



AGILE
雅居樂

雅居樂集團控股有限公司
AGILE GROUP HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司) 股份代號: 3383

2017年
年報



遠見·心建·
共建未來

企業簡介

雅居樂集團控股有限公司(「雅居樂」或「本集團」；股份代號：3383)主要從事大型綜合性物業發展，同時亦廣泛涉足物業管理、酒店營運、物業投資、環保及建設等多個領域，品牌享譽全國。發展迄今，本集團的物業發展項目已覆蓋逾50個城市和地區。於2017年12月31日，本集團擁有預計總建築面積共計3,410萬平方米的土地儲備(包括已取得土地使用權證和擁有合約權益的土地)。

雅居樂股份自2005年於香港聯交所主板上市，現為恒生綜合指數、恒生環球綜合指數、恒生港股通指數系列、恒生高股息率指數、恒生中國內地地產指數、恒生增幅指數、摩根士丹利中國指數及力寶專選中港地產指數的成份股。

目錄

1	業務架構	67	投資者關係
2	財務概要	69	董事履歷
4	2017年度大事記	74	高級管理人員履歷
6	主要榮譽及獎項	75	企業管治報告
8	主席報告	91	董事會報告
13	管理層的討論及分析	104	獨立核數師報告
20	物業發展	108	綜合資產負債表
22	業務概覽	110	綜合收益表
26	項目概覽	111	綜合全面收益表
28	土地儲備一覽表	112	綜合權益變動表
34	旗艦項目巡禮	114	綜合現金流量表
56	酒店營運及物業投資	115	綜合財務報表附註
61	雅生活	204	五年財務概要
64	環保	206	公司資料
66	建設	210	辭彙表



業務架構

雅居樂將繼續採取「1+N」多元化發展的策略，推動旗下各業務板塊的穩步發展。

20

頁



物業發展

於53個城市及地區擁有預計總建築面積為3,410萬平方米的土地儲備

56

頁



酒店營運及物業投資

包括酒店、購物廣場及寫字樓等物業

61

頁



雅生活

在管總建築面積為7,834萬平方米

64

頁



環保

於不同地區發展固體廢棄物處理、環境修復及水務三大環保事業

66

頁



建設

組成設計諮詢、建築工程總承包與材料貿易、園林工程及家居裝飾四大業務模組

財務概要

收益表概要

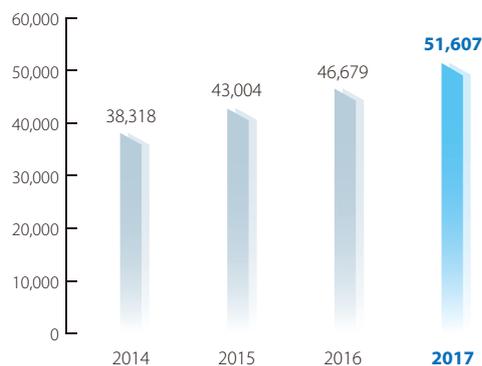
	截至12月31日止年度		
	2017年	2016年	變動
營業額(人民幣百萬元)	51,607	46,679	+10.6%
毛利(人民幣百萬元)	20,687	12,366	+67.3%
毛利率	40.1%	26.5%	+13.6個百分點
淨利潤(人民幣百萬元)	6,780	3,050	+122.3%
淨利潤率	13.1%	6.5%	+6.6個百分點
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	6,025	2,284	+163.8%
每股基本盈利(人民幣元)	1.552	0.588	+163.9%
已分派每股普通股中期股息(港仙)	22.0	–	不適用
擬派每股普通股末期股息(港仙)	68.0	20.0	+240%
全年每股普通股股息(港仙)	90.0	20.0	+350%
擬派每股普通股特別股息(港仙)	–	25.0	不適用

資產負債表概要

	於12月31日止年度		
	2017年	2016年	變動
總資產(人民幣百萬元)	163,358	131,725	+24.0%
現金及現金等值項目(人民幣百萬元)	19,042	12,432	+53.2%
有限制現金(人民幣百萬元)	11,078	9,879	+12.1%
短期借貸(人民幣百萬元)	27,146	12,815	+111.8%
長期借貸(人民幣百萬元)	34,529	31,181	+10.7%
股東權益(人民幣百萬元)	36,335	35,310	+2.9%
股東權益回報率	16.6%	6.5%	+10.1個百分點
總負債／總資產	37.8%	33.4%	+4.4個百分點
淨借款／總權益	71.4%	49.1%	+22.3個百分點

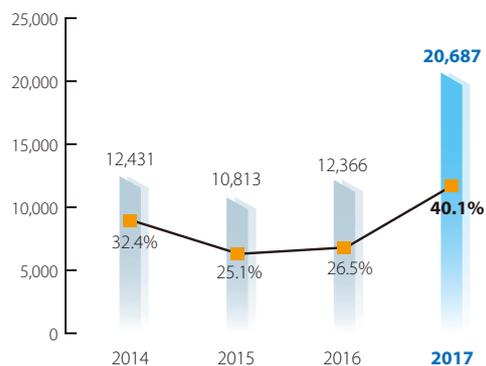
營業額

(人民幣百萬元)



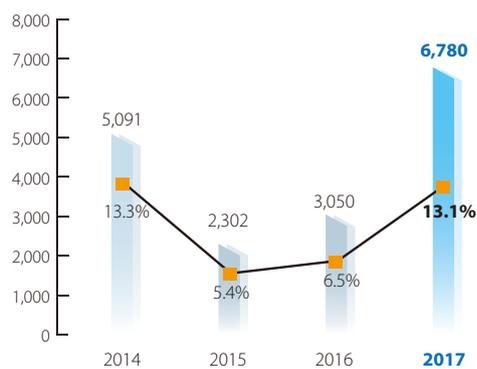
毛利及毛利率

(人民幣百萬元/%)



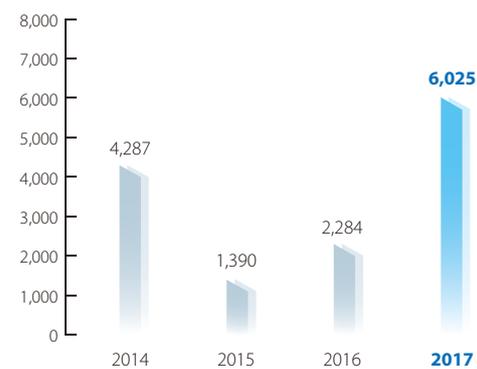
淨利潤及淨利潤率

(人民幣百萬元/%)



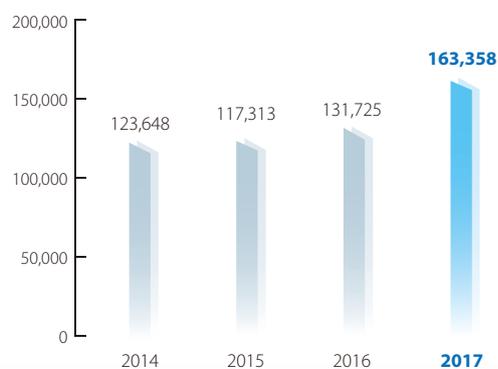
本公司股東應佔利潤

(人民幣百萬元)



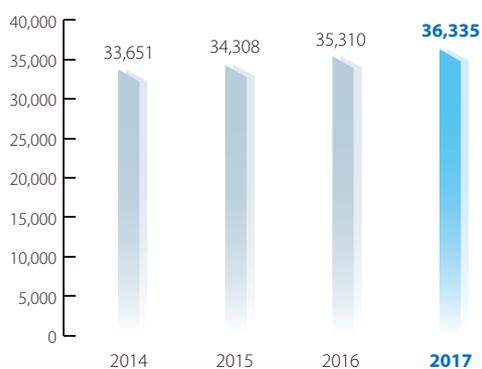
總資產

(人民幣百萬元)



股東權益

(人民幣百萬元)



2017年度大事記

5月

- 本公司推出全新標誌及企業品牌形象，公司標誌廣泛運用於整體業務上，全新企業品牌形象充分展示公司「以人為本」的精神，以及對未來發展的承諾。



6月

- 本集團與綠地集團簽署戰略合作框架協議，共同打造具備國際標準的服務管理平台。雅生活集團收購綠地集團旗下綠地物業服務的100%股權。

7月

- 本集團完成回購海南清水灣30%的股權，並已成為本公司的間接全資附屬公司。



8月

- 雅生活集團以20%股權(於2018年2月首次公開募股後股權比重為15%)成功引入綠地集團作為長期戰略股東。



11月

- 本集團舉行環保品牌發佈會，展示有關固體廢棄物、環境修復及水務業務的策略及未來發展計劃。

12月

- 本集團於年內成功與鞏義市人民政府簽訂合作協議，發展本集團首個集旅遊、休閒生活及文化創意的產業小鎮項目，為本集團的物業發展業務開啟新一頁。



主要榮譽及獎項

企業社會責任

商界展關懷

香港社會服務聯會

傑出企業社會責任獎

《鏡報》

企業社會責任大獎2017

《資本》雜誌

中國企業社會責任年會—2017年度最佳慈善表現

《南方週末》雜誌

2017企業社會責任榮譽盛典—優秀企業

南方出版傳媒股份有限公司

《新週刊》雜誌

中山大學嶺南(大學)學院

投資者關係

2017年第三屆香港投資者關係大獎 - 卓越獎

香港投資者關係協會

企業管治

傑出上市企業大獎2017—傑出企業管治大獎

《資本壹週》雜誌



企業品牌

2017年度中國房地產卓越100榜
2017年度中國房地產上市企業30強
觀點地產新媒體

第十六屆(2017年度)廣東地產資信20強
中國工商銀行股份有限公司廣東省分行
中國農業銀行股份有限公司廣東省分行
中國銀行股份有限公司廣東省分行
中國建設銀行股份有限公司廣東省分行
中國地產資信強企

優質中國房地產企業大獎2017
優質中國房地產企業大獎委員會

傑出國內房地產發展商服務大獎2017
《都市日報》
《都市盛世》雜誌

卓越優質國內房產表現品牌大獎2016
《都市日報》
《都市盛世》雜誌

傑出中國年度地產企業大獎2016
華富財經

香港傑出企業(主板)大獎2017
《經濟一週》雜誌

2017年中國TOP 10房地產品牌企業
中國地產時代奧斯卡組委會
中國城鎮建設發展中心
《時代週報》雜誌

2017年度地產品牌企業
樂居



主席報告

本集團將繼續以穩健發展為宗旨，採取「1+N」的發展模式，推動旗下各業務板塊的發展及加強競爭力，在保持本集團於中國物業發展業務的領先地位之同時，更積極推動新業務板塊的發展，致力提高整體利潤。





陳卓林
主席兼總裁

致各位股東：

本人欣然報告雅居樂集團控股有限公司(「雅居樂」或「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2017年12月31日止年度經審計綜合業績如下：

業績及股息

年內，本集團的營業額及毛利分別為人民幣516.07億元及人民幣206.87億元，較去年分別增加10.6%及67.3%。淨利潤為人民幣67.80億元，較去年增加122.3%。股東應佔利潤為人民幣60.25億元，較去年增加163.8%。整體毛利率及淨利潤率分別為40.1%及13.1%，較去年分別上升13.6個百分點及6.6個百分點。

年內，本集團的物業發展的確認銷售收入為人民幣492.62億元，較去年增加10.1%；而物業管理及酒店營運的收入亦分別較去年增加20.7%及2.1%。

經考慮本集團業務發展需要及股東投資回報後，本公司董事會(「董事會」)建議向股東派發2017年12月31日止年度末期股息每股普通股為68.0港仙。連同已派發2017年中期股息每股普通股為22.0港仙，2017年的全年派息將合共每股普通股為90.0港仙，較去年增加350%。

業務回顧

年內，本集團進一步落實「以地產為主，多元業務並行」(「1+N」)的發展模式，適時調整「3年規劃」的發展策略，以應對市場變化，在多個範疇皆取得卓越成績。

主席報告(續)

在物業發展方面，隨著各地方政府持續實施「因城施策」的調控措施，中國房地產市場保持平穩增長。年內，本集團持續強化產品競爭力及把握市場機遇，透過靈活的營銷策略，適時以合理定價推盤，全年預售再創新高，本集團(連同合營企業及聯營公司)的預售金額為人民幣897.10億元，較去年增長52.4%；預售建築面積為736萬平方米，較去年增長26.6%；預售均價為每平方米人民幣12,193元，較去年增長20.4%。此外，本集團在多個區域持續保持領先地位，預售表現創下新紀錄。年內，本集團分別於「華南區域」、「海南及雲南區域」及「華東區域」錄得約人民幣350億元、人民幣200億元及人民幣180億元的預售佳績，當中海南清水灣以近人民幣170億元的預售金額，成為2017年度中國房地產項目銷售冠軍。

積極尋求機遇 多渠道增添土儲

本集團為配合未來發展，於年內策略性地於「華南區域」、「海南及雲南區域」及「華東區域」等區域，透過招標、拍賣、掛牌及股權收購等方式增添新土地，當中包括「華南區域」的中山、佛山、江門、汕尾及湛江；「海南及雲南區域」的陵水、海口、臨高及瓊海；「華東區域」的鎮江、揚州、句容、常州、常熟、南通及廈門；以及其他地區包括重慶、西安、開封、濟南及香港，新增土地的預計總建築面積為964萬平方米，其中本集團應佔預計總建築面積為746萬平方米，應付土地金額為人民幣346億元，其中江門、汕尾、湛江、海口、臨高、瓊海、句容、常熟、廈門、開封及濟南為本集團新開拓的市場。此外，本集團於年內成功回購海南清水灣項目的餘下30%權益。

於2017年12月31日，本集團於53個城市及地區合共擁有預計總建築面積達3,410萬平方米的土地儲備，當中位於中央政府大力推動的「粵港澳大灣區」，本集團已於中山、廣州、佛山、珠海、惠州、江門及香港擁有預計總建築面積達1,110萬平方米的土地儲備，佔整體土地儲備的32.5%，未來發展潛力十分巨大。

此外，本集團於年內成功與鞏義市人民政府簽訂合作協議，發展本集團首個集旅遊、休閒生活及文化創意的產業小鎮項目，為本集團的物業發展業務開啟新一頁。

推動「1+N」多元化發展 業務百花齊放

年內，本集團進一步實行「1+N」多元化發展，除鞏固物業發展業務外，亦積極推動其他業務，為長遠發展奠定穩健基礎。

物業管理業務方面，隨著更多物業交付及業務持續拓展，本集團的物業管理服務收入上升20.7%至人民幣12.90億元。於2017年12月31日，雅居樂雅生活服務股份有限公司(「雅生活」)在中國69個城市提供物業管理服務，所管理的總建築面積為7,834萬平方米，服務逾100萬業主及住戶。年內，雅生活完成收購綠地控股集團股份有限公司(「綠地集團」)旗下一家全資子公司，並成功引入綠地集團作為戰略股東。按雙方協議，雅生活將每年獲受綠地集團提供至少1,000萬平方米的建築面積作物業管理服務，為期5年。同時，雙方將開展雙品牌戰略合作，致力打造全國領先、具備國際標準的綜合性現代生活服務管理平台，為客戶提供更優質及全面的管理服務。此外，本集團已於2018年2月成功完成分拆雅生活在香港聯交所獨立上市。完成分拆及上市後，雅生活仍然為本公司之附屬公司。

其他業務方面，本集團年內的酒店營運及物業投資業務收入分別為人民幣6.84億元及人民幣1.67億元，為本集團提供穩定的收入。

環保業務方面，本集團以開展固體廢棄物處理及水務業務為主，並於年內成功收購14家環保公司的股權。於2017年12月31日，本集團的環保項目已達23個，遍佈京津冀、山東、華東、華南、中西部及海南等區域，危廢規劃年處理量及水務年處理量分別為155萬噸及19.4萬噸，其中危廢規劃年處理量目前已於全國同行中排名三甲之內。

建設業務方面，本集團主力開展設計諮詢、建築工程總承包與材料貿易、園林工程及家居裝飾的業務，致力成為貫穿地產開發全流程的服務運營商。

穩健財務策略 多元化融資渠道

穩健的財政是本集團業務發展的重要支柱。因此，本集團於年內致力加快銷售款項回籠，強化資金及預算管理，優化成本及開支管理，並通過境內境外多渠道融資方式來優化債務結構，其中包括於境內發行於2020年到期人民幣30億元的6.98%非公開境內公司債券；於境外發行於2022年到期2億美元的5.125%優先票據，及獲授多項銀行定期貸款。此外，本公司已於年內悉數贖回2017年2月份到期人民幣20億元的6.50%優先票據、2017年3月份到期7億美元的9.875%優先票據，並於2017年9月份提前贖回2019年2月份到期5億美元的8.375%優先票據。本集團亦致力管控融資成本，進一步降低實際借貸利率至6.2%。於2017年12月31日，本集團的淨負債比率為71.4%。

年內，穆迪投資者服務公司及標普全球評級對本集團的長期企業信用評級分別維持於「Ba3」及「BB-」，並一致上調評級展望至「正面」。此外，本公司於2017年12月獲納入MSCI全球標準指數的中國指數，中國境內信貸評級機構包括中國誠信信用評級及聯合信用評級亦將本公司的境內信貸評級評為「AAA」。

年內，本集團整體銷售回款額再創歷史新高，現金流持續穩健。於2017年12月31日，本集團的現金及銀行存款總額為人民幣301.20億元，未動用的借貸額度為人民幣86.05億元。

良好企業管治 多渠道溝通 提高透明度

本集團秉承「雙向溝通、互惠共贏」的理念，在符合上市規則及法律規定的前提下，不時與各商業銀行、投資銀行、評級機構、投資者及分析員保持有效的雙向溝通，以建立及穩定彼此的良好關係，以及提升本集團的透明度。

履行企業公民責任 推動可持續發展

本集團深信環境保護是企業可持續發展之重要一環，因此，從項目規劃至落成出售，以至物業管理及酒店營運，皆致力為環境保護作出貢獻。此外，本集團積極推動環保教育，鼓勵員工實踐低碳生活。

展望及策略

展望2018年，中國整體經濟將保持平穩發展，加上國家致力推動城鎮化發展，以及把「粵港澳大灣區」定位為世界級灣區，均為本集團的業務發展帶來重大商機。本集團將繼續以穩健發展為宗旨，採取「1+N」的發展模式，推動旗下各業務板塊的發展及加強競爭力，在保持本集團於中國物業發展業務的領先地位之同時，更積極推動新業務板塊的發展，致力提高整體利潤。

主席報告(續)

在物業發展方面，本集團旗下多個項目將持續推出新產品，並推出41個全新項目，以針對首次置業及改善型需求的刚需客戶。本集團已訂立「3年規劃」，務求預售能按年保持穩定增長，並會持續提升產品及服務質素。與此同時，本集團將採取靈活的銷售策略，在保持合理利潤的前提下，進一步提高去化率，以加快資產週轉及增強現金流。在土地儲備方面，本集團將採取積極而審慎的購地策略，優先考慮長遠銷售強勁且具競爭優勢的現有區域所在城市，以及在增長潛力優厚的一、二線城市尋找機遇，並積極開發具創意的產業小鎮項目，進一步擴大市場份額。本集團繼續透過招標、拍賣、掛牌及股權收購等方式，來增加土地儲備，為長遠銷售穩步增長奠定穩固根基。

在物業管理方面，雅生活將持續展開「雅居樂物業」及「綠地物業」雙品牌戰略聯盟的合作模式，輔以持續拓展接管第三方物業管理項目，以進一步擴大其業務規模及市場份額。此外，雅生活將開發和提供更多特色增值服務，及繼續投入資源發展其一站式服務平台，從而提升對業主及非業主增值服務的覆蓋率及市場份額，以提升多渠道的收入。

環保業務方面，本集團將致力優化現有項目的技術及管理，持續提升項目管理能力，並積極尋找具有潛力的環保項目。

建設業務方面，本集團將致力在建造、建材、建設管理及建設投資作戰略佈局，重點發展裝配式建材項目及建設業務等。

本集團已訂立未來「3年規劃」目標，通過不斷的創新及變革，提升整體的營運動力及綜合盈利能力，為未來發展打下堅實的基礎。與此同時，本集團將持續優化激勵機制，並加強推行跟投機制，與員工共同分享項目的成果，以實現「百年老店」的發展願景。

本集團深信通過上述的措施及全體員工的努力，整體業務能穩步發展，進一步拓展雅居樂於全國的品牌知名度，並在競爭激烈的市場中穩佔席位。本集團亦承諾會繼續致力發展公益慈善事業，承擔企業公民的責任，以回饋社會。

致謝

雅居樂的發展及良好業績，全賴股東及客戶的鼎力支持及全體員工的辛勤奉獻，本人謹代表董事會衷心致謝。

主席兼總裁

陳卓林

香港，2018年3月21日

管理層的討論及分析

整體表現

年內，本集團之營業額為人民幣516.07億元(2016年：人民幣466.79億元)，較2016年增加10.6%。經營利潤為人民幣165.98億元(2016年：人民幣86.01億元)，較去年增加93.0%。股東應佔利潤為人民幣60.25億元(2016年：人民幣22.84億元)，較去年增加163.8%。每股基本盈利為人民幣1.552元(2016年：人民幣0.588元)。

土地儲備

年內，本集團為配合未來「3年規劃」，因應市場狀況，策略性地擴充土地儲備。於2017年12月31日，本集團於53個城市及地區合共擁有預計總建築面積達3,410萬平方米的土地儲備，分佈於華南區域、華東區域、西部區域、華中區域、海南及雲南區域、東北區域、華北區域、香港及海外，相關樓面平均地價為每平方米人民幣2,400元，土地成本價格具一定競爭力。

年內，本集團策略性地於「華南區域」、「海南及雲南區域」及「華東區域」等區域，透過招標、拍賣、掛牌及股權收購等方式增添新土地，當中包括「華南區域」的中山、佛山、江門、汕尾及湛江；「海南及雲南區域」的陵水、海口、臨高及瓊海；「華東區域」的鎮江、揚州、句容、常州、常熟、南通及廈門；以及其他地區包括重慶、西安、開封、濟南及香港，新增土地的預計總建築面積達964萬平方米，其中本集團應佔預計總建築面積為746萬平方米，應付土地金額為人民幣346億元，其中江門、汕尾、湛江、海口、臨高、瓊海、句容、常熟、廈門、開封及濟南為本集團新開拓的市場。

下表載列新收購土地的詳情：

地塊名稱	城市／地區	應佔權益 (%)	預計總建築面積 (平方米)
華南區域			
中山三角鎮地塊	中山	50	823,803
中山花生唐地塊	中山	50	122,596
中山鉑晟地塊	中山	50	118,564
中山文華地塊	中山	50	71,986
中山深中地塊	中山	50	451,795
中山和華酒店地塊	中山	50	129,072
中山神灣鎮地塊	中山	15	117,742
中山三鄉鎮地塊	中山	100	104,747
中山東鳳鎮地塊	中山	100	1,490,400
江門杜阮鎮地塊	江門	51	110,083
順德容桂街地塊	佛山／順德	100	155,387
順德樂從鎮地塊	佛山／順德	50	310,332
汕尾品清湖地塊	汕尾	100	416,914
湛江體育北路地塊	湛江	100	60,027

管理層的討論及分析(續)

地塊名稱	城市／地區	應佔權益 (%)	預計總建築面積 (平方米)
華東區域			
揚州邗江區地塊	揚州	100	141,630
揚州站南路地塊	揚州	100	237,027
鎮江小米山路地塊	鎮江	100	128,860
句容文昌東路地塊	句容	100	73,516
常州雅居樂榮華里地塊	常州	100	286,608
常州雅居樂山湖城地塊	常州	100	359,733
常州丁香路地塊	常州	51	236,499
常州凌家塘地塊	常州	49	217,236
南通通州區地塊	南通	33.4	134,272
南通海門市地塊	南通	100	296,640
常熟報慈北路地塊	常熟	100	59,046
廈門翔安區地塊A	廈門	100	29,296
廈門翔安區地塊B	廈門	100	19,112
西部區域			
西安灃東新城地塊	西安	51	168,748
重慶兩江新區地塊	重慶	100	362,486
重慶巴南區地塊	重慶	33.3	366,953
重慶禮嘉鎮地塊	重慶	100	187,009
華中區域			
開封龍亭區地塊	開封	20.4	660,019
海南及雲南區域			
海南清水灣地塊	陵水	100	53,418
海口金沙灣地塊	海口	60	704,451
瓊海山欽灣地塊	瓊海	51	183,779
臨高南寶鎮地塊	臨高	100	44,482
華北區域			
濟南華藝地塊	濟南	50	58,743
濟南曆下區地塊	濟南	50	148,719
香港			
香港英皇道地塊	香港	100	1,887

物業發展及銷售

年內，本集團的物業發展的確認銷售收入為人民幣492.62億元，較2016年的人民幣447.52億元增加10.1%，該增幅主要由於較高的確認銷售均價。確認銷售總面積為473萬平方米較2016年的減少7%。確認銷售均價由2016年的每平方米人民幣8,808元上升18.4%至2017年的每平方米人民幣10,424元。

物業管理

年內，本集團的物業管理收入為人民幣12.90億元，較2016年的人民幣10.69億元增加20.7%，物業管理的經營利潤為人民幣3.98億元，較2016年人民幣3.04億元增加31.1%。該增幅主要由於合約管理的物業總建築面積增加至7,834萬平方米（2016年：5,756萬平方米）。

酒店營運

年內，本集團的酒店營運收入為人民幣6.84億元，較2016年的人民幣6.70億元增加2.1%。酒店營運收入主要是來自上海雅居樂萬豪酒店、海南雅居樂萊佛士酒店、惠州白鷺湖雅居樂喜來登度假酒店及成都雅居樂豪生大酒店。

物業投資

年內，本集團的物業投資收入為人民幣1.67億元，較2016年的人民幣1.89億元減少11.7%。該減幅主要由於若干物業正處於裝修工程，以及轉至物業、廠房及設備。

銷售成本

本集團的銷售成本主要指直接因本身房地產開發活動而產生的成本，包括建築成本、裝飾及設計、土地使用權、資本化利息和稅金及附加。

年內，本集團的銷售成本為人民幣309.20億元，較2016年的人民幣343.13億元減少9.9%，該減幅主要由於確認銷售總面積較2016年減少7%至473萬平方米，致使物業銷售成本下跌。

毛利

年內，本集團的毛利為人民幣206.87億元，較2016年的人民幣123.66億元增加67.3%。年內，本集團的毛利率為40.1%，較2016年的26.5%上升13.6個百分點。毛利率增加主要由於銷售物業較高的確認銷售均價，以及毛利率較高的項目所佔比重有所增加。

