金流量作出估計，包括預期未來股息及其後出售股份的所得款項。董事認為，因估值方法導致的估計公平值（計入合併財務狀況表）及公平值相關變動（計入其他全面收益）為合理，且於報告末期為最適當的價值。

本集團與交易對手（主要是具良好信貸評級的金融機構）訂立衍生金融工具。衍生金融工具利用現值計算或類似計算量。有關模型載入市場可觀察輸入數據，包括外匯即期及遠期利率。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 49. 金融工具的公平值及公平值架構（續）

### 公平值架構

下表載列本集團金融工具的公平值計量架構：

#### 按公平值計量的資產：

使用重大不可觀察輸入數據的公平值計量（第二級）

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
其他金融資產	6,227,720	—

於2017年12月31日，本集團概無資產被分類為第一級或第三級（2016年：無）。

年內第三級公平值計量的變動如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
其他金融資產：		
於1月1日	—	114,265
出售	—	(114,265)
於12月31日	—	—

#### 按公平值計量的負債：

於2017年12月31日

	使用以下輸入數據的公平值計量			總計 人民幣千元
	活躍市場 報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
衍生金融工具	—	77,440	—	77,440

於2016年12月31日，本集團並無按公平值計量的任何金融負債。

年內，第一級與第二級之間並無公平值計量的轉撥，亦無就金融資產及金融負債轉撥至或轉撥自第三級公平值計量（2016年：無）。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 49. 金融工具的公平值及公平值架構(續)

### 公平值架構(續)

#### 已披露公平值的資產：

於2017年12月31日，本集團並無未於財務狀況表中按公平值計量但已披露公平值的任何金融資產(2016年：無)。

#### 已披露公平值的負債：

於2017年12月31日

	使用以下輸入數據的公平值計量			總計 人民幣千元
	活躍市場 報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級)	
	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	
計息銀行貸款及其他借款	20,618,896	51,237,569	-	71,856,465

於2016年12月31日

	使用以下輸入數據的公平值計量			總計 人民幣千元
	活躍市場 報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級)	
	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	
計息銀行貸款及其他借款	17,801,871	30,874,711	-	48,676,582

## 50. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括銀行貸款和其他借款，以及現金和短期存款。該等金融工具旨在為本集團的業務籌集資金。本集團有多種其他金融資產及負債，如應收及應付貿易賬款，乃直接產生自經營業務。

本集團亦訂立衍生金融工具(包括遠期貨幣合約)，旨在管理因本集團境外經營淨投資業務的外匯風險。

本集團的金融工具所產生的主要風險為利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。董事會負責檢討及同意各有關風險的管理政策，現概述如下。本集團有關衍生工具的會計政策載於財務報表附註2.4。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 50. 財務風險管理目標及政策（續）

### 利率風險

本集團所承受市場利率變動風險，主要涉及本集團按浮動利率計息的長期債務責任。

下表列示在所有其他可變因素保持不變的情況下，利率的合理可能變動（受浮息借款的影響）對本集團稅前利潤的影響。

	基點 上調／(下調)	稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元
<b>2017年12月31日</b>		
人民幣	25	(40,382)
美元	25	(6,117)
港幣	25	(4,155)
人民幣	(25)	40,382
美元	(25)	6,117
港幣	(25)	4,155
<b>2016年12月31日</b>		
人民幣	25	(29,001)
美元	25	(18,952)
港幣	25	(4,850)
人民幣	(25)	29,001
美元	(25)	18,952
港幣	(25)	4,850

以上的敏感度分析乃假設利率變動已於年終時發生而釐定，並已計入於該日存在的銀行貸款及其他借款所面臨的利率風險。估計百分比上調或下調指管理層對直至下一個報告期間結束止年度利率的可能合理變動的評估。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 50. 財務風險管理目標及政策（續）

### 外匯風險

本集團全部收入和絕大部分經營開支均以人民幣計值，而人民幣現為不可自由兌換的貨幣。中國政府就人民幣與外幣的兌換實施管制，並在若干情況下，管制貨幣匯出中國大陸。若無法取得足夠的外幣，可能會限制本集團的中國子公司匯出外幣以向本集團支付股息或其他金額的能力。

根據現行中國外匯規例，若符合若干程序規定，往來賬項目（包括股息、貿易和服務相關外匯交易）可以外幣作出付款，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。然而，若要將人民幣兌換為外幣並匯出中國大陸以支付資本賬項目，例如償還外幣計值的銀行貸款，則須獲適當的中國政府當局批准。