其他收益／(虧損)淨額

年內，本集團的其他收益淨額為人民幣0.40億元。於2016年，本集團錄得的其他虧損淨額為人民幣2.92億元。上述其他收益淨額主要包括金融資產的公允值收益，以及以外幣計算的金融資產及負債（不包含借款）按期末即期匯率兌換人民幣時所產生的換算虧損。

其他收入

年內，本集團的其他收入為人民幣5.70億元，較2016年人民幣2.79億元增加104.7%。該增幅主要來自銀行存款利息收入以及關連方利息收入的增加。

管理層的討論及分析(續)

銷售及營銷成本

年內，本集團的銷售及營銷成本為人民幣22.59億元，較2016年的人民幣20.98億元增加7.7%。該增幅主要由於銷售佣金跟隨本集團的物業銷售的增加而有所增加。

行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣20.44億元，較2016年的人民幣14.58億元增加40.2%，該增幅乃是由於配合本集團業務擴展所需而增聘僱員所致。

其他開支

年內，本集團的其他開支為人民幣3.97億元，較2016年的人民幣1.96億元增加102.5%，該增幅主要來自提早贖回若干優先票據和資產支持證券產生的費用為人民幣1.51億元，以及慈善捐款為人民幣1.69億元。

財務費用淨額

本集團的財務費用主要包括銀行借款、銀團貸款及其他借款、優先票據、境內公司債券及資產支持證券的利息開支扣除資本化利息、外幣借款匯兌損益及衍生金融工具公允價值變動。與項目發展有關的借款利息進行資本化，惟以直接歸屬於某一特定項目並用於撥付該項目開發所需的資金為限。

年內，本集團的財務費用淨額為人民幣8.99億元，較2016年人民幣11.25億元減少20.1%，該減幅主要由於年內非資本化利息費用人民幣12.63億元，與人民幣11.86億元的外幣借款匯兌收益及人民幣8.22億元的衍生金融工具公允價值變動相互抵銷所致。

聯營公司稅後收益／(虧損)所佔份額

年內，本集團的聯營公司稅後收益所佔份額為人民幣0.86億元。2016年，本集團的聯營公司稅後虧損所佔份額為人民幣0.03億元。

合營企業稅後收益所佔份額

年內，本集團的合營企業稅後收益所佔份額為人民幣0.83億元，較2016年的稅後收益所佔份額人民幣0.10億元增加人民幣0.73億元。

股東應佔利潤

年內，本集團的股東應佔利潤為人民幣60.25億元，較2016年的人民幣22.84億元增加163.8%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況及可用資金

於2017年12月31日，本集團總現金及銀行存款為人民幣301.20億元(2016年12月31日：人民幣223.11億元)。其中，現金及現金等值項目為人民幣190.42億元(2016年12月31日：人民幣124.32億元)及有限制現金為人民幣110.78億元(2016年12月31日：人民幣98.79億元)。

本集團的若干物業發展公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售所得款項，作為興建相關物業的擔保存款。

於2017年12月31日，本集團未動用的借貸額度為人民幣86.05億元(2016年12月31日：人民幣24.00億元)。

借款

於2017年12月31日，本集團總借款為人民幣616.75億元。銀行借款及其他借款、優先票據、境內公司債券及資產支持證券分別為人民幣443.53億元、人民幣45.15億元及人民幣128.07億元。

還款時間表	於2017年 12月31日 (人民幣百萬元)	於2016年 12月31日 (人民幣百萬元)
銀行借款及其他借款		
1年之內	22,956	5,778
超過1年及於2年內	6,962	6,545
超過2年及於5年內	8,835	3,768
超過5年	5,600	4,695
小計	44,353	20,786
優先票據		
1年之內	-	6,832
超過2年及於5年內	4,515	6,843
小計	4,515	13,675
境內公司債券及資產支持證券		
1年之內	4,190	205
超過1年及於2年內	6,369	4,321
超過2年及於5年內	2,248	5,009
小計	12,807	9,535
合計	61,675	43,996

於2017年12月31日，本集團的銀行借款(包括銀團貸款)人民幣239.26億元(2016年12月31日：人民幣93.35億元)及其他借款人民幣70.57億元(2016年12月31日：人民幣23.65億元)是以其現金、土地使用權、自持物業、持作銷售已落成物業、發展中物業、投資物業、若干附屬公司的股份及股本權益作抵押。本集團的若干附屬公司以其股份對優先票據作出擔保。於2017年12月31日，該等附屬公司的淨資產為人民幣18.67億元(2016年12月31日：人民幣27.08億元)。

負債比率乃按淨借貸(總借貸扣除現金及現金等值項目及有限制現金)除以總權益計算。於2017年12月31日，負債比率為71.4%(2016年12月31日：49.1%)。

貨幣風險

本集團主要以人民幣進行業務。若干銀行存款及銀行貸款以港元、美元及馬來西亞令吉計值，而本集團的優先票據以美元計值。自2016年初，本集團採納對沖政策，與銀行訂立封頂遠期合約，以減低部份以美元及港元計值的外幣債款因匯率變動而所產生的外匯風險及達到更好的外匯風險管理，目的在於將預計未來可能發生的償還外幣負債需要的人民幣支出最小化。除已披露者外，本集團概無承受任何重大外匯波動風險。

管理層的討論及分析(續)

於2017年12月31日，本集團分別訂立了15.35億美元及37.00億港元的封頂遠期合約。截至2017年12月31日，本集團就這些合同錄得衍生金融工具的公允值虧損為人民幣8.22億元(2016年：收益人民幣5.62億元)。

借款成本

2017年，本集團的總借款成本為人民幣33.13億元，較2016年人民幣32.75億元增加人民幣0.38億元，該增幅主要由於2017年平均銀行借款結餘較高。考慮因外幣借款而產生的匯兌差異後，本集團於年內的實際借貸利率為6.2%(2016年：7.6%)。

財務擔保

本集團與若干金融機構合作安排按揭貸款額度予其物業買家，並就保證該等買家履行還款責任提供擔保。於2017年12月31日，未完結擔保額為人民幣385.71億元(2016年12月31日：人民幣332.94億元)。該等擔保於以下時間終止(以較早者為準)：(i)發出房地產權證，這一般會於買家接手相關物業後一年內發出；或(ii)買家還清相關按揭貸款。

於2017年12月31日，本集團應佔聯營公司及合營企業就若干買家提供按揭融資的財務擔保數額分別為人民幣9.64億元(2016年：人民幣3.59億元)及人民幣4.56億元(2016：人民幣5.24億元)。

根據擔保條款，當該等買家拖欠按揭付款，本集團須負責向銀行償還失責買家尚欠銀行的按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權接管相關物業的業權及擁有權。本集團的擔保始於承按人授予按揭貸款當日。現概無為擔保撥備，因為一旦出現拖欠，相關物業的可變現淨市值足以用作償還尚欠的按揭本金連同應計利息及罰款。

本公司與四家中國房地產開發商已共同向利合就人民幣24.80億元(2016年：人民幣50.80億元)的貸款提供若干擔保，當中本集團應佔擔保數額為人民幣4.96億元(2016年：人民幣10.16億元)。

本集團的若干附屬公司與合營企業各方就人民幣54.73億元(2016年：人民幣48.10億元)的貸款額度按彼等在合營企業的控股比例提供若干擔保。本集團應佔擔保數額為人民幣15.66億元(2016年：人民幣12.80億元)。

承擔

於2017年12月31日，本集團就物業發展活動的承擔為人民幣237.73億元(2016年12月31日：人民幣210.13億元)。此外，本集團所承諾支付的土地收購出讓金為人民幣64.30億元(2016年12月31日：人民幣7.62億元)。

所持主要投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業，以及有關重要投資或資本資產之未來計劃

1. 於2017年3月29日，中山市雅景房地產開發有限公司(「中山雅景」)(本公司的間接全資附屬公司)與獨立第三方中山市世光創建集團有限公司(「世光創建」、鄭子宏(「鄭先生」)及吳章錦(「吳先生」)訂立合作框架協議，據此，中山雅景同意共同開發位於中山地區不同地點的8個項目，土地總面積660,859平方米，總金額約人民幣27.70億元。

根據合作框架協議，中山雅景將與世光創建、鄭先生及吳先生進行股本合作，方式為向該等項目公司提供總金額以開發位於中山地區不同地點的8個項目，並將持有各50%股本權益。

2. 如本公司日期為二零一七年六月二十六日的公告所述，於二零一七年五月九日，本公司的間接非全資附屬公司冠金投資有限公司(現稱海南清水灣控股有限公司(「海南清水灣」)與Crystal I Limited訂立買賣協議，據此，「海南清水灣」同意向Crystal I Limited支付美金9.00億元，並回購其持有海南清水灣的30%股份權益。

回購經已完成，本公司的間接全資附屬公司譽永房地產發展控股有限公司(「譽永」)成為海南清水灣的唯一股東，而海南清水灣已成為本公司的間接全資附屬公司。

除本公告所披露者外，年內並無持有其他主要投資、重大收購或出售附屬公司、聯屬公司及合營企業，於本公告日期亦無經董事會授權而有其他重要投資或資本資產添置的任何計劃。

僱員及薪酬政策

於2017年12月31日，本集團共有17,602名僱員，當中高級管理人員佔184人及中層管理人員佔1,033人。就地理位置而言，內地有17,523名僱員，而香港、澳門及馬來西亞則有79人。截至2017年12月31日止年度，總薪酬成本(包括董事酬金)為人民幣22.33億元(2016年：人民幣18.35億元)。

本集團參照市場水平、員工表現及貢獻而釐定僱員薪酬。獎金亦按員工表現而發放。本集團亦會向員工提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休計劃、醫療福利及提供合適的內部和外間培訓課程。

展望

展望未來，本集團將繼續憑藉穩健的業務基礎，積極推動「1+N」的發展模式，以進一步鞏固中國物業發展的業務，以及加快提升新業務板塊的長遠發展。

在物業發展方面，本集團已訂立「3年規劃」，將按規劃適時推出新產品及全新項目，提升產品質量及服務品質，以迎合市場需求。與此同時，本集團將採取靈活的銷售策略，在保持合理利潤的同時，進一步提高去化率，以加快資產週轉及增強現金流。本集團將積極審慎購地，在銷售強勁且具競爭優勢的城市，以及增長潛力優厚的一、二線城市尋找機遇。

在物業管理方面，雅生活將繼續借助「雅居樂物業」及「綠地物業」的雙品牌優勢，開發及提供更多特色增值服務，並發展一站式服務平台，從而提升增值服務的覆蓋率及市場份額，以實踐多渠道收入。

本集團亦將透過致力優化項目技術，提升項目管理能力，並積極尋找具有潛力的項目，以進一步拓展環保業務。

建設業務方面，本集團將致力拓展建造、建材、建設管理及建設投資等領域，並重點發展装配式建材項目及建設等業務。

我們深信，集團的「1+N」發展模式及「3年規劃」，將有助鞏固集團的整體營運動力及綜合盈利能力，進一步拓展雅居樂於全國的品牌知名度，為未來的業務發展奠定堅實基礎，從而在競爭激烈的市場中穩佔領先席位。



物業 發展



本集團為確保物業發展業務的長遠穩健增長，持續完善產品的規劃及設計，並提供優質的銷售及售後服務，以提升板塊競爭力及在競爭激烈的市場中維持良好的品牌優勢。





華南區域



華東區域

西部區域

華中區域

海南及
雲南區域

東北區域



華北區域

香港

海外



物業發展

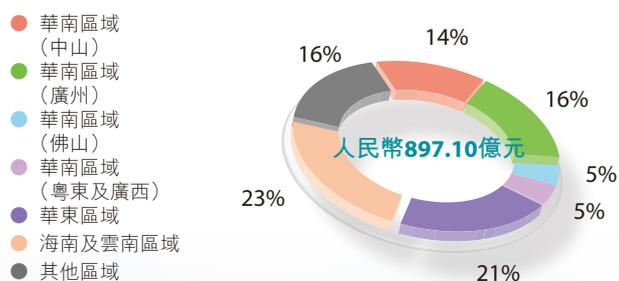


業務概覽

年內，本集團持續專注提升產品質素，在標準化的基礎上，對產品作地域化的優化設計；配合優質的銷售及售後服務，藉此提升板塊競爭力及在競爭激烈的市場中維持良好的品牌優勢。本集團亦於年內制定了全新的項目運營管理方案，包括促進業務流程優化及實施節點管控，以進一步提升營運效率，為長遠的物業發展業務增長奠定穩固基礎。

此外，有鑑於城鎮化持續釋放房地產市場對剛需及改善型產品的需求，年內，本集團主力開發相關產品，輔以迎合市場需求的高端產品。同時，市場對以養生、退休及旅遊度假為目的之優質旅遊房地產保持殷切需求，因此本集團旗下個別項目亦會繼續開發相關產品。

預售金額按地區分佈圖

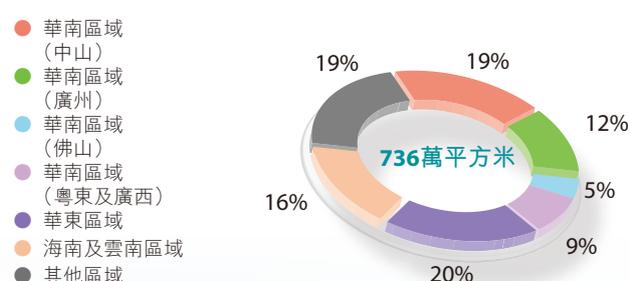


銷售表現強勁 區域多元化見效

年內，各地方政府持續實行「因城施策」，致力抑制投資投機性的需求，然而剛需市場依然旺盛，多個城市的整體成交量及價格均持續上漲。本集團把握市場機遇，以靈活的營銷策略，適時以合理定價推盤，全年預售金額創歷史新高。本集團(連同合營公司及聯營公司)的預售金額為人民幣897.10億元，預售建築面積為736萬平方米，預售均價為每平方米人民幣12,193元。

本集團區域多元化策略持續見效，除了鞏固「華南區域」的領先地位，「華東區域」及其他區域銷售表現良好，為整體預售作出貢獻；同時，「海南及雲南區域」旅遊房地產項目的銷售亦顯著上升，持續領先市場。年內，來自「華南區域」、「華東區域」、「海南及雲南區域」及其他區域的預售金額佔比分別為40%、21%、23%及16%。

預售建築面積按地區分佈圖





年內，本集團適時推出8個全新項目，總在售項目共76個。全新項目分別位於華南區域、華東區域、西部區域及華中區域：

新推售項目

華南區域：

1. 廣州雅居樂海珠小雅
2. 中山世光畔山中心城
3. 三水雅居樂三江府(前稱：三水西南街項目)

華東區域：

1. 常州雅居樂常樂府
2. 常州雅居樂樂華里
3. 常州雅居樂山湖城

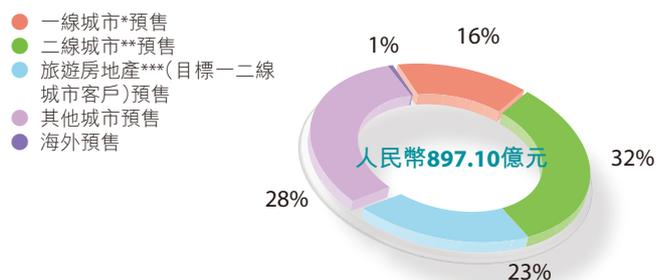
西部區域：

1. 西安雅居樂錦城(前稱：西安灃東新城項目)

華中區域：

1. 鄭州雅居樂春森湖畔

預售金額按目標客戶群分佈圖



* 一線城市為北京、廣州、上海及深圳

** 二線城市為天津、石家莊、太原、呼和浩特、瀋陽、大連、長春、哈爾濱、南京、杭州、蘇州、寧波、合肥、無錫、福州、廈門、南昌、濟南、青島、鄭州、武漢、長沙、重慶、成都、西安、貴陽、昆明、蘭州、西寧、銀川、烏魯木齊、海口、南寧、佛山及東莞

*** 旅遊房地產包括本集團於海南省、騰沖、西雙版納及常州金壇茅山旅遊度假區的項目

物業發展(續)



作為全國預售排名前20位的房地產開發商，雅居樂憑藉優質的產品、完善的設計規劃及貼心的物業管理服務，在眾多市場均取得銷售佳績，以下為年內各主要項目的銷售表現概述：

在中山，本集團一如以往保持領先市場的地位，以逾人民幣130億元的預售佳績再度成為當地年度銷售冠軍。憑藉優越的地理位置，中山雅居樂山海郡全年持續熱銷，以近人民幣40億元的預售佳績成為中山市年度銷售冠軍項目；中山雅居樂新城於年內先後推出「萬象郡」及「瓏玥」等組團，市場反應熱烈，全年錄得逾人民幣30億元的預售佳績；中山雅居樂劍橋郡新組團首次採用線上選房，創新的銷售模式深受市場歡迎，創下開盤即接近售罄的佳績；中山雅居樂御龍山持續暢銷，年內錄得逾人民幣20億元的預售佳績。

在廣州，本集團蟬聯當地房企銷售金額排行榜前10名。廣州雅居樂富春山居於年內推出新高端組團，卓越的品質深得客戶青睞，屢創銷售佳績，成為該區樓盤銷售金額前10名；廣州雅居樂海珠小雅於年內推出，憑藉優越的市中心位置及高品質的產品，深受市場歡迎；從化雅居樂小院流溪於年內推出最後一期，整個項目已接近售罄。

在佛山，本集團預售表現保持逾人民幣30億元的穩健水平，當中順德雅居樂英倫首府年內多次開盤，獲市場熱烈迴響，錄得約人民幣15億元的預售佳績；三水雅居樂雅湖半島年內推出最後一期及車位後，整個項目已基本售罄，全年售出逾千個單位。而位於粵東地區的惠陽雅居樂花園及河源雅居樂花園持續暢銷，年內相繼推出新組團，均迅速售罄，為本集團預售作出穩定的貢獻。

與此同時，本集團在華東區域錄得穩定的銷售增長，預售金額逾人民幣180億元。憑藉精準的產品定位，南京雅居樂濱江國際年內推出的多個組團深受客戶熱捧，全年以近人民幣60億元的預售佳績成為南京市年度銷售金額前3名；杭州雅居樂國際花園的配套設施日漸成熟，加上地區發展潛力優厚，年內推出的多個新組團均迅速售罄，並成為杭州



市年度銷售面積前5名；南通雅居樂花園年內數度開盤，深受市場歡迎，全年預售逾2,000個單位，錄得逾人民幣22億元的銷售佳績。

在西部區域及華中區域，成都雅居樂花園及西安雅居樂湖居筆記全年持續熱銷，分別錄得逾人民幣20億元的預售佳績；鄭州雅居樂春森湖畔及西安雅居樂錦城相繼於年內開售，亦取得不錯的銷售成績。

另一方面，本集團海南及雲南區域的旅遊房地產業務，取得重大突破。海南清水灣年內先後推出多個組團，多元化的產品及成熟的配套，成功贏得顧客的愛戴，多次開盤均迅速售罄，以近人民幣170億元的預售佳績，成為2017年度中國房地產項目銷售冠軍。雲南雅居樂原鄉及雲南雅居樂西雙林語，憑藉優質的產品及豐富的旅遊資源，成功吸引數以千計的準買家到訪，於年內分別錄得逾人民幣10億元的預售佳績。

積極尋求機遇 動態調整開發

中國經濟平穩發展，房地產市場持續好轉，本集團為配合未來發展所需，於年內策略性地於「華南區域」、「海南及雲南區域」及「華東區域」等區域，透過招標、拍賣、掛牌及股權收購等方式增添新土地，當中包括「華南區域」的中山、佛山、江門、汕尾及湛江；「海南及雲南區域」的陵水、海口、臨高及瓊海；「華東區域」的鎮江、揚州、句容、常州、常熟、南通及廈門；以及其他地區包括重慶、西安、開封、濟南及香港，新增土地的預計總建築面積為964萬平方米，其中本集團應佔預計總建築面積為746萬平方米。於2017年12月31日，本集團於53個城市及地區，擁有預計總建築面積為3,410萬平方米的土地儲備，為本集團物業發展業務奠定重要的基石。

為平衡及優化供銷節奏，本集團會因應各項目的銷售及供應情況，對開發範圍及進度作出動態調整。年內，新開工建築面積為625萬平方米，竣工建築面積為307萬平方米。於2017年12月31日，本集團的土地儲備中已竣工建築面積為111萬平方米，而在建建築面積為1,285萬平方米。



(於2017年12月31日)

華南區域

省/市	市/區	項目數目	項目總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
廣州	番禺	2	5,508,255	862,930
	蘿崗	1	613,624	62,275
	花都	2	454,234	119,809
	從化	1	434,023	234
	海珠	1	63,430	63,430
	荔灣	1	61,716	61,716
中山		28	15,186,376	5,624,111
珠海		1	206,494	206,494
江門		1	110,083	110,083
佛山	南海	2	1,003,072	21,683
	三水	2	596,749	116,666
粵東	順德	5	1,393,366	315,509
	河源	1	2,729,481	660,734
	惠州	3	5,062,078	3,531,938
	汕尾	1	416,914	416,914
粵西及 廣西壯族 自治區	湛江	1	60,027	60,027
	南寧	1	432,860	187,773
合計		54	34,332,781	12,422,326

華東區域

城市	項目數目	項目總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
南京	3	1,482,235	653,360
揚州	3	815,516	650,250
滁州	1	677,266	477,334
鎮江	2	355,060	281,446
句容	1	73,516	73,516
上海	2	585,199	349,465
常州	6	1,714,309	1,182,007
無錫	1	590,325	280,854
南通	3	940,912	614,217
杭州	1	423,827	206,304
蘇州	1	162,404	101,503
常熟	1	59,046	59,046
廈門	1	48,408	48,408
合計	26	7,928,023	4,977,709

西部區域

城市	項目數目	項目總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
成都	1	1,606,752	395,255
西安	3	1,078,910	802,752
重慶	4	1,264,620	701,657
合計	8	3,950,282	1,899,664

華中區域

城市	項目數目	項目總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
長沙	3	1,521,878	958,591
鄭州	3	466,682	271,129
開封	1	660,019	134,644
郴州	1	145,279	145,279
武漢	1	800,000	400,000
合計	9	3,593,858	1,909,643

海南及雲南區域

城市	項目數目	項目總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
陵水	1	8,402,563	5,064,690
文昌	2	710,135	350,448
海口	1	704,451	704,451
瓊海	1	183,779	183,779
臨高	1	44,482	44,482
瑞麗	1	731,852	593,866
騰沖	1	4,004,836	3,798,081
西雙版納	1	634,240	471,218
合計	9	15,416,337	11,211,014

東北區域

城市	項目數目	項目總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
瀋陽	1	1,110,834	726,395
合計	1	1,110,834	726,395

華北區域

城市	項目數目	項目總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
天津	1	3,010,901	441,937
北京	1	65,000	65,000
濟南	2	207,462	103,731
合計	4	3,283,363	610,668

香港

城市	項目數目	項目總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
香港	1	1,887	1,887
合計	1	1,887	1,887

海外

城市	項目數目	項目總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
吉隆坡	2	319,061	319,061
南三藩市	1	209,032	20,903
合計	3	528,093	339,964

總計	115	70,145,458	34,099,270
-----------	------------	-------------------	-------------------

物業發展(續)

土地儲備一覽表

(於2017年12月31日)

代號	項目名稱	城市/區	本集團應佔權益	項目佔地總面積 (平方米)	地址
華南區域					
1	廣州雅居樂劍橋郡	廣州/番禺	100%	624,701	廣州市番禺區南村鎮草堂村
2	廣州亞運城項目(註2)	廣州/番禺	26.66%	2,640,000	廣州市番禺區亞運城
3	廣州雅居樂富春山居	廣州/蘿崗	100%	306,812	廣州市蘿崗區開創大道北科學城
4	花都雅居樂匯通廣場	廣州/花都	100%	87,482	廣州市花都區新華三東大道與茶碑路交匯處
5	花都熟棧(註2)	廣州/花都	50%	126,941	廣州市花都區花山鎮106國道以東
6	從化小院流溪	廣州/從化	100%	442,866	廣州市從化區街口鎮
7	廣州雅居樂海珠小雅	廣州/海珠	100%	13,660	廣州市海珠區石崗路
8	廣州荔灣區項目	廣州/荔灣	100%	21,908	廣州市荔灣區嶺海街12號
廣州小計				4,264,370	
9	中山凱茵新城	中山	100%	1,970,275	中山市火炬高技术產業開發區凱茵新城
10	中山凱茵又一城	中山	100%	509,368	中山市火炬高技术產業開發區神涌村
11	中山雅居樂新城	中山	100%	1,476,285	中山市三鄉鎮
12	中山雍景園	中山	100%	143,377	中山市東區博愛路和岐關西路交匯處
13	中山雅逸廷	中山	100%	96,374	中山市東區博愛路和興中路交匯處
14	中山雍景園國際公寓	中山	100%	15,968	中山市東區博愛路和岐關西路交匯處
15	中山民眾鎮項目	中山	100%	63,450	中山民眾鎮新盛村
16	中山雅居樂劍橋郡	中山	100%	375,357	中山市東區博愛路和岐關西路交匯處
17	中山雅居樂御龍山	中山	100%	563,253	中山市五桂山鎮桂南大道
18	中山長堤半島(註2)	中山	50%	111,060	中山市五桂山鎮長命水村
19	中山崑崙酒店項目	中山	100%	29,267	中山市南朗鎮南岐北路8號
20	中山雅居樂山海郡	中山	100%	338,892	中山市南朗鎮翠亨村林果站
21	中山雅居樂御濱名門	中山	100%	71,462	中山市石岐區基邊村
22	中山濠頭沙項目	中山	100%	83,483	中山市火炬高技术產業開發區濠江西路以南
23	中山雅居樂江玥(前稱:中山清溪路項目)	中山	100%	27,868	中山市石岐區清溪路138號
24	中山世光畔山中心城(註2)	中山	50%	181,667	中山市三鄉鎮大布村高園
25	中山南龍天麓項目(註2)	中山	50%	65,776	中山市三鄉鎮南龍村鯉魚嘴
26	中山東城麓峰項目(註2)	中山	50%	162,795	中山市火炬高技术產業開發區宮花村
27	中山君匯項目(註3)	中山	60%	131,863	中山市火炬高技术產業開發區大環村、江美頭村、西砮村
28	中山雅居樂迪茵湖小鎮(前稱:中山三角鎮項目)(註2)	中山	50%	478,955	中山市三角鎮迪茵路1號
29	中山花生唐項目(註2)	中山	50%	40,865	中山市坦州鎮七村
30	中山鉞景項目(註2)	中山	50%	45,016	中山市火炬高技术產業開發區大環村
31	中山文華項目(註2)	中山	50%	35,993	中山市三鄉鎮泉眼村東圍
32	中山深中項目(註2)	中山	50%	180,718	中山市南朗鎮橫門海富路
33	中山和華酒店項目(註2)	中山	50%	64,536	中山市三鄉鎮雍陌村招商路16號
34	中山神灣鎮項目(註2)	中山	15%	47,097	中山市神灣大道
35	中山三鄉鎮項目	中山	100%	69,831	中山市三鄉鎮雍陌經濟聯合社
36	中山東鳳鎮項目	中山	100%	669,960	中山市東鳳鎮磚成村
中山小計				8,050,810	
37	珠海雅居樂國際花園(前稱:珠海科創園項目)	珠海	100%	83,997	珠海市科技創新海岸北圍片區鼎興路南、興中路東側
珠海小計				83,997	
38	江門杜阮鎮項目(註3)	江門	51%	44,033	江門市蓬江區杜阮鎮芝山大道春景園西側地段
江門小計				44,033	
39	南海雍景園	佛山/南海	100%	601,230	佛山市南海區德鹽路
40	南海雅居樂御景豪庭(註3)	佛山/南海	51%	44,786	佛山市南海區大瀝鎮水頭村瀆村工業區地段
41	三水雅居樂雅湖半島	佛山/三水	100%	140,261	佛山市三水区西南街道高豐村
42	三水雅居樂三江府(前稱:三水西南街項目)(註2)	佛山/三水	50%	64,599	佛山市三水区西南街道廣海大道東丁字基
43	順德雅居樂花園	佛山/順德	100%	212,410	佛山市順德區大良延年路
44	順德雅居樂英倫首府	佛山/順德	100%	93,353	佛山市順德區北滘鎮新城區火炬路以北、天甯路以西
45	佛山雅居樂新城灣畔	佛山/順德	100%	50,312	佛山市順德區北滘鎮上僚村美的大道以北、華陽路以東
46	順德容桂街項目	佛山/順德	100%	62,515	佛山市順德區容桂街道外環路以東、新寶東路以北
47	順德樂從鎮項目(註2)	佛山/順德	50%	110,833	佛山市順德區樂從創富二路以北、以南
佛山小計				1,380,299	

物業發展(續)

土地儲備一覽表

(於2017年12月31日)

項目	預計總建築面積 (平方米)	土地儲備(平方米)(註1)							
		預計總建築面積(A) (平方米)	發展階段(B)			規劃性質(C)			
			已竣工(B1)	在建(B2)	持作未來發展(B3)	住宅及配套(C1)	酒店(C2)	商業及辦公室(C3)	
	1,128,255	25,263	2,153	23,110	-	25,263	-	-	
	4,380,000	837,667	46,826	368,736	422,105	817,043	10,261	10,363	
	613,624	62,275	62,275	-	-	62,275	-	-	
	174,964	69,740	69,740	-	-	-	-	69,740	
	279,270	50,069	1,708	48,361	-	50,069	-	-	
	434,023	234	234	-	-	234	-	-	
	63,430	63,430	-	63,430	-	63,430	-	-	
	61,716	61,716	-	61,716	-	61,716	-	-	
	7,135,282	1,170,394	182,936	565,353	422,105	1,080,031	10,261	80,103	
	1,889,961	4,723	4,723	-	-	4,723	-	-	
	769,751	45,187	-	45,187	-	45,187	-	-	
	3,519,253	938,188	100,073	437,613	400,502	938,188	-	-	
	236,926	211	211	-	-	211	-	-	
	150,357	713	713	-	-	713	-	-	
	16,144	2,495	2,495	-	-	2,495	-	-	
	95,175	95,175	-	-	95,175	95,175	-	-	
	1,444,668	705,351	378	513,146	191,827	705,351	-	-	
	1,126,505	82,864	47,032	35,832	-	82,864	-	-	
	66,636	752	752	-	-	752	-	-	
	87,801	87,801	-	-	87,801	-	21,854	65,947	
	677,782	107,048	20,108	86,940	-	107,048	-	-	
	142,924	1,043	1,043	-	-	1,043	-	-	
	166,966	166,966	-	-	166,966	166,966	-	-	
	69,316	69,316	-	69,316	-	69,316	-	-	
	454,167	226,099	-	226,099	-	226,099	-	-	
	98,664	49,332	-	-	49,332	49,332	-	-	
	347,086	173,543	-	-	173,543	173,543	-	-	
	395,588	395,588	-	-	395,588	395,588	-	-	
	823,803	411,902	-	83,441	328,461	411,902	-	-	
	122,596	61,298	-	61,298	-	61,298	-	-	
	118,564	59,282	-	59,282	-	59,282	-	-	
	71,986	35,993	-	35,993	-	35,993	-	-	
	451,795	225,898	-	-	225,898	225,898	-	-	
	129,072	64,536	-	-	64,536	64,536	-	-	
	117,742	17,661	-	-	17,661	17,661	-	-	
	104,747	104,747	-	-	104,747	104,747	-	-	
	1,490,400	1,490,400	-	-	1,490,400	1,490,400	-	-	
	15,186,376	5,624,111	177,528	1,654,146	3,792,437	5,536,310	21,854	65,947	
	206,494	206,494	-	66,152	140,342	206,494	-	-	
	206,494	206,494	-	66,152	140,342	206,494	-	-	
	110,083	110,083	-	62,104	47,979	110,083	-	-	
	110,083	110,083	-	62,104	47,979	110,083	-	-	
	859,757	11,454	11,454	-	-	11,454	-	-	
	143,315	10,229	10,229	-	-	10,229	-	-	
	370,653	3,975	553	3,422	-	3,975	-	-	
	226,096	112,691	-	112,691	-	112,691	-	-	
	488,500	3,406	3,406	-	-	-	-	3,406	
	308,066	214	214	-	-	214	-	-	
	131,081	1,336	1,336	-	-	1,336	-	-	
	155,387	155,387	-	83,135	72,252	155,387	-	-	
	310,332	155,166	-	-	155,166	155,166	-	-	
	2,993,187	453,858	27,192	199,248	227,418	450,452	-	3,406	

物業發展(續)

土地儲備一覽表

(於2017年12月31日)

代號	項目名稱	城市/區	本集團應佔權益	項目佔地總面積 (平方米)	地址
華南區域					
48	河源雅居樂花園	河源	100%	1,364,741	河源市黃沙大道中段
49	惠州雅居樂白鷺湖	惠州	100%	2,000,000	惠州市汝湖鎮雅居樂大道1號
50	惠州雅居樂御賓府(前稱:惠州惠城區項目)	惠州	100%	30,192	惠州市惠城區金榜路北側
51	惠陽雅居樂花園	惠州	100%	1,248,191	惠州市惠陽區淡水街道新橋村銀坑地段
52	汕尾品清湖項目	汕尾	100%	183,407	汕尾市區紅海灣大道南側、體育東路東側
粵東小計				4,826,531	
53	湛江體育北路項目	湛江	100%	20,058	湛江市體育北路以南、明政路以西
粵西小計				20,058	
54	南寧富雅國際金融中心(註2)	南寧	50%	78,721	南寧市五象新區雲英路南側
廣西小計				78,721	
華南區域小計				18,748,818	
華東區域					
55	南京雅居樂長樂渡	南京	100%	59,900	南京市秦淮區馬道街16號
56	南京雅居樂濱江國際	南京	100%	316,697	南京市浦口區七里河西側、臨江路以西
57	高淳雅居樂花園	南京	100%	222,641	南京市高淳區蘇太公路南側和西側、新體育館東側、雙高路北側、周家東側
58	揚州雅居樂國際	揚州	100%	110,597	揚州市鴻大路以東、江陽路以南、維揚路以西、規劃二路以北
59	揚州雅居樂蘭亭公館(前稱:揚州邗江區項目)	揚州	100%	83,312	揚州市邗江區維揚南路西、新城河路東、二橋路北
60	揚州站南路項目	揚州	100%	148,142	揚州市邗江區經一路以東、文昌西路南、站南路西、京華城西路北
61	滁州雅居樂林語城	滁州	100%	270,907	滁州市沙河新城規劃區內、長江路東側、香江路南側、新汴路以北
62	鎮江雅居樂漣山	鎮江	100%	113,117	鎮江市南至白龍山路、西至檀山路
63	鎮江小米山路項目	鎮江	100%	75,795	鎮江小米山路
64	句容文昌東路項目	句容	100%	36,758	南京市句容市文昌東路南側、243省道西側
65	上海雅居樂星徽	上海	100%	94,193	上海市松江區影城路以東、上海影視樂園以南、規劃一路以西、規劃四路以北
66(A)	上海浦東新區項目A	上海	100%	542,952	上海市浦東新區濱海鎮東大公路5333號
66(B)	上海浦東新區項目B(註2)	上海	40%	1,190,661	上海市浦東新區濱海鎮東大公路5333號
67	常州雅居樂星河灣	常州	100%	223,906	常州市新區龍城大道以北、泰山路以西
68	常州雅居樂常樂府	常州	100%	45,390	常州市三井河北、泰山路以西、新漣江河以東
69	常州雅居樂榮華里	常州	100%	194,968	常州市新區薛家鎮黃河路和玉龍路交叉口
70	常州雅居樂山湖城	常州	100%	718,738	常州市金壇區茅山旅遊度假區
71	常州丁香路項目(註3)	常州	51%	129,136	常州市鐘樓區丁香路、中吳大道東南側
72	常州凌家壩項目(註2)	常州	49%	108,618	常州市鐘樓區臨中吳大道、龍江路高架東側
73	無錫雅居樂中央府	無錫	100%	214,664	無錫市濱湖區太湖新城觀山路與貢湖大道交叉口
74	南通雅居樂花園	南通	100%	187,437	南通市復興路南、林翠路西
75	南通通州區項目(註2)	南通	33.4%	83,920	南通市通州區南山湖南湖東路南、牡丹江路東
76	南通海門市項目	南通	100%	141,257	南通市海門市新城片區珠江以南、北京路以東
77	杭州雅居樂國際花園	杭州	100%	132,446	杭州市余杭區閑林街道楊橋路以北
78	蘇州雅居樂新樂府(註2)	蘇州	62.50%	81,202	蘇州市相城開發區澄雲路西、蠡塘河南
79	常熟報慈北路項目	常熟	100%	45,420	常熟市虞山鎮、北三環以南、報慈北路以西
80(A)	廈門翔安區項目A	廈門	100%	12,206	廈門翔安區翔安大道與亭洋路交叉口西北側
80(B)	廈門翔安區項目B	廈門	100%	7,964	廈門翔安區翔安大道與亭洋路交叉口西北側
華東區域小計				5,592,944	
西部區域					
81	成都雅居樂花園	成都	100%	1,338,960	成都市雙流縣麓山大道二段19號
82	西安雅居樂御賓府(註3)	西安	70%	75,953	西安市曲江新區南三環以北、新開門南路以西、曲江池南路以南
83	西安雅居樂湖居華記	西安	100%	277,519	西安市長安區郭杜街道辦事處子午大道以西、灃河以南
84	西安雅居樂錦城(前稱:西安灃東新城項目)(註3)	西安	51%	59,434	西安市灃東新城阿房一路以南、西三環路以東
85	重慶雅居樂御賓府	重慶	100%	119,287	重慶市大渡口區雙山片區
86	重慶雅居樂富春山居(前稱:重慶兩江新區項目)	重慶	100%	203,112	重慶市兩江新區中央公園南側
87	重慶巴南區項目(註2)	重慶	33.3%	157,427	重慶市巴南區東城大道以東、天鹿大道以南
88	重慶禮嘉鎮項目	重慶	100%	138,140	重慶市兩江新區禮嘉鎮
西部區域小計				2,369,832	

土地儲備一覽表

(於2017年12月31日)

項目	預計總建築面積 (平方米)	土地儲備(平方米)(註1)						
		預計總建築面積(A) (平方米)	發展階段(B)			規劃性質(C)		
			已竣工(B1)	在建(B2)	持作未來發展(B3)	住宅及配套(C1)	酒店(C2)	商業及辦公室(C3)
	2,729,481	660,734	24,181	614,965	21,588	595,734	65,000	-
	2,000,000	853,639	32,698	-	820,941	853,639	-	-
	66,420	66,420	-	66,420	-	66,420	-	-
	2,995,658	2,611,879	22,086	246,432	2,343,361	2,611,879	-	-
	416,914	416,914	-	-	416,914	416,914	-	-
	8,208,473	4,609,586	78,965	927,817	3,602,804	4,544,586	65,000	-
	60,027	60,027	-	-	60,027	60,027	-	-
	60,027	60,027	-	-	60,027	60,027	-	-
	432,860	187,773	-	187,773	-	21,667	30,668	135,438
	432,860	187,773	-	187,773	-	21,667	30,668	135,438
	34,332,781	12,422,326	466,621	3,662,593	8,293,111	12,009,649	127,783	284,894
	59,600	29,246	29,246	-	-	29,246	-	-
	910,561	287,933	117,130	170,803	-	287,933	-	-
	512,074	336,181	4,382	225,535	106,264	336,181	-	-
	436,858	271,593	2,379	269,214	-	141,846	43,194	86,553
	141,630	141,630	-	141,630	-	141,630	-	-
	237,027	237,027	-	47,388	189,639	237,027	-	-
	677,266	477,334	-	152,758	324,576	477,334	-	-
	226,200	152,586	323	152,263	-	152,586	-	-
	128,860	128,860	-	-	128,860	128,860	-	-
	73,516	73,516	-	-	73,516	73,516	-	-
	148,025	183	183	-	-	183	-	-
	290,687	290,687	-	-	290,687	290,687	-	-
	146,487	58,595	-	-	58,595	58,595	-	-
	559,765	138,253	21,902	116,351	-	138,253	-	-
	54,468	54,468	-	54,468	-	54,468	-	-
	286,608	286,608	418	286,190	-	286,608	-	-
	359,733	359,733	-	233,680	126,053	359,733	-	-
	236,499	236,499	-	-	236,499	236,499	-	-
	217,236	106,446	-	-	106,446	106,446	-	-
	590,325	280,854	7,643	12,368	260,843	20,011	-	260,843
	510,000	272,730	1,486	271,244	-	272,730	-	-
	134,272	44,847	-	-	44,847	44,847	-	-
	296,640	296,640	-	-	296,640	276,640	-	20,000
	423,827	206,304	2,654	203,650	-	206,304	-	-
	162,404	101,503	-	101,503	-	101,503	-	-
	59,046	59,046	-	-	59,046	59,046	-	-
	29,296	29,296	-	-	29,296	29,296	-	-
	19,112	19,112	-	-	19,112	19,112	-	-
	7,928,023	4,977,709	187,746	2,439,044	2,350,919	4,567,119	43,194	367,396
	1,606,752	395,255	74,091	293,979	27,185	395,255	-	-
	215,092	57,969	47	57,922	-	57,969	-	-
	695,070	576,035	2,419	228,727	344,889	461,451	-	114,584
	168,748	168,748	-	104,333	64,415	168,748	-	-
	348,172	29,967	3,366	26,601	-	29,967	-	-
	362,486	362,486	-	140,572	221,914	362,486	-	-
	366,953	122,195	-	63,133	59,063	116,351	-	5,844
	187,009	187,009	-	95,433	91,576	187,009	-	-
	3,950,282	1,899,664	79,923	1,010,700	809,041	1,779,236	-	120,428

物業發展(續)

土地儲備一覽表

(於2017年12月31日)

代號	項目名稱	城市/區	本集團應佔權益	項目佔地總面積 (平方米)	地址
華中區域					
89	長沙海外灘(註2)	長沙	50%	197,406	長沙市開福區湘江大道
90	長沙雅居樂花園	長沙	100%	40,000	長沙市開福區湘江大道
91	長沙雅居樂依雲小鎮	長沙	100%	410,911	長沙市寧鄉縣灰湯鎮灰湯村寧灰公路附近
92	鄭州雅居樂國際花園(註3)	鄭州	60%	83,681	鄭州市中牟縣白沙鎮康莊路瑞鳳路
93	鄭州雅居樂春森湖畔	鄭州	100%	78,328	鄭州市中牟縣博祖園，富貴三路以南、牡丹二街以西、屏華路以東、富貴四路以北
94	鄭州雅居樂御賓府(前稱：鄭州鄭東新區項目)	鄭州	100%	49,485	鄭州市龍湖區朝陽路北、如意東路東
95	開封龍亭區項目(註2)	開封	20.4%	264,008	開封市龍亭區復興大道以北、黃汴河以東
96	柳州項目	柳州	100%	121,066	柳州市蘇山區和平村、麻田村、珠堆村
97	武漢雅居樂國際花園(註2)	武漢	50%	406,583	武漢市江夏區磨山辦事處鄭樹村
華中區域小計				1,651,467	
海南及雲南區域					
98	海南清水灣	陵水	100%	10,698,576	海南省陵水黎族自治縣英州鎮清水灣大道
99	海南雅居樂月亮灣	文昌	100%	447,764	海南省文昌市昌洒鎮月亮灣起步區地段
100	海南雅居樂星光城(前稱：海南雅居樂銅鼓嶺項目)	文昌	100%	110,098	海南省文昌市龍樓鎮銅鼓嶺鑽石大道北側、寶陵中路西側
101	海南雅居樂金沙灣(前稱：海口金沙灣項目)(註3)	海口	60%	376,502	海南省海口市西海岸金沙灣
102	瓊海山欽灣項目(註3)	瓊海	51%	233,334	海南省瓊海市萬寧山欽灣
103	臨高南寶鎮項目	臨高	100%	88,963	海南省臨高市南寶鎮松梅村北側
104	瑞麗雅居樂國際花園	瑞麗	100%	263,994	瑞麗市四十米規劃路東側、團結路北側、以及卯城路長線北側、麻科村民小組南側
105	雲南雅居樂原鄉	騰沖	100%	2,423,266	騰沖市曲石鎮曲石社區
106	雲南雅居樂西雙林語	西雙版納	100%	528,533	西雙版納景洪市嘎灑鎮曼達村
海南及雲南小計				15,171,030	
東北區域					
107	瀋陽雅居樂花園	瀋陽	100%	536,848	瀋陽市瀋北新區道義南大街蒲南路1號
東北區域小計				536,848	
華北區域					
108	天津津南新城(註2)	天津	25%	1,289,227	天津市津南區天津大道與東沽路交口西南側
109	北京延慶區項目(註3)	北京	51%	198,254	北京市延慶縣大柘樹鎮新寶村
110	濟南華藝項目(註2)	濟南	50%	21,181	濟南市華藝鳳山路以東、興港路以南
111	濟南曆下區項目(註2)	濟南	50%	49,573	濟南東部中心商務區以東，漢峪金穀以北的長嶺山板塊，南至鳳山路，北至興港路
華北區域小計				1,558,235	
香港					
112	香港英皇道項目	香港	100%	929	香港鰂魚涌英皇道992至998號
香港小計				929	
海外					
113	吉隆坡雅居樂滿家樂(註3)	吉隆坡	70%	41,130	Mukim Batu, Daerah Kuala Lumpur, Negeri Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Malaysia
114	吉隆坡雅居樂天匯(前稱：吉隆坡Bukit Bintang項目)(註3)	吉隆坡	70%	15,174	Bandar Kuala Lumpur, Daerah Kuala Lumpur, Negeri Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Malaysia
115	美國南三藩市杜鵑灣項目(註2)	美國三藩市	10%	169,968	360 and 375-389 Oyster Point Boulevard, and 401, 425 and 671 Marina Boulevard, South San Francisco, California, US
海外小計				226,272	
總計(註4)				45,856,377	

註：

- 土地儲備只包括計容積率的建築面積，其中A=B=C。已竣工面積及在建面積數據統計至2017年12月31日。數據為本集團內部統計數據。
- 由於廣州亞運城項目、花都熱橙、中山長堤半島、中山世光畔山中心城、中山南龍天麓項目、中山東城麓峰項目、中山雅居樂迪茵湖小鎮(前稱：中山三角鎮項目)、中山花生唐項目、中山鉛畝項目、中山文華項目、中山深中項目、中山和華酒店項目、中山神灣鎮項目、三水雅居樂三江府(前稱：三水西南街項目)、順德樂從鎮項目、南寧富雅國際金融中心、上海浦東新區項目B、常州凌家塘項目、南通通州區項目、蘇州雅居樂新樂府、重慶巴南區項目、長沙海外灘、開封龍亭區項目、武漢雅居樂國際花園、天津津南新城、濟南華藝項目、濟南曆下區項目及美國南三藩市杜鵑灣項目為聯營項目，其項目佔地總面積及項目預計總建築面積是整體項目的總面積，而土地儲備一欄中載列的面積則是按照本集團應佔權益而計算出的應佔面積。

土地儲備一覽表

(於2017年12月31日)

項目	土地儲備(平方米)(註1)							
	項目預計總建築面積 (平方米)	預計總建築面積(A) (平方米)	發展階段(B)			規劃性質(C)		
			已竣工(B1)	在建(B2)	持作未來發展(B3)	住宅及配套(C1)	酒店(C2)	商業及辦公室(C3)
	670,237	215,093	10,617	56,632	147,844	66,123	-	148,969
	112,000	55,593	2,656	50,979	1,958	55,593	-	-
	739,641	687,906	7,033	191,962	488,911	687,906	-	-
	196,634	1,081	1,081	-	-	1,081	-	-
	195,821	195,821	-	195,821	-	195,821	-	-
	74,227	74,227	-	74,227	-	74,227	-	-
	660,019	134,644	-	-	134,644	134,644	-	-
	145,279	145,279	-	-	145,279	145,279	-	-
	800,000	400,000	-	271,594	128,406	400,000	-	-
	3,593,858	1,909,643	21,386	841,215	1,047,042	1,760,674	-	148,969
	8,402,563	5,064,690	158,474	3,168,993	1,737,223	4,307,295	604,709	152,686
	379,841	20,154	1,808	18,346	-	20,154	-	-
	330,294	330,294	-	135,513	194,781	330,294	-	-
	704,451	704,451	-	156,806	547,645	672,451	32,000	-
	183,779	183,779	-	-	183,779	133,767	50,012	-
	44,482	44,482	-	-	44,482	-	44,482	-
	731,852	593,866	43,199	265,709	284,958	533,880	59,986	-
	4,004,836	3,798,081	102,935	318,884	3,376,262	3,498,169	299,912	-
	634,240	471,218	25,723	266,570	178,925	471,218	-	-
	15,416,337	11,211,014	332,139	4,330,821	6,548,054	9,967,228	1,091,101	152,686
	1,110,834	726,395	12,127	266,100	448,168	726,395	-	-
	1,110,834	726,395	12,127	266,100	448,168	726,395	-	-
	3,010,901	441,937	11,641	136,484	293,811	276,418	9,925	155,594
	65,000	65,000	-	-	65,000	55,486	9,514	-
	58,743	29,372	-	-	29,372	29,372	-	-
	148,719	74,359	-	-	74,359	70,379	-	3,980
	3,283,363	610,668	11,641	136,484	462,542	431,655	19,439	159,574
	1,887	1,887	-	-	1,887	1,887	-	-
	1,887	1,887	-	-	1,887	1,887	-	-
	167,100	167,100	-	167,100	-	167,100	-	-
	151,961	151,961	-	-	151,961	151,961	-	-
	209,032	20,903	-	-	20,903	-	-	20,903
	528,093	339,964	-	167,100	172,864	319,061	-	20,903
	70,145,458	34,099,270	1,111,584	12,854,058	20,133,628	31,562,903	1,281,516	1,254,850

- 由於中山君匯項目、江門杜阮鎮項目、南海雅居樂御景豪庭、常州丁香路項目、西安雅居樂御賓府、西安雅居樂錦城(前稱：西安灃東新城項目)、鄭州雅居樂國際花園、海南雅居樂金沙灣(前稱：海口金沙灣項目)、瓊海山欽灣項目、北京延慶項目、吉隆坡雅居樂滿家樂及吉隆坡雅居樂天匯(前稱：吉隆坡Bukit Bintang項目)為本公司的附屬子公司所持有，故此其項目佔地總面積，項目預計總建築面積及土地儲備均以全數反映。
- 除上述資料外，本集團持有位於香港新界合共約129萬平方呎土地(含農地等)的70%權益，並計劃向相關政府部門提出修訂圖則申請。

物業發展(續)

旗艦項目巡禮
華南區域

廣州
雅居樂
富春山居



廣州
雅居樂
海珠小雅

中山
雅居樂
迪茵湖小鎮



物業發展(續)

旗艦項目巡禮
華南區域

中山
雅居樂
劍橋郡



中山
雅居樂
御龍山

珠海
雅居樂
國際花園



三水
雅居樂
三江府

物業發展(續)

旗艦項目巡禮
華南區域

三水
雅居樂
雅湖半島



河源
雅居樂花園

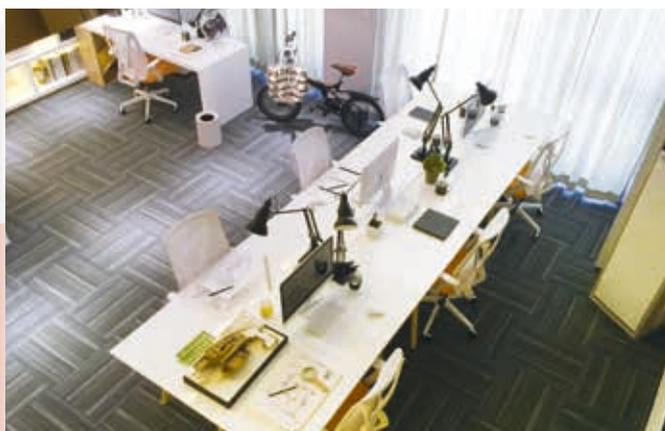
惠州
雅居樂
御賓府



物業發展(續)

旗艦項目巡禮
華南區域

惠陽
雅居樂花園



南寧
富雅國際
金融中心

南京
雅居樂
長樂渡



南京
雅居樂
濱江國際

物業發展(續)

旗艦項目巡禮

華東區域

高淳
雅居樂花園



無錫
雅居樂
中央府

物業發展(續)

旗艦項目巡禮
華東區域

常州
雅居樂
山湖城



常州
雅居樂
榮華里



蘇州
雅居樂
新樂府

物業發展(續)

旗艦項目巡禮
華東區域

揚州
雅居樂
國際



揚州
雅居樂
蘭亭公館

杭州
雅居樂
國際花園



物業發展(續)