目前，本集團的中國子公司可購入外幣以結算往來賬交易（包括向本公司支付股息），而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。本集團的中國子公司亦可在其往來賬保留外幣，以應付外幣負債或支付股息。由於資本賬外幣交易仍受限制，且須獲中國國家外匯管理局批准，這或會影響本集團子公司通過債務或股本融資（包括向本集團獲取貸款或注資的能力）取得所需外幣。

本集團的金融資產和負債並無面臨外匯風險，但以美元計值的若干短期存款及計息借款除外。人民幣兌外幣匯率的任何波動可能會影響本集團的經營業績。

本集團訂立境外淨投資的衍生金融工具以降低財務報表附註31所詳述的外匯風險。本集團的政策是洽商對沖衍生工具的條款以配合對沖項目的條款，藉以實現對沖效益最大化。本集團將定期檢討經濟狀況及其外匯風險架構，並會於日後有需要時考慮其他合適的對沖措施。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 50. 財務風險管理目標及政策（續）

### 外匯風險（續）

下表顯示於報告期末港幣兌美元匯率的合理可能變動對本集團截至2017年及2016年12月31日止年度利潤的敏感度分析。

美元匯率上升／(下降)	本集團	
	年內利潤	年內利潤
	增加／(減少)	增加／(減少)
	2017年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元
+1%	<b>(171,064)</b>	(198,515)
-1%	<b>171,064</b>	198,515

下表顯示於報告期末人民幣兌美元匯率的合理可能變動對本集團截至2017年及2016年12月31日止年度利潤的敏感度分析。

美元匯率上升／(下降)	本集團	
	年內利潤	年內利潤
	增加／(減少)	增加／(減少)
	2017年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元
+5%	<b>94,243</b>	7,230
-5%	<b>(94,243)</b>	(7,230)

### 信貸風險

信貸風險是因對手方無法履行金融工具或客戶合約項下的責任而引致財務損失的風險。本集團因其土地開發收入、物業銷售、租賃活動、提供酒店和物業管理服務以及其融資活動（包括銀行和金融機構存款以及衍生工具）而承受信貸風險。本集團透過要求租戶預付租金來控制信貸風險，並定期監察拖欠的應收租戶款項。於報告日期的最大信貸風險為各類金融資產的賬面值。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 50. 財務風險管理目標及政策 (續)

### 流動資金風險

由於本集團的業務屬資本密集性質，故此，本集團確保維持充裕的現金和信貸額度，以應付其流動資金需要。本集團的目標是通過利用銀行貸款及其他計息貸款，在資金延續性與靈活性之間維持平衡。董事認為，大部分於一年內到期的借款均可獲續期，本集團預期將有足夠資金來源以應付其資金需要，並且管理流動資金狀況。

於報告日期末，本集團金融負債的到期日如下，乃基於訂約未折現的付款金額呈列：

	2017年					總計 人民幣千元
	1年內或 按要求 人民幣千元	1年以上 但少於2年 人民幣千元	2年以 上但少於5年 人民幣千元	5年 以上 人民幣千元		
計息銀行貸款和其他借款	30,724,112	16,736,510	25,292,289	6,650,654	79,403,565	
應付貿易賬款及票據	9,163,117	-	-	-	9,163,117	
其他應付款項	18,643,614	-	-	-	18,643,614	
衍生金融工具	77,440	-	-	-	77,440	
應付關聯方款項	7,157,826	-	-	-	7,157,826	
	<b>65,766,109</b>	<b>16,736,510</b>	<b>25,292,289</b>	<b>6,650,654</b>	<b>114,445,562</b>	

	2016年					總計 人民幣千元
	1年內或 按要求 人民幣千元	1年以上 但少於2年 人民幣千元	2年以上 但少於5年 人民幣千元	5年 以上 人民幣千元		
計息銀行貸款和其他借款	15,537,584	12,233,744	19,680,241	8,149,702	55,601,271	
應付貿易賬款及票據	10,830,686	-	-	-	10,830,686	
其他應付款項	4,717,847	-	-	-	4,717,847	
應付關聯方款項	9,009,372	-	-	-	9,009,372	
	<b>40,095,489</b>	<b>12,233,744</b>	<b>19,680,241</b>	<b>8,149,702</b>	<b>80,159,176</b>	



# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 50. 財務風險管理目標及政策（續）

### 資本管理

本集團資本管理的主要目標是為保障本集團持續經營的能力，藉此繼續為股東提供回報和為其他利益人士提供利益，並通過將產品和服務定價在相等風險程度上，充分回報股東。

本集團管理資本架構，並依經濟條件的變動及相關資產的風險特性對其作出調整。本集團或會藉調整派付予股東的股息、新股發行數目或銷售資產減輕債務以維持或調整資本架構。本集團並無任何外界施加的資本規定。截至2017年12月31日及2016年12月31日止年度內，資本管理目標、政策或程序並無改變。