旗艦項目巡禮
西部區域

成都
雅居樂花園



重慶
雅居樂
富春山居

西安
雅居樂
錦城



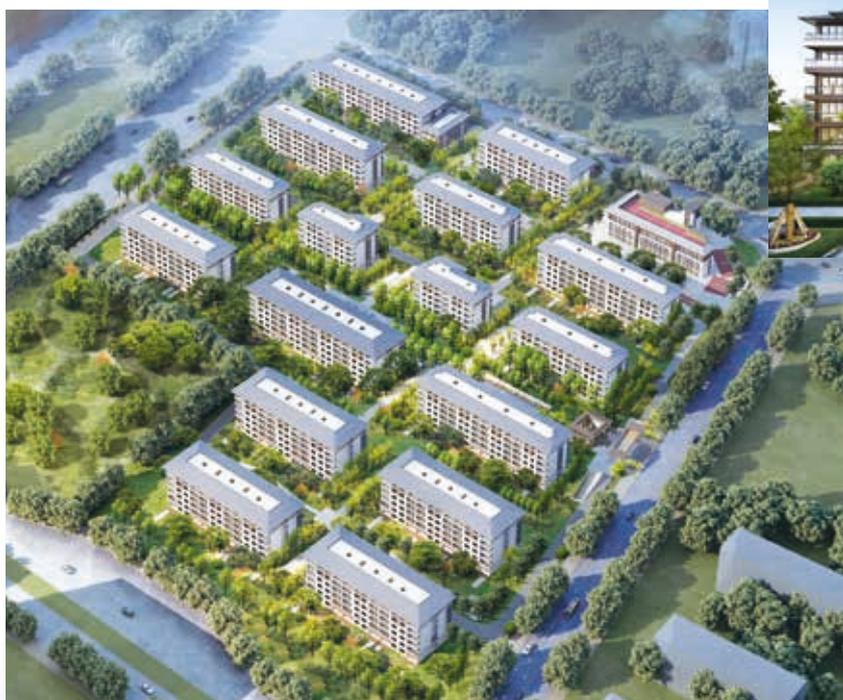
西安
雅居樂
湖居筆記

物業發展(續)

旗艦項目巡禮

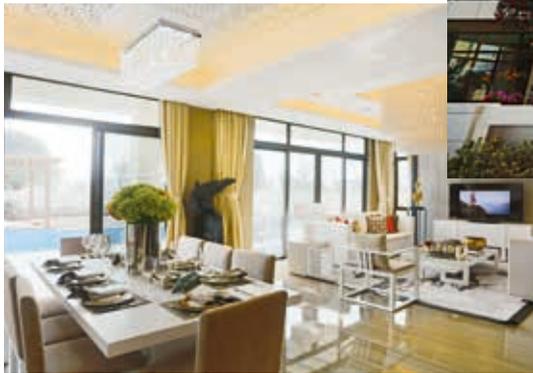
華中區域

鄭州
雅居樂
春森湖畔



鄭州
雅居樂
御賓府

長沙
雅居樂
依雲小鎮



長沙
雅居樂花園

物業發展(續)

旗艦項目巡禮

華中區域



武漢
雅居樂
國際花園



旗艦項目巡禮
海南及雲南區域

海南
清水灣



海南
雅居樂
金沙灣

物業發展(續)

旗艦項目巡禮

海南及雲南區域

雲南
雅居樂
原鄉



雲南
雅居樂
西雙林語

吉隆坡
雅居樂
滿家樂



吉隆坡
雅居樂
天匯



酒店營運 及物業投資

本集團深信，多元化的業務組合能為本集團提供穩定的收入，擴闊整體收入基礎及分散經營風險，同時受惠於項目的酒店及商業物業發展所產生的協同效應，房地產項目本身的價值亦得以提升。





酒店營運及物業投資



業務概覽

年內，本集團的酒店營運及物業投資業務持續增長，為本集團持續帶來穩定的收入。

年內，本集團共有8間營運中的酒店，包括上海雅居樂萬豪酒店、海南雅居樂萊佛士酒店、惠州白鷺湖雅居樂喜來登度假酒店、成都雅居樂豪生大酒店、海南清水灣假日度假酒店、佛山雅居樂酒店、中山雅居樂酒店及騰沖雅居樂原鄉客棧，營業額較去年增加2.1%。

年內，本集團旗下的廣州雅居樂中心、上海雅居樂國際廣場及西樵雅居樂大都會廣場等主要投資物業皆保持穩定的出租率，當中廣州雅居樂中心的出租率接近100%，為本集團提供穩定的收入。

主要酒店

上海雅居樂萬豪酒店

上海雅居樂萬豪酒店座落於上海黃浦區中心地帶，佔盡地理優勢，提供720間高級客房及套房，逾2,000平方米的專業會議設施，5間供應日式、中式及國際頂級美食的餐廳，以及豪華水療中心，集商務、旅遊及大型會議展覽功能於一體。酒店自2011年起營運。



海南雅居樂萊佛士酒店

海南雅居樂萊佛士酒店位於海南清水灣，設計格調高雅，提供299間海景客房及豪華套房、33棟別墅，以及逾2,000平方米的萊佛士水療中心，並鄰近高爾夫球場等設施。酒店自2013年起營運。

惠州白鷺湖雅居樂喜來登度假酒店

惠州白鷺湖雅居樂喜來登度假酒店位處惠州市區東北部美麗的白鷺湖畔，提供449間豪華湖景客房和套房。酒店自2014年起營運。

成都雅居樂豪生大酒店

成都雅居樂豪生大酒店位於成都雅居樂花園高端組團「鉞雅苑」內，提供342間標準客房及豪華套房。酒店自2014年起營運。

海南清水灣假日度假酒店

海南清水灣假日度假酒店位於海南清水灣，提供275間高爾夫球場景觀客房及套房，酒店自2014年起營運。

佛山雅居樂酒店

佛山雅居樂酒店位於佛山南海雍景豪園對面，提供200間高級客房，並按4星級標準裝修。酒店自2008年起營運。

中山雅居樂酒店

中山雅居樂酒店位於中山市三鄉鎮中心地段，提供66間客房及行政商務套房。酒店自2001年起營運。

騰冲雅居樂原鄉客棧

騰冲雅居樂原鄉客棧位於騰冲市曲石鎮，提供75間標準客房，酒店自2015年起營運。

酒店營運及物業投資(續)



主要投資物業

廣州雅居樂中心

廣州雅居樂中心，位於廣州市珠江新城中央商務核心區，交通便利，鄰近地鐵3號線「珠江新城站」。項目樓高39層，屬甲級寫字樓，總建築面積約88,000平方米，配套設施包括銀行、餐飲、美容中心等，第33至39層為本集團總部辦公室所在地。項目自2014年起營運。

上海雅居樂國際廣場

上海雅居樂國際廣場項目位於上海市黃浦區，坐擁旅遊、零售和商業中心的繁華樞紐地段。項目樓高4層，總建築面積約21,200平方米，地理位置優越，交通便捷。項目自2012年起營運。



西樵雅居樂大都會廣場

西樵雅居樂大都會廣場位於佛山市南海西樵鎮，總建築面積約58,000平方米，提供購物、餐飲、娛樂及休閒等多元化服務，是西樵鎮首個一站式購物中心。項目自2011年起營運。



雅居樂雅生活服務股份有限公司(「雅生活」)於2018年2月成功在香港聯交所獨立上市，股份代號為3319。完成分拆及上市後，雅生活仍然為本公司之附屬公司。

雅生活是以中高端物業為主的著名中國物業管理服務供應商，四大業務涵蓋新型物業管理、社區O2O、傳統專業公司及旅遊地產資源輕資產開發，集結旗下物業、智慧社區、旅遊、廣告、營銷及驗房等業務，憑藉20多年在物業管理服務的豐富經驗，為客戶提供全面優質的居家生活解決方案。

年內，雅生活完成收購綠地控股集團股份有限公司(「綠地集團」)旗下一家全資子公司，並成功引入綠地集團作為戰略股東。完成分拆及上市後，雅居樂及綠地集團分別持有雅生活約54%及15%的已發行股本。同時，雙方將開展雙品牌戰略合作，致力打造具備國際水準的綜合現代生活服務管理平台，為客戶提供更優質全面的服務。

本集團透過雅生活以聯動發展模式，重新定義社區服務理念，整合優質的資源，打造結合優質物業管理、社區互聯網及全業態產品供應的綜合社區服務，全面啟動新型社區服務產業鏈。



雅生活(續)

多元化物業管理服務

雅生活一直秉承「以客為尊」的服務理念，致力為住戶及商戶提供全方位兼專業的優質物業管理及經營服務，務求滿足各類型住戶的個性化需要，亦是品牌備受推崇的主要原因之一。

於2017年12月31日，雅生活於全國69座城市和地區，在管總建築面積為7,834萬平方米，服務逾100萬業主及住戶。

年內，雅生活致力促進物業管理組合多元化，服務範圍已擴大至多種非住宅物業，包括購物廣場、寫字樓、超高層樓宇、多用途綜合體和酒店。除傳統物業管理服務外，雅生活亦為大小業主提供多種一站式增值服務。

雅生活更利用本集團旅遊地產開發的優勢，成功打造了旅遊地產物業管理業務模式。目前，雅生活的專業團隊已在廣東、海南、雲南及湖南的著名旅遊景區提供旅遊地產物業管理服務。另外，雅生活在大盤物業管理領域亦積累了豐富經驗，截至2017年12月31日，雅生活單個管理建築面積超過百萬平方米的項目已有12個。

「物業管理4.0」

雅生活緊跟「互聯網+」時代潮流，利用移動互聯網、物聯網等技術，整合社區線上、線下優質資源，致力為社區打造新型物業管理及社區服務模式—「物業管理4.0」。雅生活推出了集多個關鍵移動應用程式包括「雅管家」、「雅商家」及「雅助手」、線下服務包括雅生活體驗中心，及雅管家聯盟的商品供應商及服務供應商網絡平台於一體的一站式服務平台。

「物業管理4.0」不僅進一步提升專業服務水準，更提供更多元化服務，降低營運成本，提升營運及財務資料透明度，充分尊重業戶的權利。為滿足日益豐富的服務需求，雅生活將開發和提供更多特色增值服務，及致力運用高科技以提升客戶體驗及成本效率，亦將繼續發展一站式服務平台以提高客戶的滿意度。





榮譽及認可

年內，雅生活優秀的物業管理服務繼續獲得認可。根據中國房地產業協會及中國房地產測評中心發佈的數據，雅生活名列中國物業管理企業品牌價值第12名及中國物業管理企業綜合實力第12名。根據中國指數研究院發佈的數據，雅生活在綜合實力方面名列物業服務百強企業第13名，並獲得「中國物業服務百強服務質量領先企業」的稱號，足證雅生活為中國物業管理行業中具備競爭性市場地位的先驅者。

隨著全國不同地區的新建住宅及商業物業陸續落成，雅生活將肩負提供優質物業管理服務的重任，並繼續在服務質素及營運效率上精益求精，矢志滿足住戶及商戶的高端服務要求。

和諧社區

年內，雅生活的「雅鄰雅趣」鄰里文化品牌，借助關懷的力量凝聚幸福，在全國組織了約1,800場社區文化活動，包括雅居樂社區業主運動會、鄰里節、親子夏令營、敬老愛老活動及社區春節晚會等，吸引逾26萬人次參與。

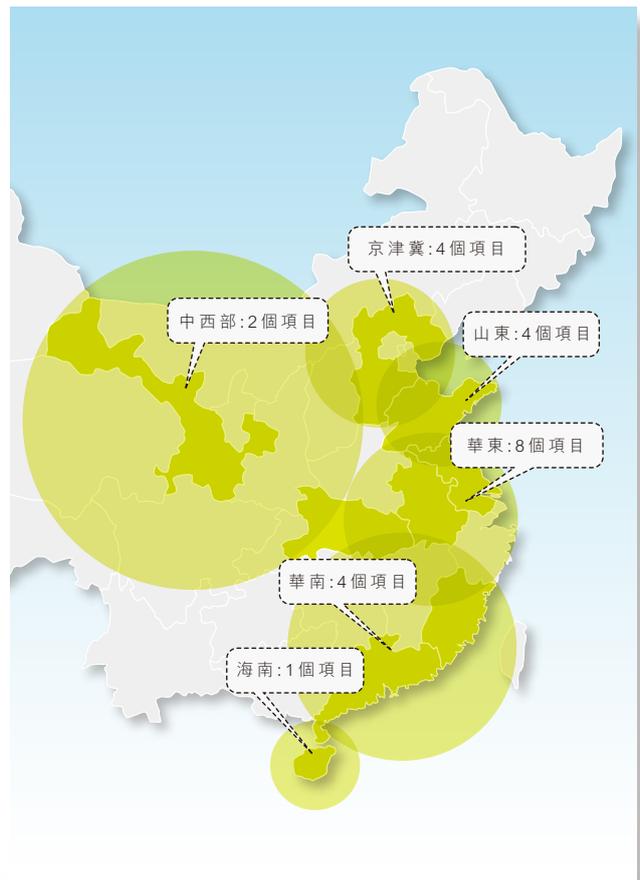
環保



本集團的環保業務多元化，全面佈局固體廢棄物、環境修復和水務三大領域，涵蓋危險廢棄物處理、生活垃圾處理、餐廚垃圾處理、污泥處理、土壤環境修復、水環境修復、污水處理以及自來水生產等。

於2017年12月31日，本集團的環保項目已達23個，遍佈京津冀、山東、華東、華南、中西部及海南區域。於2017年12月31日，本集團的工業危廢規劃年處理量超過150萬噸及安全填埋場總庫容逾800萬立方米。以危險廢棄物處理規劃年處理量計，本集團已名列該行業之前列。

環保項目覆蓋



固體廢棄物業務

本集團的環保團隊擁有成熟的固體廢棄物處理技術和豐富的項目經驗，除了傳統的填埋、焚燒等處理技術，還通過國際化的合作，在等離子氣化、生物化及再生利用等方面有非常深入的研究，期望能實現遠超於傳統技術的無害化處理和再生利用。

目前，本集團已建設及運營包括焚燒、物化、填埋、綜合利用等一體化的產業鏈，具備絕大多數種類危廢處理資質。同時，本集團是國內少數擁有焚燒爐核心技術及知識產權的企業之一，目前已經建成國內最大處置規模的焚燒系統，每天投產100噸。此外，本集團已與同濟大學、中國科學院等國內科學研究院組成戰略合作，共同推進環保行業科技成果轉化。

環境修復業務

本集團的環境修復業務聚焦土壤環境修復及水環境修復。在水環境修復層面，本集團擁有系統級的解決方案，包括局部底泥清淤及處理、黑臭水體治理、區域性的景觀濕地建設，以及城市級的「海綿城市」建設；在技術層面，本集團擁有傳統水環境修復技術無可比擬的水體微生物活化技術和系統。

在土壤環境修復層面，本集團與國內領先的土壤環境研究機構合作，深入研究各種土壤修復技術，因地制宜地制訂土壤修復解決方案。



水務業務

本集團的水務業務包括自來水供給、生活污水處理及工業廢水處理等。

於2017年12月31日，本集團的自來水供水能力為50萬立方米／天、污水處理能力為30萬立方米／天及水體治理面積達50萬平方米。

在海南、廣東、雲南等地，本集團擁有多座自來水廠及污水處理廠。同時，本集團已在部份樓盤內規劃並配有技術先進的污水處理站，為業主的優質生活提供健康的保證。



建設



承襲房地產業務多年來的積累與沉澱，配合創新經營理念，本集團於年內成功整合並組織以設計諮詢、建築工程總承包與材料貿易、園林工程及家居裝飾四大業務板塊為主的建設業務，為本集團多元化業務帶來新的收入增長點。四大業務板塊包括：

設計諮詢

主要包括項目規劃、建築設計、結構設計、機電設計、室內設計、景觀設計及造價諮詢等業務。

建築工程總承包與材料貿易

主要包括在建築工程總承包、建築材料生產、裝配式建材生產、代採購及銷售等業務。工程總承包以承接地產項目工程為主，業務發展涵蓋地產項目、市政項目、PPP項目及EPC項目等，是建設部批准的建築工程施工總承包一級企業。

園林工程

以從事園林設計、園林工程、苗木銷售及綠化養護等業務為主，至今已承接逾120項園林工程，簽約面積約350萬平方米。

家居裝飾

主要包括批量裝飾工程、木製品生產及整體家裝等業務。本集團憑藉多年在項目開發的經驗及於精心設計示範單位的優勢，採用全屋包裝修模式，一站式解決所有裝修問題，實現客戶及住戶「拎包入住」的生活體驗。

年內，本集團的建設業務經營範圍已覆蓋16個省、34個地級市，承接工程組團數量逾200個。未來，本集團將積極開拓代建、新型建材、健康智慧建築等多種創新業務模組，以「4+n」產業發展模式，致力成為貫穿房地產開發全流程的綜合型建設團隊。





本集團秉承「雙向溝通、互惠共贏」的管理理念，在遵循相關上市規則及法例規定的前提下，透過多種渠道與投資界保持緊密的聯繫和溝通，維持資訊披露的高透明度。本集團致力於準確和及時地對外傳遞經營業績及最新發展動向等資訊，加深投資界對本集團業務發展的認識。本集團亦視投資者的寶貴意見為制定未來發展策略的參考因素之一。

於2017年12月31日，本公司股票獲約24家投資銀行及證券研究機構納入研究範圍，為國內房地產行業中獲最高研究覆蓋率的企業之一。目前，本公司已與逾4,000名投資者及分析員建立聯繫。

年內，本集團管理層及投資者關係團隊積極地組織及參與多元化的投資者關係活動，會面投資者逾1,300人次。這些活動包括中期及全年業績媒體發佈會、投資者推介會、於香港、中國、日本、新加坡、馬來西亞、荷蘭、英國及美國的非交易路演、反向路演、由投資銀行及證券機構主辦的企業日及投資者峰會、公司會面及項目考察等。管理層與投資者深入探討行業走勢及積極解答投資者對業績及發展策略等提問。此外，本公司亦會定時發放公告、新聞稿及定期更新網站資訊，主動和及時地對外傳遞本集團業務的最新營運情況。

2017年度本公司主要投資者關係活動

月份	地點	活動
1月	香港 香港 上海	巴克萊亞洲信貸企業日 法國巴黎銀行亞太區金融及地產企業日 瑞士銀行第十七屆大中華研討會
3月	阿姆斯特丹 香港 香港 香港 香港 香港 倫敦 鹿特丹 新加坡 新加坡	由法國巴黎銀行協辦的 2016 年全年業績非交易路演 2016 年全年業績投資者推介會及媒體發佈會 由聯昌國際協辦的 2016 年全年業績非交易路演 由匯豐銀行協辦的 2016 年全年業績非交易路演 由摩根士丹利協辦的 2016 年全年業績非交易路演 瑞信第二十屆年度亞洲投資峰會 由法國巴黎銀行協辦的 2016 年全年業績非交易路演 由法國巴黎銀行協辦的 2016 年全年業績非交易路演 由麥格里協辦的 2016 年全年業績非交易路演 由渣打銀行協辦的 2016 年全年業績非交易路演
4月	香港 香港	匯豐銀行第七屆年度大中華區房地產及金融峰會 瑞士銀行 2017 年香港 / 中國房地產峰會
5月	深圳 天津	匯豐銀行中國研討會 第二十二屆里昂證券中國論壇
6月	北京 香港 香港 香港	摩根大通 2017 年全球中國峰會 聯昌國際香港 / 中國房地產企業日 花旗 2017 年亞太區房地產峰會 匯豐銀行亞洲信貸峰會
8月	香港 香港 香港 香港	2017 年中期業績投資者推介會及媒體發佈會 由匯豐銀行協辦的 2017 年中期業績非交易路演 由摩根大通協辦的 2017 年中期業績非交易路演 由摩根士丹利協辦的 2017 年中期業績非交易路演
9月	波士頓 香港 香港 吉隆坡 倫敦 紐約 深圳 上海 新加坡 新加坡	由法國巴黎銀行協辦的 2017 年中期業績非交易路演 本公司主辦的分析師午餐會 里昂證券 2017 年投資者論壇 由聯昌國際協辦的 2017 年中期業績非交易路演 由法國巴黎銀行協辦的 2017 年中期業績非交易路演 由法國巴黎銀行協辦的 2017 年中期業績非交易路演 高盛 2017 中國投資論壇 由華泰金融協辦的 2017 年中期業績非交易路演 由里昂證券協辦的 2017 年中期業績非交易路演 由渣打銀行協辦的 2017 年中期業績非交易路演
10月	澳門 東京 深圳	花旗第十二屆中國投資者峰會 由摩根大通協辦的 2017 年中期業績非交易路演 由招商證券協辦的 2017 年中期業績非交易路演
11月	北京 香港 香港 深圳 新加坡	美銀美林 2017 年中國峰會 富瑞金融第七屆年度大中華區峰會 野村證券 2017 年亞洲高收益企業日 瑞信 2017 年中國投資峰會 摩根士丹利第十六屆年度亞太峰會

董事履歷

陳卓林，56歲，董事會主席及本公司總裁。陳先生為本集團創始人，彼自2005年8月起擔任董事會主席及執行董事，並自2014年3月起出任本公司總裁。陳先生亦為本公司的若干附屬公司之董事。陳先生擁有逾25年豐富房地產發展及管理經驗。彼主要負責制定本集團發展策略、整體業務營運和管理方向、項目投資決策、制定本集團財政年度目標，以及維護本集團與股東之間的關係。陳先生曾獲頒殊榮無數，當中包括「世界傑出華人獎」、「改革開放30年，華人慈善30人」、「中華慈善突出貢獻人物獎」、「中國企業十大卓越管理年度人物」、「中山教育年度人物」及「中山市榮譽市民」等殊榮。於公職方面，陳先生現為中國僑商投資企業協會常務副會長、中國華文教育基金會名譽副會長、香港友好協進會發展基金會副主席、香港新家園協會副會長、中山市僑資企業商會副會長、孫中山基金會名譽副會長、廣東省僑商投資企業協會副會長，以及廣東省地產商會第四屆理事會執行會長。陳先生為陳卓賢、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南之兄弟，亦為陸倩芳之配偶。

陳卓賢，50歲，2015年3月25日起任董事會副主席兼非執行董事。2005年8月至2014年3月28日止期間曾任執行董事、董事會副主席兼本公司聯席總裁。2014年3月28日至2014年10月10日止期間曾任非執行董事。2014年10月10日至2015年3月25日止期間曾任執行董事、董事會署理聯席主席兼本公司署理聯席總裁。陳先生亦為本公司的若干附屬公司之董事。陳先生擁有逾25年豐富房地產發展及管理經驗。陳先生主要負責參與董事會會議以就達致協定公司目標及方針提供有關本集團發展策略及政策之意見以及檢討本集團表現。陳先生曾獲頒殊榮無數，包括2003年的「廣東省優秀民營企業家」，2007年的「2006-2007年中國廣州最受尊敬企業家」及2008年的「廣東十大慈善人物」等殊榮。於公職方面，陳先生現為廣東省地產商會會長及廣東省僑心慈善基金會第三屆理事會榮譽主席，並曾於2007年出任中華慈善總會榮譽副會長。陳先生為陳卓林、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南之兄弟。

董事履歷(續)

陸倩芳，56歲，2015年3月25日起任董事會副主席兼非執行董事。2005年8月至2014年3月28日止期間曾任執行董事、董事會副主席兼本公司聯席總裁。2014年3月28日至2014年10月10日止期間曾任非執行董事。2014年10月10日至2015年3月25日止期間曾任執行董事及受委擔任董事會署理聯席主席兼本公司署理聯席總裁。彼亦為董事會薪酬委員會及提名委員會的成員及本公司的若干附屬公司之董事。陸女士擁有逾25年豐富房地產發展及管理經驗，並在策略性銷售及營銷管理方面具有卓越成就。彼主要負責參與董事會會議以就達致協定公司目標及方針提供有關本集團發展策略及政策之意見以及檢討本集團表現。陸女士持有澳洲西悉尼大學商業管理碩士學位。彼曾獲頒殊榮無數，當中包括2004年的佛山市、南海區及2009年的中山市等榮譽市民、2006年的「中山優秀企業家」、2008年「中國十大卓越CBO」等殊榮。於公職方面，陸女士現為廣州市房地產協會副會長及廣東省僑心慈善基金會榮譽主席。彼為陳卓林的配偶。

陳卓雄，60歲，自2005年8月起為執行董事。彼亦為董事會風險管理委員會成員、本公司副總裁及本公司的若干附屬公司之董事。陳先生擁有逾25年豐富房地產發展及相關業務經驗。彼主要負責本集團的項目工程質量、進度、成本管控及承包商的管理，並兼管中山市時興裝飾有限公司及廣州振中建設有限公司的業務運作。陳先生曾獲頒殊榮無數，當中包括佛山市榮譽市民、2000年由國家建設部主辦的國家小康住宅示範小區評比的「小區建設突出貢獻獎」等殊榮。於公職方面，彼於2004年曾任廣東省房地產業協會常務理事。陳先生現任雅居樂雅生活服務股份有限公司(股份代號：3319)(「雅生活」)之非執行董事兼董事會聯席主席及風險管理委員會成員。陳先生為陳卓林、陳卓賢、陳卓喜及陳卓南之兄弟。

黃奉潮，55歲，自2014年3月28日起獲委任為執行董事。彼亦為董事會風險管理委員會主席、本公司副總裁及本公司的若干附屬公司之董事。自1999年加入本集團以來，黃先生曾任本集團房地產管理中心總監、花都和南湖項目的總經理及海南及雲南區總裁。在加入本集團之前，彼曾任職於美國埃索(中國)有限公司及法國道達爾(中國)有限公司。彼亦為雅生活之執行董事兼董事會聯席主席、風險管理委員會主席、薪酬與考核委員會成員及提名委員會成員。

陳忠其，50歲，自2014年3月28日起獲委任為執行董事。彼亦為董事會風險管理委員會成員、本公司副總裁及本公司的若干附屬公司之董事。自1993年加入本集團以來，陳先生曾任本集團工程總監兼總工程師、項目工程部主管、項目管理部副經理及房地產管理中心副總監。彼主要負責管理本集團房地產業務之項目開發工程，包括監控工程質量、進度、技術、合同及工料測量。陳先生於1991年取得內江師範學院工業與民用建築專業資格。彼亦擁有預算工程師及註冊造價師資格。

陳卓喜，59歲，自2014年3月28日起為非執行董事。2005年8月至2014年3月28日期間曾任執行董事兼本公司高級副總裁。陳先生亦為本公司的若干附屬公司之董事。陳先生擁有逾25年豐富房地產發展及相關業務經驗。彼主要負責參與董事會會議以就達致協定公司目標及方針提供有關本集團發展策略及政策之意見以及檢討本集團表現。陳先生為陳卓林、陳卓賢、陳卓雄及陳卓南之兄弟。

陳卓南，54歲，自2014年3月28日起為非執行董事。2005年8月至2014年3月28日期間曾任執行董事兼本公司高級副總裁。陳先生亦為本公司的若干附屬公司之董事。陳先生擁有逾25年豐富房地產發展及管理經驗。彼主要負責參與董事會會議以就達致協定公司目標及方針提供有關本集團發展策略及政策之意見以及檢討本集團表現。陳先生為陳卓林、陳卓賢、陳卓雄及陳卓喜之兄弟。