本集團按淨債務與調整後資本比率的基準監控資本，該比率按淨債務除以調整後資本計算。淨債務按計息銀行貸款和其他借款總額（如財務狀況表所示）減現金和現金等價物、受限制銀行結餘和流動資產項下的若干其他金融資產計算。調整後資本包括權益各組成部分（包括非控制權益）和應付直接控股公司。本集團旨在維持合理的淨債務與調整後資本比率。於各報告期末的淨債務與調整後資本比率如下：

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款	32	<b>71,331,481</b>	47,924,770
減：現金和現金等價物	27	<b>(19,406,553)</b>	(18,045,582)
受限制銀行結餘	27	<b>(3,235,181)</b>	(2,328,374)
流動資產項下的若干其他金融資產	26	<b>(6,000)</b>	(71,430)
淨債務		<b>48,683,747</b>	27,479,384
權益總額		<b>66,443,712</b>	55,744,080
加：應付直接控股公司款項	25	<b>3,945,715</b>	4,425,765
調整後資本		<b>70,389,427</b>	60,169,845
淨債務與調整後資本比率		<b>69.2%</b>	45.7%

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 51. 報告期後事件

- (a) 於2018年1月17日，本公司完成向獨立第三方私人配售合共900,124,000股股份，配售價為每股港幣3.70元，佔本公司經認購擴大後已發行股本約7.78%。認購所得款項淨額約為港幣3,305.5百萬元。
- (b) 於2018年1月12日，長沙榮茂企業管理有限公司（本公司全資子公司）與上海國際港務（集團）股份有限公司訂立購買協議，按代價合共人民幣2,857,681,000元購買上海銀匯及上海國際航運服務中心各自50%股權。上海銀匯及上海國際航運服務中心於收購前均為本公司非全資子公司。於完成收購後，本集團將持有上海銀匯及上海國際航運服務中心各自100%股權。
- (c) 於2018年3月8日，方興光耀有限公司（本公司全資子公司）完成發行本金總額為人民幣1,250,000,000元優先擔保債券。該等債券為無抵押、按年利率5.20%計息，須於每半年支付，並將於2021年3月8日到期。發行該等證券所得款項淨額經扣除佣金及其他估計開支後約為人民幣1,243.6百萬元。

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 52. 本公司財務狀況表

有關本公司於報告期末的財務狀況表的資料如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	69	98
無形資產	-	2,002
於子公司的投資	21,557,784	22,438,202
非流動資產總額	21,557,853	22,440,302
<b>流動資產</b>		
應收子公司款項	35,172,949	25,928,725
預付款項、按金和其他應收款	8,330	20,312
應收關聯方款項	1,182	1,236
現金和現金等價物	531,607	156,030
流動資產總額	35,714,068	26,106,303
<b>流動負債</b>		
其他應付款項和應計款項	210,511	30,669
應付關聯方款項	3,965,460	4,425,765
計息銀行借款	1,698,953	4,197,636
流動負債總額	5,874,924	8,654,070
<b>流動資產淨額</b>	<b>29,839,144</b>	17,452,233
<b>總資產減流動負債</b>	<b>51,396,997</b>	39,892,535
<b>非流動負債</b>		
應付子公司款項	23,645,457	19,940,165
計息銀行借款	8,100,689	1,594,815
非流動負債總額	31,746,146	21,534,980
淨資產	19,650,851	18,357,555
<b>權益</b>		
股本	17,702,376	17,691,782
儲備(附註)	1,948,475	665,773
權益總額	19,650,851	18,357,555

李從瑞  
董事

江南  
董事

# 財務報表 附註

2017年12月31日

## 52. 本公司財務狀況表（續）

附註：  
本公司儲備概要如下：

	匯兌波動 儲備 人民幣千元	股票期權 儲備 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日結餘	(1,129,976)	22,403	2,466,711	1,359,138
已宣派2015年末期股息	-	-	(721,841)	(721,841)
年內全面收益／(虧損)總額	(1,178,807)	-	1,198,141	19,334
以股份結算的股票期權安排	-	9,142	-	9,142
股票期權失效或到期時轉撥股票期權儲備	-	(13,348)	13,348	-
於2016年12月31日及2017年1月1日	(2,308,783)	18,197	2,956,359	665,773
已宣派2016年末期股息	-	-	(836,219)	(836,219)
已宣派2017年特別中期股息行使股票期權	-	-	(749,923)	(749,923)
年內全面收益總額	1,091,825	-	1,755,161	2,846,986
以股份結算的股票期權安排	-	24,690	-	24,690
行使股票期權	-	(2,832)	-	(2,832)
股票期權失效或到期時轉撥股票期權儲備	-	(4,735)	4,735	-
於2017年12月31日	(1,216,958)	35,320	3,130,113	1,948,475