鄭漢鈞，*GBS, OBE, JP*，90歲，自2005年10月27日起為獨立非執行董事。彼亦為董事會薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員。鄭博士主要負責向董事會提供獨立意見。彼持有天津大學工程學士學位及倫敦帝國學院研究院文憑。鄭博士亦獲多間大學頒授榮譽博士學位，包括香港科技大學、香港城市大學、香港公開大學及英國公開大學，並為倫敦帝國學院及英國城市行業教育學會榮譽院士。鄭博士為香港工程師學會的前任會長、榮譽資深會員及金獎章獲得者；英國結構工程師學會前任副會長、資深會員及金獎章獲得者；英國土木工程師學會及美國土木工程師學會資深會員；及澳洲工程師學會榮譽資深會員。彼亦為香港規劃師學會及香港建築師學會榮譽會員，並獲國家一級註冊結構工程師資格。鄭博士為香港法例第123章建築物條例之認可人士及註冊結構工程師；及香港房屋委員會及交通諮詢委員會前任主席。彼曾任行政局及立法局議員及天津市原政協常委，現為香港天津聯誼會永遠榮譽會長。鄭博士現亦為天津發展控股有限公司(股份代號：882)之獨立非執行董事。彼於2014年8月辭任永亨銀行有限公司(已撤銷在香港聯交所上市)之獨立非執行董事職務及於2015年4月分別退任恒隆集團有限公司(股份代號：10)之獨立非執行董事職務及辭任恒隆地產有限公司(股份代號：101)之獨立非執行董事職務。

董事履歷(續)

鄭志強，68歲，自2005年10月27日起為獨立非執行董事。彼亦為董事會審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員。鄭先生主要負責向董事會提供獨立意見。彼持有香港大學社會科學學士學位，並為英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會資深會員。鄭先生現為新創建集團有限公司(股份代號：659)、東英金融投資有限公司(股份代號：1140)、環球數碼創意控股有限公司(股份代號：8271)、中國電力國際發展有限公司(股份代號：2380)、恒基兆業地產有限公司(股份代號：12)、恒基兆業發展有限公司(股份代號：97)、周大福珠寶集團有限公司(股份代號：1929)、豐盛機電控股有限公司(股份代號：331)、上海商業銀行有限公司及比雷埃夫斯港口有限公司(一間於希臘雅典上市之公司)等公司的獨立非執行董事。彼於2014年6月辭任北京首都國際機場股份有限公司(股份代號：694)監事一職。彼亦於2017年5月退任中遠海運控股股份有限公司(股份代號：1919)及於2017年6月退任中信國際電訊集團有限公司(股份代號：1883)之獨立非執行董事。鄭先生於1984年至1998年期間曾任羅兵咸會計師事務所合夥人及於1992年至1997年期間曾任香港聯交所理事會理事。

許照中，JP，70歲，自2014年6月27日起擔任獨立非執行董事。彼亦為董事會提名委員會主席、審核委員會及薪酬委員會成員。許先生主要負責向董事會提供獨立意見，彼具備逾40年之證券及投資經驗。許先生為香港證券及投資學會高級資深會員及香港董事學會資深會員。他曾出任香港聯交所理事會理事及副主席、香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)諮詢委員會委員、香港中央結算有限公司董事、香港交易及結算所有限公司上市委員會委員、證券及期貨事務上訴審裁處委員、公司法改革常務委員會委員及香港會計師公會調查小組A組委員、證監會房地產投資信託基金委員會委員及珠海市人民政治協商會議委任為政協委員。許先生為珠海市橫琴新區管理委員會之橫琴新區發展諮詢委員會委員及橫琴新區港澳法律問題專家小組顧問。許先生獲香港政府委任為太平紳士。彼現為六福集團(國際)有限公司(股份代號：590)之非執行董事及六福金融服務有限公司的主席及行政總裁。許先生亦為華南城控股有限公司(股份代號：1668)、金地商置集團有限公司(股份代號：535)、利福國際集團有限公司(股份代號：1212)、中石化煉化工程(集團)股份有限公司(股份代號：2386)、珠海控股投資集團有限公司(股份代號：908)及豐盛機電控股有限公司(股份代號：331)之獨立非執行董事。彼於2015年2月辭任俊和發展集團有限公司(現稱亞洲聯合基建控股有限公司)(股份代號：711)之獨立非執行董事職務，並於2015年4月退任香港交易及結算所有限公司(股份代號：388)之獨立非執行董事職務。

黃紹開，77歲，自2014年6月27日起出任獨立非執行董事。彼亦為董事會審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及風險管理委員會成員。黃先生主要負責向董事會提供獨立意見，彼持有澳門大學(前稱澳門東亞大學)頒發之工商管理碩士學位。黃先生於金融服務業累計逾40年經驗。於公職方面，彼曾任香港董事學會有限公司主席、公司法改革常務委員會委員、香港聯交所上市委員會委員、香港貿易發展局金融服務及專業服務諮詢委員會會員及香港證券及投資學會董事。彼曾任海通證券股份有限公司海外業務顧問及海通國際證券集團有限公司的執行董事、副主席及行政總裁。彼現任鎧盛控股有限公司顧問、達利國際集團有限公司(股份代號：608)、天津發展控股有限公司(股份代號：882)及泰加保險(控股)有限公司(股份代號：6161)之獨立非執行董事。

高級管理人員履歷

潘智勇，48歲，本公司副總裁。潘先生於2017年加入本集團。彼主要負責本集團財務管理、投資業務、法律事務及人力資源與行政管理。在加入本集團之前，潘先生曾任中國農業銀行廣東省分行市場開發部、機構業務處、對公業務管理部總經理、行長助理及副行長。彼曾任中國農業銀行肇慶市分行行長。潘先生持有暨南大學金融學專業經濟學學士學位及華南理工大學之工商管理專業工商管理碩士學位及管理科學與工程專業管理學博士學位。潘先生亦持有高級經濟師資格。彼曾獲廣州市金融高級管理人才、肇慶市勞動模範及中國農業銀行廣東省分行十大杰出青年等獎項。彼現為中國地產資信強企交流會常務副理事長。

王海洋，47歲，本公司副總裁及其地產集團之總裁，王先生於2011年7月加入本集團。彼曾任中機十院國際工程有限公司中山公司總經理。王先生持有西安理工大學建築工程學士學位。彼為中國國家一級註冊結構工程師。

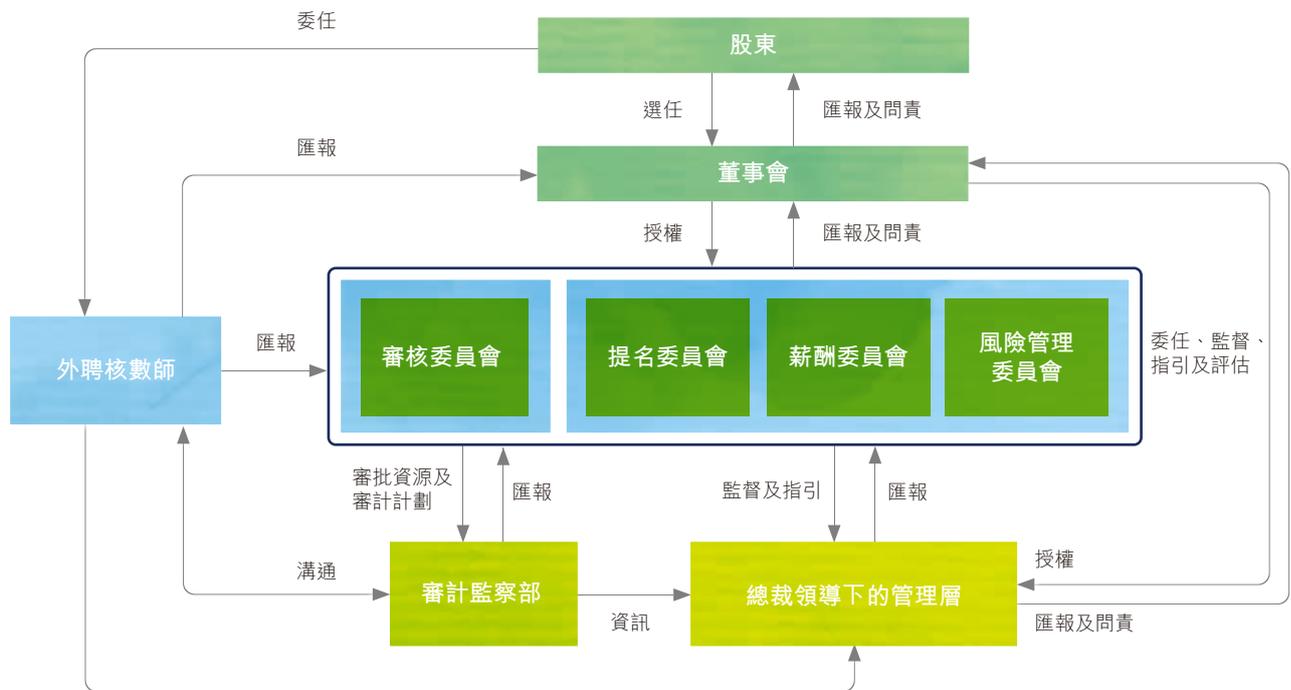
張森，54歲，本集團首席財務官。張先生於2013年7月加入本集團，主要負責本集團財務管理、會計、資本市場、企業事務及投資者關係。張先生畢業於倫敦大學倫敦政治及經濟學院，持有會計及財務(經濟學)理學學士學位。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。

岳元，42歲，本公司及其地產集團副總裁兼主席助理。岳女士於2006年加入本集團。彼主要負責管理本公司地產集團之成本中心及採購中心以及管理本公司之品牌部、酒店及全球業務。岳女士持有蘭州交通大學(前稱蘭州鐵道學院)工學學士學位及香港大學建築策劃管理學碩士學位。彼為上海市註冊招標工程師、中國中級經濟師、中國註冊造價工程師及英國皇家特許測量師。

李雪君，37歲，本公司副總裁兼本公司運營部總經理及環保集團總裁。李先生於2008年3月加入本集團。彼曾任副總裁助理、主席助理及地產集團運營中心總經理。彼主要負責本集團運營中心及信息部的業務和管理及環保集團的業務運作。李先生持有同濟大學給水排水學士學位及清華大學工商管理碩士學位。

林炳玉，46歲，本公司之公司秘書及本集團資本市場及企業事務部高級總監。林先生於2015年1月加入本集團，為資本市場及企業事務部總監，主要負責本集團資本市場、企業事務、投資者關係及海外財務管理。彼於2016年12月16日獲委任為本公司之公司秘書，兼負責本集團的公司秘書、法律及合規事務。林先生畢業於香港大學，獲經濟學學士學位和電子商貿及互聯網工程理科碩士學位。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。

企業管治架構



董事會深信良好的企業管治對本公司的可持續發展及增長、提高其信譽及股東價值尤關重要。因此，董事會已根據監管規定及本公司的需要，採納及檢討本公司的企業管治常規。本公司致力維持高水平的企業管治，以重視誠信、透明度、問責性及獨立性為原則。

董事會亦於本公司的企業管治職能中擔當主要監管角色，確保本公司保有健全的企業管治框架，保障長遠可持續的股東價值，其職權範圍包括但不限於：

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規守則；
- (e) 檢討及監察本公司的風險管理及內部監控系統，以確保其有效性；及
- (f) 檢討本公司遵守企管守則的情況及在本報告內的披露。

截至2017年12月31日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載的企管守則的所有守則條文，惟若干偏離守則者除外，有關考慮理由於下文闡述。

企業管治報告(續)

董事會及管理層

董事會一直以股東利益作為其優先考慮，促進並維持其業務的成功發展，以達到持續的長遠財務回報，同時亦適當地考慮該些與本集團業務有往來及其他單位之利益。董事會負責制定本集團的經營及管理方向，並作出適當管理以實現本公司的目標。董事會負責制定本集團的企業策略及長遠經營模式，並監管及控制本集團的營運及財務表現，以達致其戰略目標。

董事會將本集團的日常運作授予本公司的管理層。董事會及管理層在各項內部監控及制衡機制下，清楚區分各自的權力及責任。董事會不會將處理事宜的權力授予董事委員會、執行董事或管理層，惟以不嚴重妨礙或削弱董事會整體履行其職權的能力為限。

董事會組成

本公司由12位董事組成的董事會領導，其成員包括4位執行董事(即陳卓林(主席兼總裁)、陳卓雄、黃奉潮及陳忠其)、4位非執行董事(即陳卓賢(副主席)、陸倩芳(副主席)、陳卓喜及陳卓南)及4位獨立非執行董事(即鄭漢鈞、鄺志強、許照中及黃紹開)。彼等的履歷及彼此間的關係(如有)已載列於本年報第69至第73頁內。

主席及總裁

主席領導董事會，確保董事會有效地履行其角色及職責，並確保本公司制定良好的企業管治常規及程序。主席亦負責制定本公司的總體策略及政策並監察其實施。同時，主席亦作為本公司的行政總裁，須獲董事會授予權力以領導各副總裁及高級管理人員按照董事會訂定的企業目標、方針以及風險管理及內部監控政策，經營本集團的日常運作及業務管理。

根據企管守則第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。然而，參照董事會目前之成員配搭，陳卓林對本集團業務的整體營運及行業內有深厚認識，以及其於行業內及本集團之營運範疇有龐大的業務網絡及聯繫，董事會相信，陳卓林擔任董事會主席兼總裁可有效貫徹地統領本集團發展業務。董事會亦相信，此架構乃符合本公司的最佳利益，不會削弱董事會權力，並會就該等安排不時檢討。

獨立非執行董事

鑒於獨立非執行董事擁有其獨立判斷能力，其觀點在董事會作出的決策中佔有相當比重，故在董事會擔當非常重要的角色。彼等皆為資深專業人士，在會計、財務管理、結構及土木工程、證券及投資等領域擁有豐富經驗。彼等廣泛的經驗對提高董事會的決策能力及實現本集團的可持續均衡發展有重大貢獻。尤其，彼等於本公司的策略、表現及監控的事項上能夠提供客觀的觀點及意見，以及在出現潛在利益衝突時發揮牽頭領導的作用。董事會深信，其開明及提倡積極討論的態度可促進董事(特別是獨立非執行董事)對董事會作出有效貢獻，並確保執行董事、非執行董事與獨立非執行董事之間維持具建設性的關係。

年內，獨立非執行董事相當於董事會人數的三分之一，其中至少一名獨立非執行董事具備相關的專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長，因此本公司已遵守上市規則第3.10(1)、3.10(2)及3.10A條之規定。

其中兩位獨立非執行董事，即鄭漢鈞及鄭志強，服務董事會已逾9年。儘管彼等服務本公司多年，但彼等擁有廣泛的知識、豐富的業務經驗及對本公司事務熟悉，故董事會認為，彼等具有所需品格、誠信及經驗保持獨立，能夠以客觀的角度審視本公司的表現。

本公司已收到4位獨立非執行董事各自按上市規則第3.13條作出的年度獨立性確認，本公司認為彼等均為獨立。

委任及重選連任董事

陳卓林及陳卓雄(執行董事)均與本公司簽訂服務協議，而黃奉潮及陳忠其(執行董事)及所有非執行董事(包括獨立非執行董事)均與本公司簽訂委任書訂明有關委任的條款及條件，每位董事的固定任期為3年，並須遵循章程細則訂明的董事退任規定。董事會以填補空缺或增添現有董事會成員方式委任的每位董事，其任期僅至本公司下屆股東大會為止，屆時亦符合資格於會上膺選連任。每位董事(包括獲委任固定任期的董事)均須輪席退任。於每屆股東周年大會上，當時在任董事人數計三分之一(或倘數目並非三(3)的倍數，則取最接近但不少於三分之一的數目)的董事須輪席退任。合資格膺選連任的董事姓名將於相關股東大會通告披露，其履歷詳情將於隨附通函提供。各董事之重選均須經股東以獨立決議案方式投票表決，方可作實。

根據章程細則有關規定，陳卓林、陸倩芳、陳卓南及鄭漢鈞將於2018年5月14日(星期一)舉行的2018年股東周年大會輪席告退。所有上述董事均合資格並願意於2018年股東周年大會上膺選連任董事。

各董事於接受委任前已向本公司披露其任職的公眾公司或組織的名稱、擔任的職銜及工作性質，並承諾會就任何相關的變更適時通知本公司。本公司亦每年兩次要求各董事對其個人履歷提交書面確認或彼等任何更新(如有)，並將經更新的董事履歷(如有)載於本年報。

董事會及董事委員會會議

董事會每年至少開會4次或以上(如需要)。董事可親身或透過電子通訊形式參與會議。來年的董事會定期會議日程將於年內最後一次的董事會會議上提交予所有董事，以便彼等編排好各自的時間表出席會議。有關董事會定期會議，全體董事均獲給予至少14天通知。至於召開其他董事會會議及董事委員會會議，則會獲給予合理通知。

公司秘書協助主席準備董事會定期會議的議程，並發送董事會會議議程草稿供所有董事細讀及給予意見。董事亦會獲邀請將其認為合適的任何事項納入會議議程內。公司秘書採納了所有董事的意見(如有)後，會發出董事會會議議程。相關會議材料亦於會議前至少3天送交董事，以確保彼等有充足的時間審閱會議材料及為會議做好充份準備。

企業管治報告(續)

各董事可與高級管理人員及公司秘書聯繫，彼等亦可尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。任何涉及主要股東或董事利益的事項，董事會應在舉行的現場董事會會議上審議及批准，或由董事會指定的董事委員會負責實施和處理。涉及利益的董事可參加會議，但其不得計算作法定人數並須放棄對有關事項表決。所有董事可要求公司秘書就相關方面提供意見和服務，包括對任何事項進行跟進或給予支援，以確保董事會程序及所有適用規則及規例均獲得遵守。

管理層會於每次董事會定期會議上呈交相關報告作為會議材料的一部份予董事以供審閱。向董事簡述後，管理層亦會回應董事作出的任何提問。董事會可在掌握有關資料的情況下評估呈交予彼等審批的財務及其他資料。董事亦有足夠的時間討論相關議題。

董事會及其委員會的會議紀錄均由公司秘書草擬及保存。所有會議紀錄亦會載列會議中討論及考慮的事項，其中包括董事作出的任何提問或所表達的觀點。公司秘書會在會議舉行後的合理時間內發送會議紀錄的草稿供所有董事表達意見，會議紀錄的最終版本會送交所有董事存檔。

年內，董事會舉行了5次會議。各董事於董事會會議、董事委員會會議及股東大會的出席情況如下：

	2017年出席／舉行會議次數				風險管理 委員會	股東大會
	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會		
陳卓林(主席兼總裁)(附註1)	5/5	-	-	-	2/2	1/2
陳卓賢(副主席)	3/5	-	-	-	-	0/2
陸倩芳(副主席)	5/5	-	1/1	1/1	-	0/2
陳卓雄	5/5	-	-	-	1/2	0/2
黃奉潮(附註2)	5/5	-	-	-	2/2	0/2
陳忠其	5/5	-	-	-	2/2	0/2
陳卓喜	5/5	-	-	-	-	0/2
陳卓南	5/5	-	-	-	-	0/2
鄭漢鈞	5/5	2/2	1/1	1/1	-	2/2
鄭志強	5/5	2/2	1/1	1/1	-	1/2
張永銳(附註3)	4/5	2/2	1/1	1/1	-	2/2
許照中(附註4)	4/5	2/2	1/1	1/1	-	2/2
黃紹開(附註5)	5/5	-	1/1	1/1	2/2	1/2

附註1：彼於2018年2月13日不再為風險管理委員會的主席及成員。

附註2：彼於2018年2月13日獲委任為風險管理委員會主席。

附註3：彼於2018年2月13日辭任獨立非執行董事且不再為提名委員會的主席及成員以及審核委員會及薪酬委員會各自的成員。

附註4：彼於2018年2月13日獲委任為提名委員會主席。

附註5：彼於2018年2月13日獲委任為審核委員會成員。

年內，所有執行董事、非執行董事及獨立非執行董事均已分配合理份量的時間跟進及處理本公司的各項事宜。除了出席董事會及其委員會之會議外，各董事亦抽出足夠時間審閱本公司不時提供的資料。此外，審核委員會各成員亦付出足夠時間審閱由審計監察部提供的內審報告。主席亦與非執行董事及獨立非執行董事舉行一次沒有執行董事出席的會議。

董事培訓及支援

本公司已就董事培訓及發展設立既定程序，向新委任的董事提供全面、正式兼特為其而設的就任須知，其後亦會向彼等提供所需的介紹及專業發展，以確保董事均有適當的瞭解及加強彼等對本集團的業務及運作、其本身在法規及普通法、上市規則、法律及其他監管規定以及管治政策下的責任和義務的認知，以使董事能妥善履行其職責。公司秘書保存董事參加培訓的正式記錄。

年內，董事接受的培訓概要如下：

董事	培訓事項 ^{附註1}
執行董事	
陳卓林(主席兼總裁)	A, B
陳卓雄	A, B
黃奉潮	A, B
陳忠其	A, B
非執行董事	
陳卓賢(副主席)	A, B
陸倩芳(副主席)	A, B
陳卓喜	A, B
陳卓南	A, B
獨立非執行董事	
鄭漢鈞	A, B
鄭志強	A, B
張永銳(附註2)	A, B
許照中	A, B
黃紹開	A, B

附註1： A. 企業管治
B. 監管規定

附註2： 彼於2018年2月13日辭任獨立非執行董事。

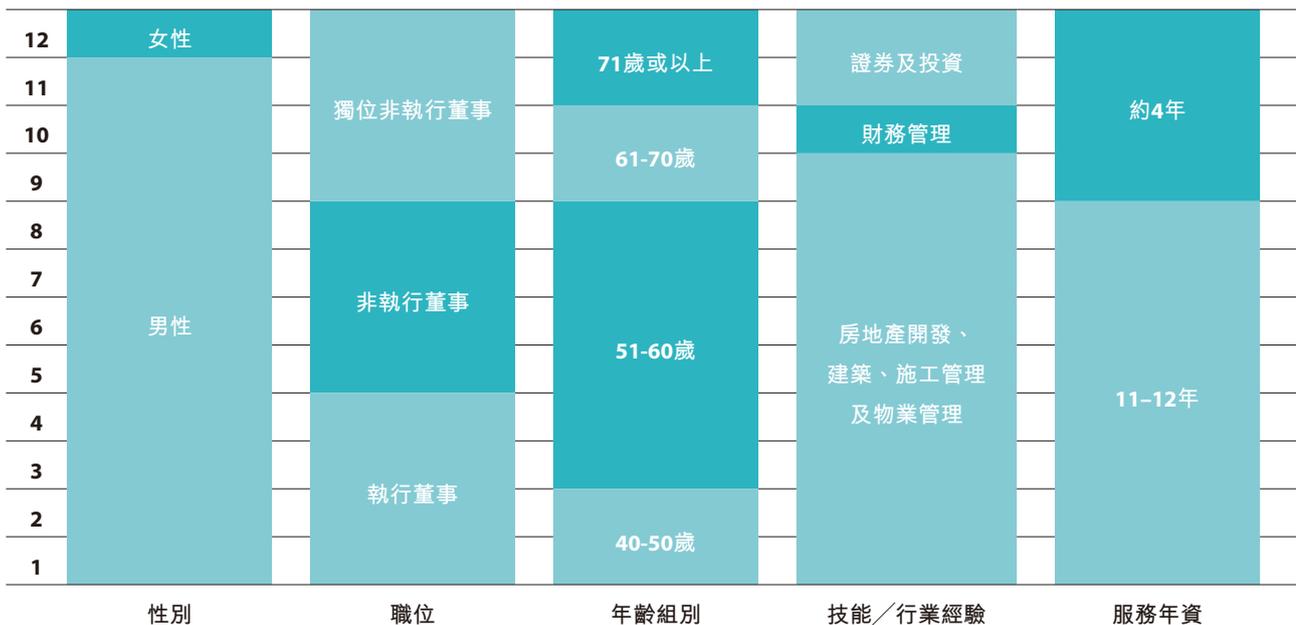
企業管治報告(續)

董事會成員多元化

為實現董事會成員多元化，本公司已制定政策，在決定董事委任及連任時，會考慮各種因素。該等考慮因素包括但不限於性別、年齡、文化、教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資。最終決定乃以候選人的長處及可為董事會提供的貢獻作為原則。

目前董事會組成的分析列表如下：

董事人數



就性別、職位、年齡、專業經驗、技能、知識及服務年資方面而言，董事會屬相當多元化。提名委員會不時檢討及監察董事會多元化政策之實施，以確保政策行之有效，董事會將適當地就達至董事會成員多元化制定可計量的目標。

董事及高級管理人員責任保險

本公司已為其董事及高級管理人員就與履行彼等職責相關的潛在法律行動安排適當的保險。

董事會委員會

本公司設有4個董事會委員會，即薪酬委員會、提名委員會、審核委員會及風險管理委員會。各委員會的職權列載於其職權範圍書並上載至雅居樂網站(www.agile.com.cn)及香港聯交所網站(www.hkex.com.hk)。董事會不時會對有關職權範圍書作出修訂。

薪酬委員會

薪酬委員會自2005年11月起設立，現由4位獨立非執行董事及1位非執行董事組成。薪酬委員會成員包括鄭漢鈞(作為主席)、鄭志強、許照中、黃紹開及陸倩芳。

薪酬委員會的主要職責是向董事會建議個別董事(包括執行董事及非執行董事)及本集團高級管理人員的薪酬待遇、制定董事及本集團高級管理人員的薪酬政策及架構，並為制定薪酬政策設立正規而具透明度的程序。薪酬待遇包括非金錢利益、退休金權利及補償付款(包括喪失或終止職務或委任的賠償)。於決定董事及本集團高級管理人員的薪酬時，董事會會考慮同類公司支付的薪酬水平、須付出的時間及職責以及本集團內其他職位的僱用條件、各董事的個別表現及本公司的表現。任何董事不得參與釐定他／她自己的薪酬。

年內，薪酬委員會於3月舉行了1次會議，議程概述如下：

- 討論高級管理人員2017年度之薪酬調整建議；
- 確認執行董事、非執行董事及獨立非執行董事2016年度的酬金；及
- 討論及釐定執行董事、非執行董事及獨立非執行董事2017年度的酬金調整建議。

提名委員會

提名委員會自2006年12月起設立，現由4位獨立非執行董事及1位非執行董事組成。提名委員會成員包括許照中(作為主席)、鄭漢鈞、鄭志強、黃紹開及陸倩芳。

提名委員會的主要職責是制定提名董事的政策、就董事(尤其是主席及執行董事)的委任或重新委任及繼任計劃向董事會提供建議、檢討董事會的架構、成員人數及組成(包括但不限於性別、年齡、文化、教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資方面)及評核獨立非執行董事的獨立性。

提名委員會乃負責建立物色人選之程序，並會考慮不同的衡量標準(包括但不限於性別、年齡、文化、教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資)。如有需要，提名委員會可徵求獨立專業意見以履行其職責，費用及開支則由本公司承擔。

年內，提名委員會於3月舉行了1次會議，主要議程為(i)考慮輪席告退的董事陳卓賢、陳卓喜、鄭志強、許照中及黃紹開過往對本集團的貢獻，並向董事會建議在2017年股東周年大會提議重選輪席告退的董事為董事；(ii)評核獨立非執行董事之獨立性；及(iii)考慮及檢討董事會的架構、成員人數及組成。

審核委員會

審核委員會自2005年11月成立，並現由4位獨立非執行董事組成。審核委員會成員包括鄭志強(作為主席)、鄭漢鈞、許照中及黃紹開。

企業管治報告(續)

審核委員會的主要職責是檢討會計政策、監督本公司的外聘核數師及審計監察部兩者的表現、審閱財務資料及審閱本公司財務匯報方式及有效性，以確保遵守適用的會計及匯報規定以及法律及規例要求，監管財務申報制度以及風險管理及內部監控程序、考慮及檢討本公司在會計及財務匯報職能方面的資源以及員工資歷及經驗，並向董事會匯報結果。如有需要，審核委員會可徵求獨立專業意見以履行其職責，費用與開支則由本公司承擔。

年內，審核委員會分別於3月及8月舉行了合共2次會議，議程概述如下：

- 審閱2016年全年業績及2016年年報、2017年中期業績及2017年中期報告；
- 審閱核數師的審核及審閱工作報告、內部控制及管理建議報告；
- 討論及審閱審計監察部的內部監控管理報告、審計監察計劃書及審計時間表；
- 考慮續聘本公司的外聘核數師；
- 檢討本集團會計及財務匯報職能方面的資源；
- 檢討本公司內部審核功能之成效；及
- 審閱員工違規監察報告。

審核委員會每年在管理層不在場的情況下會見外聘核數師至少一次，以討論與核數費用有關的事宜、任何因核數工作產生的事宜及核數師有意提出的其他事項。就續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司外聘核數師的建議，審核委員會與董事會並無任何異議。

外聘核數師

於2017年股東周年大會上，股東批准續聘羅兵咸永道會計師事務所為本集團的核數師。截至2017年12月31日止年度，已付及應付羅兵咸永道會計師事務所的核數及非核數服務報酬的詳情如下：

	2017年 人民幣元	2016年 人民幣元
核數服務費用(包括根據香港審閱委聘準則第2410號審閱中期業績)	8,500,000	7,000,000
其他會計報表服務費用	7,300,000	-
非核數服務費用：		
— 就收購項目進行的盡職審查工作	2,960,000	2,098,000
— 有關企業管治、發行公司債券及優先票據以及其他的許可服務費	3,211,000	3,470,000
	21,971,000	12,568,000

風險管理委員會

風險管理委員會自2016年8月成立，現由3位執行董事及1位獨立非執行董事組成。風險管理委員會成員包括黃奉潮(作為主席)、陳卓雄、陳忠其及黃紹開。

風險管理委員會的主要職責是考慮及制訂風險管理框架，審閱及評估本集團風險管理框架的有效性，監察風險控制的實行情況及確保其有效實行。

財務報告的責任

董事負有編製本年報所載賬目的責任，而本公司外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所亦在有關財務報表的核數師報告中就其申報責任作出聲明。

董事會並不察覺本公司存在可能嚴重影響其持續經營能力的重大不明朗情況。

風險管理及內部監控

本集團認為有效的風險管理對本集團實現業務的長遠成功及可持續發展至為關鍵。

董事會及管理層的職責

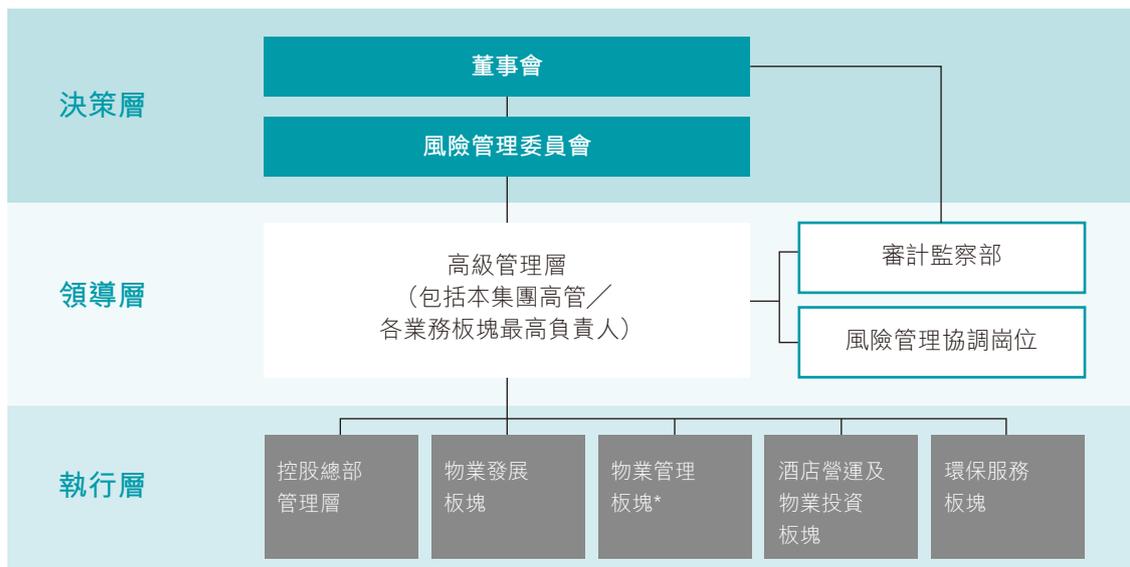
董事會負責評估及釐定本集團達到策略目標時所願意接納的風險性質及程度，確保本集團建立及維持有效的風險管理及內部監控系統；並監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察。

管理層負責設計、實施以及監察風險管理和內部監控系統；及向董事會提供風險管理及內部監控有效性的確認。

風險管理

風險管理系統設計、實施及維護

- 1) **成立了風險管理委員會**：董事會成立了風險管理委員會以監督本集團風險管理系統的設計、實施及監察；並已頒佈《風險管理委員會職權範圍書》：
 - 授權風險管理委員會及定義其職責：在《風險管理委員會職權範圍書》中確定了風險管理委員會關於風險管理的職責及對其的授權；
 - 確定風險管理委員會的組織：規定成員組成及人數、出席會議人員要求、會議次數及會議方式等；及
 - 確定向董事會匯報方式：規定風險管理委員會向董事會的匯報方式，包括會議記錄機制。
- 2) **建立了風險管理組織架構**：從本集團層面至屬下四個業務板塊，建立了正式的風險管理組織架構(參見以下圖一：風險管理組織架構圖)，明確了風險管理直接管理責任和風險信息報告路線及頻次，梳理風險管理崗位職責，包括考慮將風險管理的要求融合到每個崗位的職能說明。風險管理組織架構主要特點包括：
 - 層級及職責清晰：風險管理組織層級包括以董事會及風險管理委員會為決策層，及領導層和執行層的組成，並進行風險管理職責劃分，明確風險管理直接管理責任和風險信息報告路線；
 - 層級跨度廣：風險管理組織架構從本集團高管至屬下各業務板塊管理層；及
 - 溝通機制明確：確定了各層級管理層對風險管理工作的職責、匯報路線、匯報頻率等進行溝通。



(圖一：風險管理組織架構圖)

* 業務由本公司間接持有約54%股權的附屬公司雅居樂雅生活服务股份有限公司(股份代號：3319)經營。

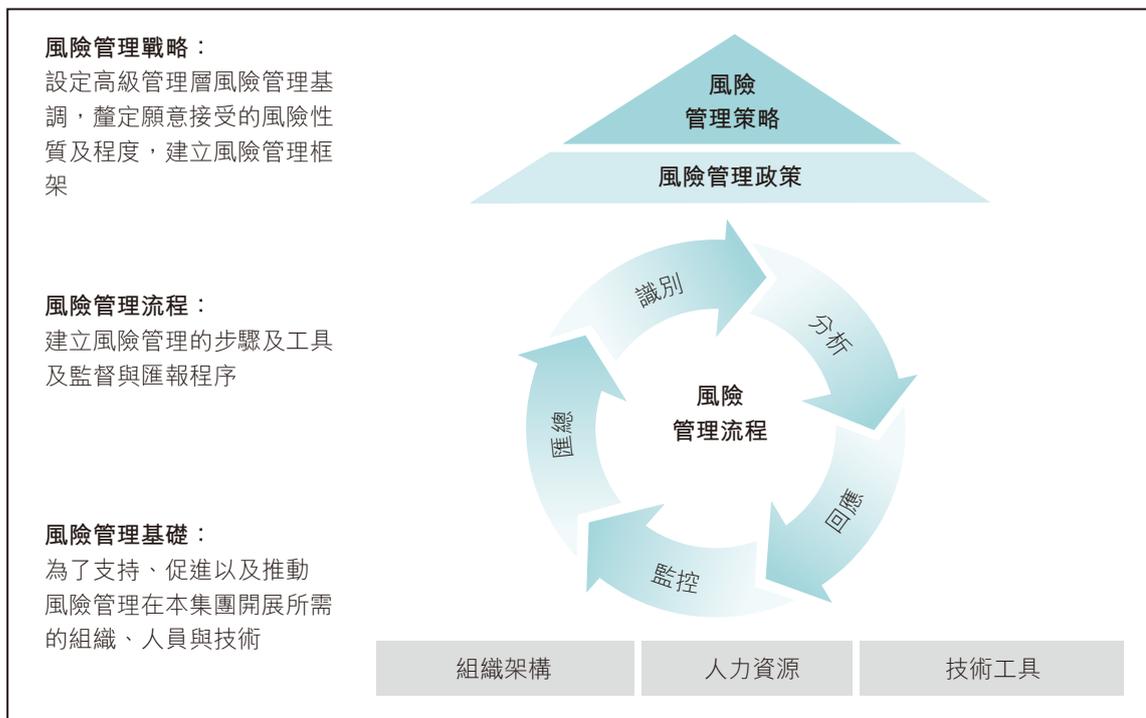
下表展示風險管理架構內各層級所擔當的角色

風險管理架構角色	主要職責
董事會(決策層)	<ul style="list-style-type: none"> 評估及確定風險的性質以及接受程度以確保戰略目標的實現 確保建立及維護有效的風險管理及內部監控系統 監督高級管理層對於風險管理和內部監控系統的設計、實施和以及監控
風險管理委員會 (決策層)	<ul style="list-style-type: none"> 審議及制定風險管理框架 定期檢討及評估本集團風險管理框架的成效 協調及協助高級管理層推動風險管理工作 監督各業務板塊建立和執行風險應對方案和風險應對措施 向董事會匯報任何重大風險管理事宜及建議解決方法 監察發生重大監控失誤或發現重大監控弱項的次數，及因此導致未能預見的後果或緊急情況的程度，而該等後果或情況對本公司的財務表現或狀況已產生、可能已產生或將來可能會產生的重大影響
本集團高管及各業務板塊 最高負責人(領導層)	<ul style="list-style-type: none"> 從本集團整體角度為各業務板塊進行風險評估，並制定風險管理措施 設計、執行和監督風險管理和內部監控系統 對風險管理和內部監控系統的有效性向董事會提供確認
本集團及下屬業務板塊 管理層(執行層)	<ul style="list-style-type: none"> 制定和實施所屬業務的相關風險應對方案 推進和實施具體風險管理措施 監控所屬業務的各類風險，並及時調整風險管理措施
風險管理協調崗	<ul style="list-style-type: none"> 統籌風險識別和評估工作開展 組織定期風險評估報告編製，匯總結果提呈風險管理領導層 組織和協調風險管理培訓及指導
審計監察部	<ul style="list-style-type: none"> 為風險管理監督機構，負責監督評價本集團及下屬業務板塊風險管理工作

企業管治報告(續)

3) 建立了系統的风险管理系統體系架構：包括以下主要元素及特點：

- 全面的風險管理框架：建立了風險管理框架模型作為風險管理體系搭建基礎(詳見以下圖二：風險管理模型)，包括風險管理策略、風險管理流程及風險管理基礎架構等主要元素；
- 清晰的風險管理流程：風險管理流程包括識別、分析、回應、監控、匯總匯報等程序，並形成閉環，對風險進行持續監控及管理；及
- 切合本集團的風險評估標準：根據本集團行業性質和經營特點、戰略目標，以及高級管理層風險偏好，建立適用於各業務板塊的風險評估維度和標準。運用共同確認的評估方法與評估標準，對最有可能影響企業目標實現的風險進行評估，以獲得切合企業實際的風險評估結果。



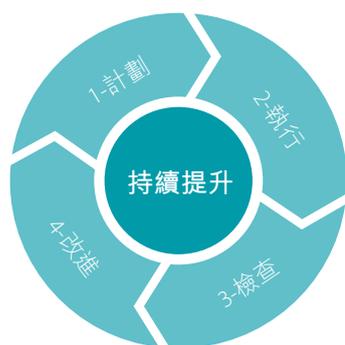
(圖二：風險管理模型)

通過上述工作，本集團明確了風險管理直接管理責任和風險信息報告路線及頻次，並建立一個正式的风险管理框架，識別、分析、評估及確定企業風險的程序，以系統地整理及監控風險。

2017年度本集團各業務板塊風險評估工作開展

在上述本集團層面風險管理體系的基礎上，高級管理層已通過外部諮詢機構的協助，2017年度就下屬四大業務板塊層面，即(1)物業發展；(2)物業管理；(3)酒店運營及物業投資；及(4)環保服務等開展了風險管理的持續深化工作。具體如下：

- **推進落實2016年度各業務板塊風險評估成果的落地**



為了強化本集團風險管理成果的應用，高級管理層通過將風險管理工作形成閉環，即「識別重大風險(計畫)－開展風險應對(執行)－檢查風險應對效果(檢查)－提出優化方案(改進)」，實現持續提升公司的風險防範及應對能力。

2017年度就2016年各業務板塊識別的重大風險制定、推進並實施了風險管理措施，執行機構對所屬業務的各類風險進行持續監控、並向高級管理層確認風險緩解措施的成效。

- **對各業務板塊十大風險建立預警指標體系**

為進一步加強對重大風險的監控，各板塊最高負責人通過對十大風險設置定量或定性的監控指標，明確閾值區間及彙報機制等，運行風險預警指標體系，提示高級管理層出現風險預警信號的業務領域，分析並及時採取風險緩解措施，降低風險影響，實現對重大風險的智慧化風險監控與應對。

- **對2017年度各業務板塊十大風險進行更新評估**

各板塊最高負責人沿用並更新2016年風險評估標準，採用系統化的評估方式檢討各板塊面臨的重大風險的性質及程度的轉變，識別了各業務板塊面臨的重大風險，梳理風險管控現狀以及下一步應對措施及重點風險管理方案，並已向風險管理委員會彙報評估結果。

風險管理委員會代表董事會檢討及評估重大風險的性質及程度的轉變，並完成了對風險管理系統的檢討，並認為該等系統是有效及足夠。管理層將於每半年以正式匯報形式向風險管理委員會匯報重大風險管控情況。

企業管治報告(續)

內部監控

董事會負責為本集團制訂合適的內部監控制度，以保障本集團的資產及股東的利益。審核委員會須定期檢討內部監控機制的成效，以確保內部監控制度屬足夠。

本集團的審計監察部直接向審核委員會負責及匯報。其負責持續監控本集團各部門的工作流程及評估風險，協助董事會及本集團高級管理層遵循監管要求及指引，以加強內部監控系統的有效性。通過持續內部審計及不時的匯報，審計監察部會確保內部監控制度的有效運作。

年內，審核委員會檢討了內部監控系統的成效，涵蓋財務、營運、合規監控及業務等方面，並向董事會匯報結果。若發現任何重大監控失誤或重大監控弱項，審計監察部會適時向審核委員會匯報。

本集團將每年檢討至少兩次內部監控系統的有效性，以確保系統之效率及足夠程度。

風險管理及內部監控系統的檢討成效綜述

董事會已持續監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察，並在年內對本公司的風險管理及內部監控系統進行了一次全面的檢討，並對重大風險進行持續監控及定期回顧管控措施的落地執行，所涵蓋期間為2017年，並認為該等系統是有效及足夠。

為了規範資訊管理工作，董事會制定了一套信息管理制度(「該制度」)。該制度包含了處理及發佈內幕消息之程序及內部監控措施。該制度規定了(當中包括但不限於)內幕消息管理及公佈的責任及執行、保密安排、信息收集及評估、發佈形式等程序，確保及時向董事會報告內幕消息並與本集團權益人保持溝通。

檢討會計、財務匯報及內部審核功能

審核委員會檢討本集團就會計、財務匯報及內部審核方面所需的資源、員工資歷和經驗、培訓課程及預算開支，並對有關方面的充足程度表示滿意。

公司秘書

公司秘書為本公司全職僱員，熟悉本公司的日常事務。公司秘書負責向主席匯報，並就企業管治事宜、新董事的入職培訓及董事的專業發展向董事會提供建議並確保董事會成員之間有良好溝通以及遵循董事會政策及程序。本公司的公司秘書林炳玉已確認彼已接受不少於15小時的相關專業培訓，以更新彼之技能與知識。

本公司與股東關係

股東權益

根據章程細則第58條，任何於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(附有於本公司股東大會表決權利)十分之一的一位或以上股東，有權向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會。該書面要求必須列明大會主要商議事項並由請求人簽署，並須送達本公司之註冊辦事處以及香港主要營業地點。

倘遞呈相關書面要求後21日內，董事會未有召開該大會，則請求人可自行以同樣方式召開大會，而請求人因董事會未有召開大會而合理產生的所有開支應由本公司向請求人作出償付。

股東如有意在本公司股東大會上提名一人(除其本人外)參選董事，須(i)遞交書面通知書至本公司香港主要營業地點，收件人為公司秘書；(ii)通知書須由提名人簽署，並提供候選人全名及根據上市規則第13.51(2)條規定提供候選人履歷；及(iii)經候選人簽署的同意書，說明其願意參選董事。遞交前述通知書期限不早於寄發股東大會通告後之日及不遲於股東大會舉行日期前7天。有關程序詳情已登載於雅居樂網站(www.agile.com.cn)。

股東及投資者可隨時要求索取本公司的公開資料。所有查詢必須以書面提出，並郵寄至本公司之資本市場及企業事務部，地址為香港皇后大道東1號太古廣場三期18樓。

與股東的溝通

董事會及管理層深明與股東建立良好溝通的重要性，以協助股東及投資者對本集團業務有更深入的认识及瞭解。因此，本公司一直以來透過不同的渠道和平台，向股東報告本集團的業務表現及最新發展，有關渠道和平台如下：

- 本公司除將年報、中期報告、公告及股東通函刊載於本公司網站(www.agile.com.cn)及香港聯交所網站(www.hkex.com.hk)外，亦將財務摘要、新聞稿、董事會轄下委員會的職權範圍書登載於本公司網站，讓股東可從本公司網站獲取更多企業資訊。另外，為了讓股東加深瞭解本集團的最新動向及發展，本公司網站更新發放公司新聞等資訊；
- 本公司致力改善與投資者的關係，年內，本公司高級管理人員曾多次與機構投資者、基金經理和財經分析員進行各種會議。有關會議報告於董事會定期會議上提呈供董事會審閱，以確保投資者、基金經理和財經分析員的意見及建議能傳遞到董事會上；

企業管治報告(續)

- 董事會成員積極參與股東周年大會，務求與股東有更多接觸機會。董事會主席、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及風險管理委員會各自當時之主席、獨立非執行董事許照中及黃紹開、常年法律顧問及外聘核數師之代表均有出席2017年股東周年大會。股東大會上設有由董事會主席主持的公司業務簡介及股東提問環節，並與股東討論本公司的長遠發展策略。於大會結束後，我們會將投票結果上載於雅居樂網站(www.agile.com.cn)、香港聯交所網站(www.hkex.com.hk)及新交所網站(www.sgx.com)；及
- 本公司的2017年股東周年大會通告在大會舉行日前不少於完整20個營業日向股東寄發。本公司日期為2017年3月30日的通函列明於股東大會提呈的所有決議案須按上市規則第13.39(4)條規定以投票方式表決，而所有決議案的表決亦按大會主席要求以一股一票投票方法進行。公司秘書已向出席大會的股東詳述以投票方式進行表決的相關程序並為股東所知悉。就所有其他股東大會而言，通告將於至少10個完整營業日前寄發。

遵守董事及有關僱員進行證券交易的標準守則

本公司已採納董事證券買賣守則，其條款不遜於標準守則所規定的標準。經向全體董事作出特定查詢後，彼等確認於回顧年內已遵守標準守則所載的標準。

本公司亦有採納本集團僱員進行證券交易的守則，其條款不遜於標準守則。

本公司章程文件的修訂

截至2017年12月31日止年度內，本公司的章程文件並無任何變動。

董事會欣然提呈截至2017年12月31日止年度報告。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股，其主要附屬公司、合營企業及聯營公司主要從物業發展、物業管理、酒店營運、物業投資及環境保護業務。本集團年內按主要業務分部的表現的分析詳列於綜合財務報表附註5。

業績及整體表現

本集團截至2017年12月31日止年度業績詳列於本年報第110至111頁。

業務回顧

本集團年內之業務回顧及有關本集團未來業務發展以及本集團面對的主要風險及不確定因素之討論載於本年報第13至19頁「管理層的討論及分析」及第8至12頁「主席報告」。採用財務表現關鍵指標對本集團年內表現之分析載於本年報第204至205頁「五年財務概要」。自回顧財政年度起概無發生影響本集團之重要事件。

本集團深信可持續發展是企業發展的重要一環，並積極把可持續發展的理念實踐至營運的每一項細節，致力為社會及本集團實現更美好的未來。本公司將根據上市規則附錄二十七的《環境、社會及管治報告指引》發表一份獨立的環境、社會及管治報告。

本集團主要於中國從物業發展業務。作為中國物業開發商，本集團須遵守國家及地方有關環境保護的各種法律及法規，包括有關空氣及噪音污染以及廢物及污水的法律及法規。本集團已遵守對本集團營運屬重要的法律及法規。

本集團認為僱員、客戶及業務夥伴是我們可持續發展的關鍵。本集團一向致力與僱員建立密切關係、為客戶提供優質服務，並不斷加強與業務夥伴的合作。

股息

年內，本公司向股東宣佈並派發中期股息每股股份22.0港仙(2016年：無)及派發特別股息每股股份25.0港仙。董事會建議向股東派發末期股息每股股份68.0港仙(2016年：20.0港仙)。待股東在2018年股東周年大會上批准後，預計末期股息將於2018年6月1日(星期五)派發予於2018年5月24日(星期四)名列本公司股東名冊之股東。

董事會報告(續)

暫停辦理股份過戶登記

為便於處理將於2018年5月14日(星期一)舉行的2018年股東周年大會的委任代表投票，本公司將自2018年5月9日(星期三)至2018年5月14日(星期一)止(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席2018年股東周年大會並於會上投票，所有填妥的過戶表格連同有關股票須不遲於2018年5月8日(星期二)下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記香港分處—卓佳證券登記有限公司，以辦理登記手續。

本公司將自2018年5月21日(星期一)至2018年5月24日(星期四)止(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲發末期股息，所有填妥的過戶表格連同有關股票須不遲於2018年5月18日(星期五)下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記香港分處—卓佳證券登記有限公司，以辦理登記手續。

股本

年內，本公司的股本變動詳情載於綜合財務報表附註23。

儲備

年內，本集團的儲備變動詳情載於綜合財務報表附註25。

於2017年12月31日，本公司可供分派儲備約為人民幣55億元(2016年：人民幣48億元)。

優先票據

本公司的優先票據之詳情載於綜合財務報表附註27。

次級永久資本證券

本公司的次級永久資本證券之詳情載於綜合財務報表附註26。

優先永續資本證券

本公司的優先永續資本證券之詳情載於綜合財務報表附註49。

物業、廠房及設備

年內，本集團的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註6。

無形資產

年內，本集團的無形資產變動詳情載於綜合財務報表附註8。

投資物業

年內，本集團投資物業的公允值收益達人民幣0.04億元，並已直接於綜合財務報表確認。

年內，本集團的投資物業變動詳情載於綜合財務報表附註9。

借貸

本集團的借貸詳情載於綜合財務報表附註27。

利息資本化

年內，本集團資本化利息及其他借貸成本的資料載於綜合財務報表附註35。

捐款

年內，本集團的慈善及其他捐款為人民幣1.69億元(2016年：人民幣0.81億元)。

退休福利計劃

本集團的退休福利計劃詳情載於綜合財務報表附註34。

集團財務概要

本集團過去5個財政年度的財務概要載於本年報第204至205頁。

董事

截至本報告日期的董事名單載於本年報第206頁。除張永銳因需要更專注打理個人事務已於2018年2月13日辭任獨立非執行董事一職外，全體董事均於2017年全年履行董事職務。

董事會報告(續)

獨立性確認

本公司已收到於本年報第206頁所載每位獨立非執行董事就根據上市規則第3.13條之規定確認其獨立性的確認函。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立。

任期

根據章程細則第87條規定，於股東周年大會上，當時在任董事人數計三分之一的董事須輪席退任。就此，陳卓林、陸倩芳、陳卓南及鄭漢鈞將於2018年股東周年大會上輪席告退，惟彼等符合資格並願意膺選連任。

各執行董事、非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立為期三年的服務協議／委任書，並須根據章程細則第87條之規定輪席退任。概無董事與本公司訂立本公司不可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止的服務協議／委任書。

股份獎勵計劃

本公司已於2013年12月10日採納股份獎勵計劃，以嘉許若干僱員所作出的貢獻。股份獎勵計劃自採納日期起計10年之年期有效，惟可由董事會決定提早終止。獲選僱員根據股份獎勵計劃可獲授的最高股份數目不可超過本公司不時已發行股本之1%；倘董事授出獎勵股份後會導致根據股份獎勵計劃已授出的股份面值超過本公司不時已發行股本之10%，則不應再進一步授出獎勵股份。

本公司已於2014年2月10日發行及配發合共34,470,000股獎勵股份予僱員股份受託人作為受託人，並按照信託契約及計劃規則以信託方式為董事會選出的僱員(「獲選僱員」)持有。此等獎勵股份將於有關獲選僱員達成董事會於授出時所訂明的相關歸屬條件時轉讓予彼等。34,470,000股獎勵股份當中有32,750,000股獎勵股份(「獎勵股份」)授予若干獲選僱員。經確認相關歸屬條件未能達成後，首批30%獎勵股份已自2015年8月26日及2016年8月23日起失效，而餘下40%獎勵股份已自2017年8月28日起失效。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納一套董事證券買賣守則，其條款不遜於載於標準守則所訂的標準。經查詢後，各董事已向本公司確認，截至2017年12月31日止年度期間完全遵循董事證券買賣守則。