股票期權儲備包括已授出且有待行使的股票期權的公平值，進一步闡釋見財務報表附註2.4「股份支付」會計政策。該金額將於相關期權獲行使時撥入股份溢價賬，或如相關期權屆滿或失效，則轉撥至保留利潤。

## 53. 財務報表之批准

財務報表於2018年3月27日經董事會批准並授權刊行。

# 五年財務 資料

2017年12月31日

## I. 主要收益表數據

	2013年 人民幣千元 (重列)	2014年 人民幣千元 (重列)	2015年 人民幣千元 (重列)	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>業績</b>					
收入	16,552,619	23,398,918	17,770,703	27,304,073	<b>31,074,845</b>
銷售成本	(9,202,343)	(14,245,624)	(10,899,486)	(17,099,317)	<b>(21,034,199)</b>
毛利	7,350,276	9,153,294	6,871,217	10,204,756	<b>10,040,646</b>
其他收入和收益	1,881,673	2,260,868	2,190,084	1,493,026	<b>3,850,901</b>
銷售和營銷開支	(498,329)	(724,289)	(787,335)	(804,573)	<b>(977,448)</b>
管理費用	(928,003)	(1,329,382)	(1,235,896)	(1,561,732)	<b>(2,143,024)</b>
其他費用及損失淨額	(16,250)	(20,716)	(88,333)	(239,810)	<b>(316,886)</b>
融資成本	(1,058,261)	(967,605)	(456,415)	(728,662)	<b>(1,692,438)</b>
分佔下列公司的利潤及虧損：					
合營公司	1,832	(1,047)	(12,999)	(43,748)	<b>31,410</b>
聯營公司	–	(24,889)	(72,066)	(28,459)	<b>31,622</b>
<b>稅前利潤</b>	<b>6,732,938</b>	<b>8,346,234</b>	<b>6,408,257</b>	<b>8,290,798</b>	<b>8,824,783</b>
所得稅開支	(2,710,922)	(3,075,725)	(2,307,172)	(3,717,116)	<b>(3,674,581)</b>
<b>年度利潤</b>	<b>4,022,016</b>	<b>5,270,509</b>	<b>4,101,085</b>	<b>4,573,682</b>	<b>5,150,202</b>
下列應佔部分：					
母公司所有者	3,377,128	4,193,898	3,045,520	2,535,515	<b>3,977,712</b>
非控制權益	644,888	1,076,611	1,055,565	2,038,167	<b>1,172,490</b>
	4,022,016	5,270,509	4,101,085	4,573,682	<b>5,150,202</b>

## II. 主要財務狀況數據

	2013年 人民幣千元 (重列)	2014年 人民幣千元 (重列)	2015年 人民幣千元 (重列)	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非流動資產總額	58,277,259	64,979,036	71,328,044	80,621,263	<b>104,766,510</b>
流動資產總額	36,732,786	43,908,442	61,798,355	86,282,853	<b>117,277,869</b>
資產總額	95,010,045	108,887,478	133,126,399	166,904,116	<b>222,044,379</b>
流動負債總額	31,137,602	26,746,641	45,413,601	71,382,264	<b>107,074,051</b>
非流動負債總額	26,747,311	37,700,500	38,364,088	39,777,772	<b>48,526,616</b>
負債總額	57,884,913	64,447,141	83,777,689	111,160,036	<b>155,600,667</b>
下列應佔部分：					
母公司所有者	26,387,203	29,702,128	33,547,922	31,626,291	<b>32,852,097</b>
非控制權益	10,737,929	14,738,209	15,800,788	24,117,789	<b>33,591,615</b>
權益總額	37,125,132	44,440,337	49,348,710	55,744,080	<b>66,443,712</b>

## 致謝

最後，本人謹代表董事會向所有客戶、業務合作夥伴、股東及各地方政府的長期支持和信任，以及全體員工努力不懈的工作表現，深表謝意。

承董事會命  
中國金茂控股集團有限公司  
主席  
寧高寧

香港，二零一八年三月二十七日

於本公告日期，本公司董事為非執行董事寧高寧先生（主席）、楊林先生及安洪軍先生；執行董事李從瑞先生、江南先生及宋鏐毅先生；以及獨立非執行董事劉漢銓先生、蘇錫嘉先生及高世斌先生。