董事於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於2017年12月31日，各董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)已載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據董事證券買賣守則規定須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉如下：

(1) 於本公司股份的好倉

董事姓名	所持權益身份	所持本公司股份			佔已發行股本的 概約百分比
		股份數目	附註	總股數	
陳卓林	信託受益人	2,453,096,250	1	2,493,536,500	63.66%
	受控法團	14,276,250	2		
	受控法團	26,164,000	3		
陳卓賢	信託受益人	2,453,096,250	1	2,468,783,750	63.03%
	受控法團	15,687,500	4		
陸倩芳	信託受益人	2,453,096,250	1	2,493,536,500	63.66%
	受控法團	14,276,250	2		
	配偶	26,164,000	3		
陳卓雄	信託受益人	2,453,096,250	1	2,453,096,250	62.63%
陳卓喜	信託受益人	2,453,096,250	1	2,460,971,250	62.83%
	實益擁有人	7,875,000	5		
陳卓南	信託受益人	2,453,096,250	1	2,459,877,750	62.80%
	實益擁有人	6,781,500	6		
黃奉潮	實益擁有人	1,400,000		1,400,000	0.04%

附註：

1. 由富丰透過Top Coast以受託人身份持有。
2. 由陳卓林及陸倩芳共同控制的暉雄資本有限公司及名通投資有限公司持有。
3. 由陳卓林全資擁有的龍寶環球有限公司、星御環球有限公司及優傑控股有限公司持有。
4. 由陳卓賢全資擁有的明思投資有限公司持有。
5. 由陳卓喜及其配偶陸燕平聯名持有。
6. 由陳卓南及其配偶陳小娜聯名持有。

董事會報告(續)

(2) 於本公司債權證的好倉

董事姓名	類別	個人權益	佔債權證的概約百分比
鄭志強	2020年到期本金總額 5億美元的9%優先票據	500,000美元	0.1%

(3) 於本公司相聯法團股份的好倉

於2017年12月31日，本公司董事陳卓林及陳卓賢被視為於Top Coast(由富丰全資擁有的公司)中擁有2股普通股的權益，即當時已發行具有投票權股份的100%，而富丰則由陳卓林及陳卓賢分別擁有50%權益。

除上文所披露者外，於2017年12月31日，董事及本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)已載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據董事證券買賣守則須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

主要股東權益及淡倉

就董事或本公司最高行政人員所知，於2017年12月31日，於股份或相關股份中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文已向本公司披露或(ii)已載於本公司按證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的主要股東(董事或本公司最高行政人員除外)權益或淡倉如下：

於本公司股份的好倉

股東名稱	所持權益身份	所持本公司股份			佔已發行股本的概約百分比
		股份數目	附註	總股數	
富丰	受託人	2,453,096,250	1	2,453,096,250	62.63%
Top Coast	實益擁有人	2,453,096,250	1	2,453,096,250	62.63%
鄭惠琮	配偶	2,468,783,750	2	2,468,783,750	63.03%
陸麗卿	配偶	2,453,096,250	3	2,453,096,250	62.63%
陸燕平	實益擁有人	7,875,000	4	2,460,971,250	62.83%
	配偶	2,453,096,250	5		
陳小娜	實益擁有人	6,781,500	6	2,459,877,750	62.80%
	配偶	2,453,096,250	7		

附註：

1. 富丰(作為陳氏家族信託的受託人)透過Top Coast持有股份。有關信託的受益人為陳卓林、陳卓賢、陸倩芳、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南。
2. 根據證券及期貨條例，鄭惠琼被視為為其配偶陳卓賢所持有股份中擁有權益。
3. 根據證券及期貨條例，陸麗卿被視為為其配偶陳卓雄所持有股份中擁有權益。
4. 由陸燕平及其配偶陳卓喜聯名持有。
5. 根據證券及期貨條例，陸燕平被視為為其配偶陳卓喜所持有股份中擁有權益。
6. 由陳小娜及其配偶陳卓南聯名持有。
7. 根據證券及期貨條例，陳小娜被視為為其配偶陳卓南所持有股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2017年12月31日，概無主要股東(董事或本公司最高行政人員除外)曾知會本公司擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或(ii)已記載於本公司按證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉。

任何其他人士的權益

除前文所披露者外，於2017年12月31日，概無任何其他人士曾知會本公司擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或(ii)記載於本公司按證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉。

本集團薪酬政策

於2017年12月31日，本集團共有17,602名僱員。有關僱員的費用支出合共約人民幣22.33億元。本集團的薪酬計劃乃參照市場水平、員工表現及貢獻而釐定。獎金亦按員工表現而發放。本集團亦提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休計劃、醫療福利及按員工需要提供內部及外間培訓課程。

釐定董事薪酬之標準

本公司在釐定董事薪酬水平時，除了參考董事會薪酬委員會之建議及市場水平外，亦會考慮其個人資歷、對本公司的貢獻及承擔。董事亦享有適當的福利計劃。

董事於競爭業務的權益

年內及截至本年報日期，陳卓林、陳卓賢、陸倩芳、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南持有長江酒店公司的股份權益。長江酒店公司主要通過中山雅居樂長江酒店於中國中山市從事酒店業務，該業務與本集團的業務構成或可能構成直接或間接競爭。

根據章程細則及企業管治政策的規定，董事必須就其或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約、安排或建議的董事會決議案表決中放棄投票。

董事會報告(續)

由於董事會獨立於長江酒店公司的董事會，及上述董事不能控制董事會，故董事認為本集團有能力獨立於長江酒店公司公平經營其酒店業務。

董事於交易、安排或合約的重大權益

於本年度結算日或任何時間，本公司或其附屬公司並無訂立對本集團業務而言屬重大的合約，而董事及／或與其有關連的實體於有關交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條，於本公司2017年中期報告日期後，董事的資料有如下變動：

- 陳卓林獲委任為廣東省地產商會第四屆理事會執行會長；
- 陳卓雄於2017年7月及2017年8月分別獲委任為雅生活董事會之非執行董事及聯席主席，並於2018年2月9日獲委任為雅生活風險管理委員會成員；及
- 黃奉潮於2017年7月獲委任為雅生活之執行董事兼董事會聯席主席，並於2018年2月9日獲委任為雅生活風險管理委員會主席、薪酬與考核委員會成員及提名委員會成員。

主要客戶及供應商

年內，向本集團最大客戶作出的銷售額佔本集團本年度銷售額約0.2%，而向本集團五大客戶作出的銷售額佔本集團本年度銷售額不足30%。

年內，向本集團最大供應商作出的採購額佔本集團本年度採購額7.9%，而向本集團五大供應商作出的採購額佔本集團本年度採購額不足30%。

董事、彼等各自的聯繫人或任何股東(就董事所知於5%以上已發行股份擁有權益者)概無持有本集團五大客戶或供應商的任何權益。

關連交易

年內，本集團並無任何關連交易根據上市規則第十四A章須予以披露。

管理合約

年內，就本公司整體或任何重要環節業務方面並無訂立或存在管理及行政合約。

獲准許之彌償條文

根據章程細則，每位董事有權就其任期內，或因執行其職務而可能招致或蒙受的所有損失或責任從本公司的資產中獲得彌償。本公司已為其董事及高級管理人員投購適當的保險，以保障彼等於履行職責時可能遭受的潛在法律訴訟。

購買、出售或贖回上市證券

於2017年2月28日，本公司悉數贖回本金總額為人民幣2,000,000,000元，代表所有尚未贖回的2017年到期的6.50%優先票據，贖回價格相當於其本金額的100%加上應計及未付利息。

於2017年3月20日，本公司悉數贖回本金總額為700,000,000美元，代表所有尚未贖回的2017年到期的9.875%優先票據，贖回價格相當於其本金額的100%加上應計及未付利息。

於2017年9月14日，本公司悉數贖回本金總額為500,000,000美元，代表所有尚未贖回的2019年到期的8.375%優先票據，贖回價格相當於其本金額的104.18750%加上應計及未付利息。

除上述者外，於2017年期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

控股股東須履行的特定責任

1. 誠如本公司日期為2016年5月26日的公告所披露，本公司(作為借款人)及其若干附屬公司(作為擔保人)與滙豐、渣打香港、恒生、東亞、興業銀行股份有限公司香港分行、中信銀行(國際)有限公司、法國巴黎銀行香港分行及廣發銀行股份有限公司澳門分行(作為安排行及原貸款人)以及恒生(作為信貸代理人及質押代理人)訂立一項信貸協議(「2016銀團貸款」)。據此，本公司獲授予金額為67.07億港元的定期貸款信貸及20億港元超額貸款，為期36個月。
2. 誠如本公司日期為2016年6月23日的公告所披露，本公司作為借款人與創興銀行有限公司作為貸款人訂立一份信貸函件(「創興信貸」)。據此，本公司獲授予金額為7.8億港元的定期貸款信貸，為期36個月。
3. 誠如本公司日期為2017年6月2日的公告所披露，本公司(作為借款人)及其若干附屬公司(作為擔保人)與渣打香港(作為原貸款人、信貸代理人及質押代理人)訂立一項信貸協議(「2017渣打香港貸款」)。據此，本公司獲授予金額為6.24億港元的定期貸款信貸，為期36個月。
4. 誠如本公司日期為2017年7月17日的公告所披露，本公司(作為借款人)及其若干附屬公司(作為擔保人)與渣打香港(作為原貸款人、牽頭行及簿記行、信貸代理人及質押代理人)訂立一項信貸協議(「2017銀團貸款」)。據此，本公司獲授予金額為35.19億港元的定期貸款信貸，為期36個月。
5. 誠如本公司日期為2017年11月14日的公告所披露，本公司(作為借款人)及其若干附屬公司(作為擔保人)與若干金融機構訂立一項信貸協議(「2017雙邊信貸I」)。據此，本公司獲授予金額為11.7億港元的定期貸款信貸，為期36個月。
6. 誠如本公司日期為2017年11月24日的公告所披露，本公司(作為借款人)及其若干附屬公司(作為擔保人)與一間銀行訂立一項信貸協議(「2017雙邊信貸II」)。據此，本公司獲授予金額為3億港元的定期貸款信貸，為期36個月。
7. 誠如本公司日期為2017年12月19日的公告所披露，本公司(作為借款人)及其若干附屬公司(作為擔保人)與一間銀行訂立一項信貸協議(「2017雙邊信貸III」)。據此，本公司獲授予金額為4億港元的定期貸款信貸，為期36個月。

董事會報告(續)

就上述貸款而言，若(i)陳卓林、陳卓賢、陸倩芳、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南(統稱「控股股東」)不再共同直接或間接擁有超過50%本公司全部已發行股本；及／或(ii)控股股東不再共同或停止有權行使對本公司的管理控制權；及／或(iii)陳卓林不再或停止擔任董事會主席便將產生違約事件。倘發生違約事件，如信貸代理人有所指示(僅就2016銀團貸款、2017渣打香港貸款、2017銀團貸款及2017雙邊信貸I而言)／貸款人(僅就創興信貸、2017雙邊信貸II及2017雙邊信貸III而言)可以向本公司發出通知(a)取消該承諾；(b)宣佈全部或部份該貸款，連同應計利息，以及根據財務文件所有應計或倘欠的其他款項即時到期及須予償還；(c)宣佈全部或部份該貸款須按要求償還；及／或(d)行使或指示質押代理人(僅就2016銀團貸款、2017渣打香港貸款、2017銀團貸款及2017雙邊信貸I而言)行使根據財務文件項下的全部或任何權利、補救、權力或酌情權(需遵照債權協議的條款)。

優先購買權

本公司的組織章程大綱及章程細則以及開曼群島法律概無有關優先購買權的規定，致使本公司須按持股比例向現有股東提呈發售新股份(如有)。

股票掛鈎協議

年內，除於「股份獎勵計劃」項下及綜合財務報表附註24所披露者外，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

企業管治

本公司本年度已遵守企業守則所載的所有條文，惟若干偏離守則者除外，其詳情載於本年報的企業管治報告內。

可持續發展

本集團相信促進可持續發展與實現長期業務增長同等重要。因此，本集團持續致力在業務運作中保持高度可持續發展性。此外，本集團對每個深入了解社區及其他權益人的機會都珍而重之，以透徹了解他們的需要及期望。本集團將致力加強推動本集團之管理層在良好企業管治、環境保護、社區投資及工作間實務各範疇的可持續發展計劃。

為展示本公司對權益人作出的透明度及問責性方面之承擔，本公司將根據上市規則附錄二十七的《環境、社會及管治報告指引》發表一份獨立的環境、社會及管治報告。該報告將展示本公司於回顧年度內對可持續發展之承擔，亦將涉及本集團及其合營企業之活動所產生之重大經濟、環境及社會成就及影響。

公眾持股量

本公司董事就根據本公司所得悉的公開資料及其所知悉的情況下確認本公司截至2017年12月31日止年度及截至本年報日期，公眾持有本公司已發行股本總數不少於25%。

審核委員會

本公司的審核委員會已審閱本集團截至2017年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，並與本集團的管理層檢討本集團採納的會計原則及常規，並討論了內部監控及財務匯報等事宜。

核數師

本集團截至2017年12月31日止年度的綜合財務報表經由本公司的核數師羅兵咸永道會計師事務所審核。核數師的任期將於2018年股東周年大會屆滿，惟合資格並願意繼續受聘。有關續聘核數師及授權董事會釐定其酬金的決議案將於2018年股東周年大會上提呈。

承董事會命

陳卓林

主席兼總裁

香港，2018年3月21日

財務部份





104	獨立核數師報告
108	綜合資產負債表
110	綜合收益表
111	綜合全面收益表
112	綜合權益變動表
114	綜合現金流量表
115	綜合財務報表附註
204	五年財務概要

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致雅居樂集團控股有限公司股東
(前稱「雅居樂地產控股有限公司」)
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

雅居樂集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第108至203頁的綜合財務報表，包括：

- 於2017年12月31日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合收益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已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」)真實而中肯地反映了貴集團於2017年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已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(「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綜合財務報表承擔的責任部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒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。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。該等事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述以及我們處理關鍵審計事項所執行的審計程序如下：

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>發展中物業及持作銷售已落成物業的撥備估計</p> <p>請參閱綜合財務報表附註4、17及18。</p> <p>於2017年12月31日，發展中物業及持作銷售已落成物業的總金額約為人民幣74,732,444,000元，佔貴集團總資產約45.75%。發展中物業及持作銷售已落成物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。可變現淨值的評估計及發展中物業竣工成本及根據過往經驗計算的可變銷售開支以及按現行市況計算的售價。</p> <p>根據管理層評估，於2017年12月31日就發展中物業作出人民幣103,571,000元撥備，並已就持作銷售已落成物業作出人民幣349,126,000元的撥備。</p> <p>由於在釐定售價、可變銷售開支及竣工成本時涉及重大估計及判斷，因此我們關注此事項。</p>	<p>我們已按照以下程序處理關鍵審計事項：</p> <p>(i) 我們了解、評估及檢視貴集團在釐定售價、可變銷售開支及竣工成本過程中的內部控制；</p> <p>(ii) 我們以預計竣工成本與已批預算對賬的方式評估貴公司對發展中物業預計竣工成本的估計。我們將該等預算所包含的重大成本構成與在可資比較地區的相似類型物業的實際成本構成進行比較。我們對管理層的重大成本調整作出分析；及</p> <p>(iii) 我們根據現行市況質疑管理層在釐定銷售淨值時的假設：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 從公眾可用資源收集售價作研究及將估計售價與預售物業的最近售價或在可資比較地點的相似類型物業的現行市價作比較； • 分析售價比例範圍內的歷史可變銷售開支，評估管理層的估計銷售開支是否在該範圍內。 <p>我們認為管理層就發展中物業及持作銷售已落成物業撥備所作出的估計有適當的證據支持。</p>

獨立核數師報告(續)

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合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。

結合我們對綜合財務報表的審計，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綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據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中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

治理層須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計總能發現某一存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果可合理預期彼等各自或合計可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用專業判斷並保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

- 了解與審計相關的內部控制，以設計在有關情況下的適當審計程序，但目的並非為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綜合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。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。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，我們與治理層就計劃的審計範圍、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進行溝通。

我們亦向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並向彼等告知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(如適用)相關的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合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陳述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陳述該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是楊楚豪。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2018年3月21日

綜合資產負債表

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	附註	於12月31日	
		2017年	2016年
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	6	7,573,037	7,309,147
土地使用權	7	2,073,655	2,029,966
無形資產	8	155,278	55,357
商譽	8	1,303,095	–
投資物業	9	5,886,604	6,326,943
於聯營公司的權益	10	567,221	114,461
於合營企業的權益	11	6,438,514	4,624,663
可供出售金融資產	12	277,500	277,500
衍生金融工具	14	–	254,497
就收購股本權益的預付款項	16	1,078,421	–
發展中物業	17	17,826,344	9,510,651
應收關連方款項	20	6,547,559	4,383,129
遞延所得稅資產	28	986,760	699,275
		50,713,988	35,585,589
流動資產			
衍生金融工具	14	–	307,870
按公允值計入損益的金融資產	15	1,204,478	–
發展中物業	17	46,990,187	36,706,691
持作銷售已落成物業	18	9,915,913	13,976,133
就收購土地使用權的預付款項	19	5,762,937	9,614,483
貿易及其他應收款項	20	16,396,483	11,462,643
預付所得稅		2,253,557	1,760,871
有限制現金	21	11,078,175	9,878,734
現金及現金等值項目	22	19,041,948	12,431,884
		112,643,678	96,139,309
總資產		163,357,666	131,724,898
權益			
本公司股東應佔股本及儲備			
股本及溢價	23	3,421,883	4,290,028
就股份獎勵計劃持有的股份	24	(156,588)	(156,588)
其他儲備	25	785,400	3,092,833
保留盈利		32,284,542	28,083,330
		36,335,237	35,309,603
永久資本證券	26	5,529,424	5,597,503
非控股權益		2,311,569	3,248,124
總權益		44,176,230	44,155,230

綜合資產負債表(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	附註	於12月31日	
		2017年	2016年
負債			
非流動負債			
衍生金融工具	14	4,403	-
借款	27	34,529,004	31,180,908
遞延所得稅負債	28	1,174,595	1,137,167
		35,708,002	32,318,075
流動負債			
衍生金融工具	14	240,845	-
借款	27	27,146,235	12,815,016
貿易及其他應付款項	29	23,263,952	21,101,960
來自顧客的預收款項		19,460,971	10,617,432
當期所得稅負債		13,361,431	10,717,185
		83,473,434	55,251,593
總負債		119,181,436	87,569,668
總權益負債		163,357,666	131,724,898

第115至第203頁的附註為此等綜合財務報表不可分割部份。

第108至第203頁的綜合財務報表由董事會於2018年3月21日批准並由下列代表簽署：

陳卓林

陳卓雄

綜合收益表

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	附註	截至12月31日止年度	
		2017年	2016年
經營活動			
營業額	5	51,607,059	46,678,865
銷售成本	33	(30,919,581)	(34,313,168)
毛利		20,687,478	12,365,697
銷售及營銷成本	33	(2,258,938)	(2,097,973)
行政開支	33	(2,044,294)	(1,458,191)
其他收益／(虧損)淨額	30	40,049	(291,748)
其他收入	31	570,485	278,662
其他開支	32	(396,633)	(195,880)
經營利潤		16,598,147	8,600,567
財務費用淨額	35	(898,674)	(1,124,531)
聯營公司稅後收益／(虧損)所佔份額	10	85,953	(3,375)
合營企業稅後收益所佔份額	11	83,388	10,453
除所得稅前利潤		15,868,814	7,483,114
所得稅開支	36	(9,088,536)	(4,433,480)
年內利潤		6,780,278	3,049,634
以下人士應佔：			
本公司股東		6,025,244	2,283,640
永久資本證券持有人	26	472,663	415,263
非控股權益		282,371	350,731
		6,780,278	3,049,634
年內本公司股東應佔持續經營活動產生的每股盈利			
(以每股人民幣元列示)			
— 基本	37	1.552	0.588
— 攤薄	37	1.552	0.588

第115至第203頁的附註為此等綜合財務報表不可分割部份。

綜合全面收益表

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	附註	截至12月31日止年度	
		2017年	2016年
年內利潤		6,780,278	3,049,634
其他全面收益：			
或會重新分類至損益的項目			
— 報表折算差異		(6,634)	(8,226)
年內其他全面收益(除稅後)		(6,634)	(8,226)
年內全面收益總額		6,773,644	3,041,408
以下人士應佔：			
— 本公司股東		6,023,307	2,277,882
— 永久資本證券持有人		472,663	415,263
— 非控股權益		277,674	348,263
		6,773,644	3,041,408

第115至第203頁的附註為此等綜合財務報表不可分割部份。

綜合權益變動表

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	本公司股東應佔							
	股本及溢價 (附註23)	股份獎勵計劃持有的股份 (附註24)	其他儲備 (附註25)	保留盈利	合計	永久資本證券 (附註26)	非控股權益	總權益
於2017年1月1日結餘	4,290,028	(156,588)	3,092,833	28,083,330	35,309,603	5,597,503	3,248,124	44,155,230
全面收益								
年內利潤	-	-	-	6,025,244	6,025,244	472,663	282,371	6,780,278
其他全面收益								
一報表折算差異	-	-	(1,937)	-	(1,937)	-	(4,697)	(6,634)
全面收益總額	-	-	(1,937)	6,025,244	6,023,307	472,663	277,674	6,773,644
於權益直接確認的與股東交易總額								
轉入法定儲備及企業發展基金 (附註25)	-	-	403,461	(403,461)	-	-	-	-
向永久資本證券持有人分派 (附註26)	-	-	-	-	-	(478,867)	-	(478,867)
贖回永久資本證券(附註26)	-	-	-	-	-	(61,875)	-	(61,875)
股息(附註38)	(868,145)	-	-	(1,415,468)	(2,283,613)	-	-	(2,283,613)
一間附屬公司自有限責任公司轉換 為股份有限公司的影響	-	-	5,103	(5,103)	-	-	-	-
收購於一間附屬公司的額外權益 (附註40(a))	-	-	(3,568,082)	-	(3,568,082)	-	(2,531,300)	(6,099,382)
於附屬公司的擁有權益變動 (控制權並無變動)(附註40(b))	-	-	854,022	-	854,022	-	344,615	1,198,637
收購附屬公司的非控股權益	-	-	-	-	-	-	972,456	972,456
於權益直接確認的與股東交易 總額	(868,145)	-	(2,305,496)	(1,824,032)	(4,997,673)	(540,742)	(1,214,229)	(6,752,644)
於2017年12月31日結餘	3,421,883	(156,588)	785,400	32,284,542	36,335,237	5,529,424	2,311,569	44,176,230

綜合權益變動表(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	本公司股東應佔							
	股本及 溢價 (附註23)	股份 獎勵計劃 持有的股份 (附註24)	其他儲備 (附註25)	保留盈利	合計	永久 資本證券 (附註26)	非控股 權益	總權益
於2016年1月1日結餘	5,097,967	(156,588)	3,044,577	26,322,308	34,308,264	4,488,659	3,198,064	41,994,987
全面收益								
年內利潤	-	-	-	2,283,640	2,283,640	415,263	350,731	3,049,634
其他全面收益								
一報表折算差異	-	-	(5,758)	-	(5,758)	-	(2,468)	(8,226)
全面收益總額	-	-	(5,758)	2,283,640	2,277,882	415,263	348,263	3,041,408
於權益直接確認的與股東交易總額								
發行永久資本證券(附註26)	-	-	-	-	-	1,093,716	-	1,093,716
轉入法定儲備及企業發展基金 (附註25)	-	-	54,014	(54,014)	-	-	-	-
向永久資本證券持有人分派 (附註26)	-	-	-	-	-	(379,510)	-	(379,510)
贖回永久資本證券(附註26)	-	-	-	-	-	(20,625)	-	(20,625)
股息	(807,939)	-	-	(468,604)	(1,276,543)	-	-	(1,276,543)
已向非控股權益宣派的股息	-	-	-	-	-	-	(222,807)	(222,807)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	63,204	63,204
購回非控股權益	-	-	-	-	-	-	(138,600)	(138,600)
於權益直接確認的與股東交易 總額	(807,939)	-	54,014	(522,618)	(1,276,543)	693,581	(298,203)	(881,165)
於2016年12月31日結餘	4,290,028	(156,588)	3,092,833	28,083,330	35,309,603	5,597,503	3,248,124	44,155,230

第115至第203頁的附註為此等綜合財務報表不可分割部份。

綜合現金流量表

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	附註	截至12月31日止年度	
		2017年	2016年
來自經營活動的現金流量			
經營活動產生的現金	39(a)	13,176,462	15,011,864
已付利息		(3,013,912)	(2,745,647)
已付中國所得稅		(7,210,035)	(5,379,631)
經營活動產生的現金淨額		2,952,515	6,886,586
來自投資活動的現金流量			
投資物業建築成本的付款		(19,432)	-
開發自用物業的土地使用權的預付款項		-	(141,984)
於聯營公司及合營企業的投資		(2,097,270)	(755,223)
就收購股本權益的預付款項		(1,078,421)	-
購置物業、廠房及設備		(496,029)	(869,910)
購置無形資產		(22,438)	(12,442)
出售投資物業及物業、廠房及設備所得款項		313,754	72,754
透過業務合併收購附屬公司的付款		(1,628,660)	-
合營企業償還的現金墊款		2,553,071	1,552,905
支付予關連方的現金墊款		(3,860,536)	(3,710,558)
衍生金融工具平倉所得款項		(14,220)	-
收購按公允值計入損益的金融資產的付款		(1,043,613)	-
已收利息		433,754	145,769
購買理財產品		(2,790,000)	-
贖回理財產品		2,790,000	-
投資活動所用的現金淨額		(6,960,040)	(3,718,689)
來自融資活動的現金流量			
發行永久資本證券所得款項淨額		-	1,093,716
贖回永久資本證券		(61,875)	(20,625)
發行優先票據所得款項淨額		1,306,210	-
贖回優先票據		(10,266,526)	(4,276,350)
銀行借款及其他借款所得款項		39,218,989	25,277,778
償還銀行借款及其他借款		(15,023,887)	(27,956,443)
發行中國國內債券所得款項淨額		2,976,735	8,723,030
發行資產支持證券所得款項淨額		1,053,653	975,200
償還資產支持證券		(822,000)	-
借款的質押存款(增加)/減少		(1,232,000)	281,092
關連方支付的現金墊款		560,018	286,301
償還關連方的現金墊款		(260,312)	(556,236)
與非控股權益的交易		1,198,637	-
收購附屬公司的非控股權益		972,456	63,204
購回非控股權益		(6,099,382)	(138,600)
向永久資本證券持有人分派		(478,867)	(379,510)
已付本公司股東的股息		(2,283,613)	(1,276,443)
已付非控股權益的股息		-	(222,807)
融資活動產生的現金淨額		10,758,236	1,873,307
現金及現金等值項目的增加淨額		6,750,711	5,041,204
於年初的現金及現金等值項目		12,431,884	7,407,450
現金及現金等值項目的匯兌虧損		(140,647)	(16,770)
於年末的現金及現金等值項目	22	19,041,948	12,431,884

第115至第203頁的附註為此等綜合財務報表不可分割部份。

綜合財務報表附註

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

1 一般資料

雅居樂集團控股有限公司(「本公司」，前稱「雅居樂地產控股有限公司」)於2005年7月14日在開曼群島註冊成立為有限責任公司，主要從事投資控股。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要從事中華人民共和國(「中國」)的物業發展。

本公司股份於2005年12月15日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

該等綜合財務報表已於2018年3月21日獲本公司董事會批准發出。

2 重大會計政策概要

下文載有編製該等綜合財務報表所採用的主要會計政策。除另有說明外，該等政策已於所有呈報年度內貫徹採用。

2.1 編製基準

本集團綜合財務報表已根據所有適用的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司法第622章披露規定編製。綜合財務報表已按歷史成本法編製，並按可供出售的金融資產、衍生金融工具、投資物業及按公允值計入損益的金融資產的重估(按公允值列賬)作出修訂。

按照香港財務報告準則編製財務報表的要求採用若干重要會計估計，亦要求管理層在應用本集團的會計政策時作出判斷。涉及較高程度的判斷或相當複雜性的部份，或相關假設及估計對綜合財務報表影響重大的部份於附註4披露。

(a) 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團已於2017年1月1日或之後開始的財政年度首次採納下列新訂及經修訂準則：

- 香港會計準則第12號(修改)「所得稅」
- 香港會計準則第7號(修改)「現金流量表」
- 香港財務報告準則第12號(修改)「披露於其他實體的權益」

採納該等修改並無對本期間或任何過往期間造成任何重大影響，且不會影響未來期間。

綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(b) 已頒佈但於2017年1月1日開始的財政年度尚未生效且本集團並未提早採納的新訂準則及準則之修改

	自下列日期或 之後開始的 會計期間生效
香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」	2018年1月1日
香港財務報告準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
香港財務報告準則第2號(修改)「以股份為基礎的支付交易的分類與計量」	2018年1月1日
香港財務報告準則第4號(修改)保險合約「採用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用香港財務報告準則第9號金融工具」	2018年1月1日或 於實體首次應用 香港財務報告準則 第9號時
香港財務報告準則第1號(修改)「首次採納香港財務報告準則」	2018年1月1日
香港財務報告準則第28號(修改)「於聯營及合營公司的投資」	2018年1月1日
香港財務報告準則第40號(修改)「轉讓投資物業」	2018年1月1日
香港(國際財務報告詮釋委員會)第22號「外幣交易及預付代價」	2018年1月1日
香港財務報告準則第16號「租賃」	2019年1月1日
香港(國際財務報告詮釋委員會)第23號「所得稅處理的不確定性」	2019年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修改) 「投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資」	待定

香港會計師公會已頒佈一項新訂準則香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」以確認收入。該準則將取代香港會計準則第18號(涵蓋貨品及服務合同)和香港會計準則第11號(涵蓋建造合同及相關文獻)。

新準則的原則為收入於貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認。

此準則容許全面追溯採納或經修改追溯方式採納。

本集團已評估應用該新訂準則對本集團財務報表的影響，並已識別下列該等受影響的範疇：

- 預售中國發展中物業的收入於資產控制權轉移至客戶時予以確認。視乎合約條款及適用於合約的法律，發展中物業的控制權或會隨時間逐步或於某一時間點轉移。倘本集團的履約並無創建一項對本集團具可替代用途的資產，且本集團就迄今為止已完成的履約有可強制執行的支付權利，則發展中物業的控制權將隨時間而轉移。

當物業的控制權隨時間轉移時，收入會於整個合約期間經參考已完成履約責任的進度予以確認。否則，收入會於客戶獲得已落成物業的控制權時在某一時間點確認。

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(b) 已頒佈但於2017年1月1日開始的財政年度尚未生效且本集團並未提早採納的新訂準則及準則之修改(續)

完成履約責任的進度乃基於已產生的物業開發成本佔分配予合約的完成履約估計總成本的百分比計量。

若干預售物業合約收入將產生變動並於一段期間的較早時間確認，而並非根據現行會計政策於某一時間點確認。

- 銷售已落成物業的收入確認時間，目前乃基於物業擁有權的重大風險及回報是否已轉移而確認，而往後將於相關物業依照控制權轉移模式合法或實際轉移至客戶的較後時點予以確認。
- 本集團現時向客戶提供不同的付款計劃，當合約存在重大融資成分時，將會調整交易價格及銷售物業的收入金額。
- 本集團為簽訂物業銷售合約的客戶提供不同優惠。若干優惠(如饋贈禮物及物業管理服務)代表合約中單獨的履約義務。合約代價的一部分將分配予該等履約義務，並於履約義務達成時方確認為收入。銷售物業的收入金額中亦將扣除向客戶支付不代表客戶提供的商品或服務的公允值的任何現金付款。
- 為取得預售物業合約所產生的若干成本(如銷售佣金)目前直接於損益中支銷，日後將會根據香港財務報告準則第15號作資本化處理，並且與未來相關合約的收入確認模式匹配。

本集團擬採用修訂追溯方式，對於2018年1月1日所有未完成合約採納該準則，即表示採納的累計影響將於2018年1月1日的保留盈利中確認，且比較數字將不會重列。

本集團估計上文對本集團於2018年1月1日的保留盈利的整體影響，且於2018年1月1日的流動資產及遞延稅項負債相應增加，而流動負債則減少。

現階段，本集團未能估計新規則對本集團財務報表的影響。本集團將在未來數月對影響作出更詳細的評估。

綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(b) 已頒佈但於2017年1月1日開始的財政年度尚未生效且本集團並未提早採納的新訂準則及準則之修改(續)

香港財務報告準則第15號必須在2018年1月1日或之後開始的財政年度採納。目前，本集團預計不會在生效日期前採納此準則。

香港財務報告準則第9號闡述金融資產和金融負債的分類、計量和終止確認，引入對沖會計的新規則和金融資產的新減值模型。

雖然本集團尚未對金融資產的分類和計量進行詳細評估，但目前被分類為可供出售金融資產似乎符合條件，可分類為按公允值計入其他全面收益，因此該等資產的會計處理並無改變。

由於新規定僅影響被指定為按公允價值透過損益入賬的金融負債的會計法，而本集團並無任何該等負債，因此，本集團金融負債的會計處理將不受任何影響。終止確認規則引自香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，且並無任何變動。

新對沖會計規則將對沖會計更緊密配合本集團的風險管理實務。

新減值模型要求以預期信貸虧損，而非香港會計準則第39號下僅以已產生信貸虧損確認減值撥備。其適用於按攤銷成本分類的金融資產、按公允值計入其他全面收益計量的債務工具、香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」下的合同資產、應收租賃款、貸款承擔和若干財務擔保合同。儘管本集團尚未詳細評估新模型將如何影響其減值撥備，但有可能導致提早確認信貸虧損。

新訂準則亦引入延伸的披露要求及呈列方式變動。該等要求及變動預期將改變本集團有關其金融工具披露的性質及程度(尤其是於採納新訂準則的年度)。

香港財務報告準則第9號必須在2018年1月1日後之後開始的財政年度起應用。根據香港財務報告準則第9號的過渡性條款，只容許就2015年2月1日前開始的年度報告期分階段提早採納。在該日後，新規則必須全數採納。本集團不打算在強制性日期前採納香港財務報告準則第9號。

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(b) 已頒佈但於2017年1月1日開始的財政年度尚未生效且本集團並未提早採納的新訂準則及準則之修改(續)

香港財務報告準則第10號與香港會計準則第28號中的修改闡述香港財務報告準則第10號與香港會計準則第28號中「投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資」之間的不一致性。當交易涉及一項業務，則須全數確認收益或虧損。當交易涉及的資產不構成一項業務，即使該等資產位於附屬公司內，仍須部分確認收益或虧損。此等修改原本擬在2016年1月1日或以後開始的年度期間生效。生效日期現已延遲／取消。該等修改仍可繼續提早應用。

香港財務報告準則第16號將導致絕大部分租賃在資產負債表內確認，原因為經營租賃與融資租賃的劃分已被刪除。根據該新訂準則，資產(該租賃項目的使用權)與支付租金的金融負債予以確認。唯一例外者為短期和低價值租賃。

對出租人的會計處理將不會有重大改變。

該準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。由於本集團並無作為承租人的重大租賃安排，故管理層預期該準則的生效不會對本集團財務報表有重大影響。

若干承擔或會由短期和低價值租賃所涵蓋，同時根據香港財務報告準則第16號，部分承擔可能不符合租賃的定義。

該新訂準則必須在2019年1月1日或之後開始的財政年度採納。目前，本集團不打算在生效日期前採納該準則。

2.2 附屬公司

2.2.1 綜合賬目

附屬公司指本集團擁有控制權的實體(包括結構性實體)。當本集團因參與實體業務而面對可變回報風險或有權享有可變回報並能運用權力影響回報金額時，則本集團擁有該實體控制權。附屬公司自控制權轉移至本集團當日起綜合入賬，附屬公司自控制權結束日起終止綜合入賬。

(a) 業務合併

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買一間附屬公司所轉讓的代價為所轉讓資產、被收購方的前擁有人產生的負債及本集團發行的股本權益的公允值。所轉讓代價包括或然代價安排產生的任何資產或負債的公允值。在業務合併中所購買的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債，初步以彼等於收購日期的公允值計量。

綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.2 附屬公司(續)

2.2.1 綜合賬目(續)

(a) 業務合併(續)

本集團按個別收購基準，確認在被收購方的任何非控制性權益。被收購方的非控制性權益為現時的擁有權權益，並賦予持有人一旦清盤時按比例應佔實體的淨資產，可按公允值或按現時擁有權權益應佔被收購方可識別淨資產的確認金額比例而計量。非控股權益的所有其他組成部份均按彼等於收購日期之公允值計量，除非香港財務報告準則規定必須以其他計量基準計算。

收購相關成本於產生時支銷。

如業務合併分多階段實現，則收購方之前所持被收購方的權益於收購日期之賬面值按當日之公允值重新計量，重新計量所產生的任何收益或虧損於損益確認。

本集團將轉讓的任何或然代價於收購日期按公允值確認。被視為資產或負債的或然代價的公允值的其後變動，會根據香港會計準則第39號於損益中予以確認。被分類為權益的或然代價不予重新計量，而其後的結算會在權益內列賬。

所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的股本權益於收購日期的公允值高於所收購可識別資產淨值的公允值時，其差額以商譽列賬。若因議價收購導致所轉讓總代價、確認的非控股權益及原先持有的權益低於所購入附屬公司資產淨值的公允值，則直接於綜合收益表確認該差額。

集團公司之間的交易、結餘及交易的未變現收益予以抵銷。未變現虧損亦予以抵銷，除非有證據顯示交易所轉讓資產減值則除外。如必要，附屬公司的呈報金額已作出調整，以符合本集團的會計政策。

(b) 附屬公司在控制權不變的情況下之擁有權權益變動

本集團將與非控股權益進行的並無引致失去控制權的交易視為權益交易，即作為與附屬公司擁有人以其作為擁有人的身份交易。任何已付代價的公允值與所收購附屬公司資產淨值賬面值的有關份額兩者之間差額於權益內列賬。向非控股權益出售所得收益或虧損亦於權益內列賬。

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.2 附屬公司(續)

2.2.1 綜合賬目(續)

(c) 出售附屬公司

當本集團不再擁有控制權，於實體的任何保留權益於失去控制權之日以公允值重新計量，賬面值的變動在損益中確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益而言，公允值指初步賬面值。此外，先前已於其他全面收益確認有關該實體的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬，此舉可能意味著先前於其他全面收益確認的金額重新分類至損益。

2.2.2 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接應佔成本。本公司將附屬公司的業績按已收及應收股息基準入賬。

如於附屬公司的投資所得股息高於宣派股息期間附屬公司的全面收益總額，或在獨立財務報表投資賬面值高於綜合財務報表被投資方淨資產(包括商譽)之賬面值時，則在收取有關投資的股息後須對附屬公司的投資進行減值測試。

2.3 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力但卻未能控制其運作的實體，一般持有其20%至50%投票權的股權。於聯營公司之投資以權益會計法入賬。根據權益法，有關投資最初按成本確認，並會增減賬面值以確認收購日期後投資者於被投資方的損益份額。本集團於聯營公司之投資包括購入時確認的商譽。於收購一間聯營公司之所有權權益時，聯營公司之成本與本集團應佔聯營公司可識別資產及負債的公允值淨額之任何差額入賬為商譽。

如於聯營公司的擁有權減少，但保留重大影響力，則僅之前已於其他全面收益表確認的按比例分佔金額始會於適當情況下在損益表內重新分類。

本集團應佔購入後的利潤或虧損於綜合收益表內確認，及應佔購入後的其他全面收益變動(連同對投資賬面值作出的相應調整)於其他全面收益確認。若本集團應佔一間聯營公司的虧損等於或超過其於該聯營公司之權益，包括任何其他無抵押應收款項，本集團將不會確認進一步虧損，除非本集團對聯營公司已產生法律或推定債務或已代聯營公司作出付款。

綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.3 聯營公司(續)

本集團於各呈報日期釐定是否有客觀證據顯示於聯營公司之投資出現減值。如屬此情況，本集團會將減值金額作為聯營公司之可收回款額與其賬面值之差額計算，並於綜合收益表「聯營公司稅後收益／(虧損)所佔份額」確認有關金額。

本集團與其聯營公司之間的上游及下游交易產生的利潤及虧損，只會限於無相關投資者佔聯營公司權益範圍在本集團的財務報表內確認。除非該項交易有證據顯示所轉讓資產已減值，否則未變現虧損予以抵銷。聯營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團所採用政策一致。

於聯營公司的股本權益攤薄產生的收益或虧損於綜合收益表確認。

2.4 合營安排

本集團已就所有合營安排採用香港財務報告準則第11號。根據香港財務報告準則第11號，於合營安排之投資視乎各投資方的合約權利與責任分類為合營業務或合營企業。本集團已評估合營安排的性質，釐定合營安排屬合營企業。合營企業使用權益法入賬。

根據權益會計法，於合營企業的權益初步按成本確認，隨後進行調整以確認本集團應佔收購後利潤或虧損及其他全面收益之變動。本集團於合營企業之投資包括於收購時已識別之商譽。於收購合營企業之所有權權益時，合營企業之成本與本集團應佔合營企業之可識別資產及負債之公允值淨額的任何差額入賬為商譽。倘本集團應佔合營企業之虧損等於或超過其於合營企業的權益(包括實際屬本集團於合營企業之投資淨額部份之任何長期權益)，則本集團不會確認進一步虧損，惟本集團已產生債務或代表合營企業付款除外。

本集團與合營企業之間交易的未變現收益以本集團於合營企業的權益為限抵銷。未變現虧損亦予以抵銷，除非交易有證據顯示所轉讓資產減值。已於必要時變更合營企業的會計政策，確保與本集團採納的政策一致。

2.5 分部報告

營運分部之報告方式須與提供予主要營運決策者的內部報告之方式一致。負責分配資源並評估營運分部表現的主要營運決策者為作出本集團策略性決策的本公司執行董事。

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.6 外幣換算

(a) 功能貨幣和列賬貨幣

本集團各實體財務報表所呈報的項目，均以該實體經營業務所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計值。綜合財務報表乃以人民幣(本公司的功能貨幣和本集團的列賬貨幣)列賬。

(b) 交易及結餘

外幣交易乃按交易當日或當項目經重新計量按估值當日的現行匯率換算為功能貨幣。由該等交易結算及按年結日匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債引致的匯兌收益及虧損，乃於綜合收益表內確認，惟於權益中遞延作合資格現金流量對沖及合資格投資淨額對沖除外。

與以外幣計值的借款有關的匯兌收益及虧損在綜合收益表呈列為「財務費用淨額」。所有其他匯兌收益及虧損在綜合收益表呈列為「其他收益/(虧損)淨額」。

以外幣計值且分類為可供出售的債務證券的公允值變動，按照證券的攤銷成本變動及該證券賬面值的其他變動所產生的匯兌差額進行分析。與攤銷成本變動有關的匯兌差額於損益內確認，而賬面值的其他變動於其他全面收益內確認。

非貨幣金融資產及負債(例如所持有按公允值計入損益的權益)的匯兌差額於損益內列報為公允值收益或虧損的一部份。非貨幣金融資產及負債(例如分類為可供出售的權益)的匯兌差額計入其他全面收益。

(c) 集團公司

功能貨幣與列賬貨幣不同的所有本集團實體(各公司均無惡性通脹經濟地區的貨幣)的業績及財務狀況均按以下方法換算為列賬貨幣：

- 各資產負債表所呈列的資產與負債均以該資產負債表結算日的收市匯率換算；
- 各收益表的收入及開支按平均匯率換算(惟若此平均匯率並非反映各交易日匯率的累計影響的合理近似值，則收入及開支均按交易當日的匯率換算)；及
- 產生的所有外幣匯兌差額已於其他全面收益表確認。

綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以歷史成本減折舊及任何減值虧損列賬。歷史成本包括因收購該等項目直接產生的開支。

期後成本只有在與該項目有關之未來經濟利益有可能流入本集團，並能可靠計量相關成本時，才會計入資產之賬面值中或確認為獨立資產(如適用)。被替代部份的賬面值會終止確認。所有其他維修及保養成本在產生之財政期間於綜合收益表扣除。

倘投資物業的用途變為自用，則該物業於改變用途當日的公允值將被視為成本作會計處理。

物業、廠房及設備折舊以直線法計算，於下列估計可使用年期將成本攤分至剩餘價值：

樓宇	10-60年
辦公設備	5-10年
運輸設備	4-10年
機器	5-10年

在各呈報期末將對資產的剩餘價值及可使用年期進行審核，並於適當情況下進行調整。

倘資產賬面值高於估計可收回的金額時，則即時將資產賬面值撇減至可收回金額(附註2.11)。

出售產生的盈虧按所得款項與賬面值的比較釐定，於綜合收益表確認為「其他收益/(虧損)淨額」。

2.8 在建工程

在建工程是指正在建造的物業，以成本減去累計減值虧損(如有)後的金額列示。成本包括於建設期間的樓宇建築成本及用於為該等資產提供資金的借款所產生的利息支出(如有)。有關資產完工並可用於擬訂用途之前，並無就在建工程作出任何折舊撥備。當有關資產投入使用時，成本轉至物業、廠房及設備，並根據以上段落所載政策予以折舊。

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.9 投資物業

投資物業(主要包含土地使用權及樓宇)為持作長期租金收益或資本增值或兩者兼備且並非本集團所佔用之物業。投資物業亦包括興建中或發展中以供日後作為投資物業之物業。根據經營租約持有之土地如符合投資物業之其餘定義，按投資物業入賬。在此情況下，所涉經營租約猶如屬融資租約入賬。投資物業最初以成本(包括相關交易成本及(如適用)借款成本)計量。初步確認後，投資物業按公允值(相當於外聘估值師於各呈報日期釐定的公開市值)入賬。公允值乃基於活躍市場價格釐定，並就特定資產的性質、位置或條件之任何差異進行調整(如必要)。若無法獲得相關資料，本集團將採用其他估值方法，如於相對不活躍市場的近期價格或折現現金流預測。公允值之變動於綜合收益表確認為「投資物業公允值收益」。

持作自用物業轉換成按公允值計量的投資物業時，本集團應用香港會計準則第16號，直至改變用途當日為止。本集團根據香港會計準則第16號處理該物業於當日的賬面值與其公允值兩者之間的任何差額的方式與根據香港會計準則第16號進行重估的方式相同。換言之，產生的任何賬面值增加按以下方式處理：

- (i) 增加轉回該項物業先前的減值虧損的部份，有關增加在損益內確認。
- (ii) 其餘任何部份的增加在其他全面收益內確認及增加權益內的重估盈餘。

2.10 無形資產

(a) 商譽

商譽於收購附屬公司時產生，即所轉讓代價、於被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的權益於收購日期的公允值超出已收購可識別資產淨值的公允值差額。

就減值測試而言，業務合併所獲得的商譽會分配至預期將受益於合併協同效應的各現金產生單位或現金產生單位組別。商譽所分配的各單位或單位組別為實體內就內部管理目的而監察商譽的最低層次。商譽乃於經營分部層級進行監察。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。包含商譽的現金產生單位的賬面值與可收回金額作比較，可收回金額為使用價值與公允值減出售成本的較高者。任何減值即時確認為開支，且期後不會撥回。

綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.10 無形資產(續)

(b) 商標

於業務合併中獲得的商標按收購日期的公允值確認。商標具有有限可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法分配商標的成本至其估計可使用年期5年計算。

(c) 客戶關係

於業務合併中獲得的客戶關係按於收購日期的公允值確認。客戶關係具有有限可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法就客戶關係的8年預期年期計算。

(d) 電腦軟件

購買的電腦軟件許可證已按獲得及達至使用特定軟件所產生的成本撥充資本。該等成本乃按其估計可使用年期(2至10年)攤銷。

2.11 非金融資產之減值

無確定可使用年限的資產毋須攤銷，須每年進行減值測試。當發生事項或情況出現變化而顯示資產的賬面值未必能夠收回時，均會檢討須予攤銷的資產有否減值。減值虧損按有關資產的賬面值超逾其可收回金額的數額確認。可收回金額為資產的公允值減銷售成本與使用價值兩者的較高者。於進行減值評估時，資產按最低的可單獨確認現金流量(現金產生單位)集中歸類。已減值非金融資產(不包括商譽)於各報告日期會進行審閱，以確定可否撥回減值。

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.12 金融資產

2.12.1 分類

本集團將金融資產分為以下類別：貸款及應收款項、可供出售金融資產及按公允值計入損益的金融資產。分類方式視乎購入金融資產的目的而定。管理層於初步確認時釐定其金融資產的分類。

(a) 按公允值計入損益的金融資產

按公允值計入損益的金融資產指交易性金融資產。金融資產若在購入時主要用作在短期內出售，則分類為此類別。衍生工具除非被指定為對沖，否則亦分類為持作買賣。在此類別的資產假若預期在12個月內結算，則分類為流動資產；否則分類為非流動。

(b) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款且並無在活躍市場上報價的非衍生金融資產。此等款項計入流動資產內，惟已償還或預期將予償還款額高於呈報期末之後12個月者除外。該等資產被分類為非流動資產。本集團的貸款及應收款項包括綜合資產負債表的「貿易及其他應收款項」及「現金及現金等值項目」(附註2.16及2.17)。

(c) 可供出售的金融資產

可供出售的金融資產為非衍生工具，僅列入該類別或不列入任何其他類別。除非投資成熟或管理層擬於呈報期末12個月內出售，否則可供出售的金融資產計入非流動資產。

2.12.2 確認和計量

常規購買及出售的金融資產在交易日確認—交易日指本集團承諾購買或出售該資產之日。對於所有並非按公允值計入損益的金融資產，其投資初始按其公允值加交易成本確認。按公允值計入損益的金融資產初始按公允值確認，而交易成本則在綜合收益表中支銷。當從投資收取現金流量的權利已到期或已轉讓，而本集團已實質上將所有權的所有風險和報酬轉讓時，金融資產即終止確認。可供出售金融資產及按公允值計入損益的金融資產其後按公允值列賬。貸款及應收款項其後利用實際利率法按攤銷成本列賬。

未被指定為對沖的衍生工具應歸類為按公允值計入損益的金融資產。倘該類別資產預期將於12個月內結算，則分類為流動資產；否則該類別資產將分類為非流動。衍生金融工具按衍生工具合同訂立日的公允值獲初始確認，期後按其公允值計量。公允值變動即時於損益表中「財務費用淨額」確認。

綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.12 金融資產(續)

2.12.2 確認及計量(續)

若歸類為可供出售的金融資產被出售或減值，則於權益中確認的累計公允值調整於綜合收益表列為「其他收益／(虧損)淨額」。

可供出售權益工具的股息於本集團收取股息的權利確立時於綜合收益表確認為其他收入。

歸類為可供出售的貨幣及非貨幣權益工具公允值之變動於其他全面收益確認。

2.13 抵銷金融工具

金融資產及負債於有法定強制執行權以抵銷已確認金額及於擬按淨值基準結算或同時變現資產及清償負債時予以抵銷，而有關淨額於資產負債表內呈報。該項可在法律上執行之權利不得取決於未來事件，且必須是日常業務過程中及倘公司或對手方違約、無力償債或破產時均可執行之權利。

2.14 金融資產減值

(a) 按攤銷成本列賬的資產

本集團於各呈報期末評估有否客觀證據證明有一項或一組金融資產出現減值。僅當有客觀證據證明於首次確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值(「虧損事件」)，而該宗(或該等)虧損事件對該項或該組金融資產的未來估計現金流量造成可合理估計的影響，有關的一項或一組金融資產才算出現減值及產生減值虧損。

減值的證據可能包括以下指標：債務人或一組債務人正處於重大財政困難，逾期或拖欠利息或本金付款，有可能彼等將進入破產程序或進行其他財務重組，以及當有可觀察數據顯示，估計未來現金流量有可計量的減少，例如欠款變動或與逾期還款相關連的經濟狀況。

虧損金額乃按資產的賬面值與按金融資產起初的實際利率折現的估計未來現金流量現值(不包括尚未產生的未來信貸虧損)之間的差額計量。資產的賬面值已抵減且虧損金額於綜合收益表內確認。

倘於其後期間減值虧損的金額減少且該減少客觀上與減值確認後發生的事項有關(如債務人的信用評級有所改善)，則先前確認的減值虧損撥回於綜合收益表確認。

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.14 金融資產減值(續)

(b) 分類為可供出售的資產

本集團於各呈報期末評估有否存在客觀證據顯示某項或某組金融資產已減值。

就權益投資而言，證券公允值大幅或長期跌至低於成本亦為資產減值證據。倘存在任何有關證據，則累計損失(按收購成本與現時公允值的差額扣除過往已於損益確認的任何金融資產減值損失計量)會從權益剔除，並於損益確認。就權益工具於綜合收益表確認的減值損失不會透過綜合收益表撥回。

2.15 發展中及持作銷售物業

發展中及持作銷售物業乃按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。物業發展成本包括土地使用權成本、施工期間產生的建築成本及借款成本。於物業落成時，該等物業會轉列為持作銷售已落成物業。

可變現淨值乃按預期最終將變現的價格減相關可變動銷售開支及估計竣工成本計量。

除非預期相關物業發展項目施工期會超過一個普通營運週期竣工，否則發展中及持作銷售物業將列為流動資產。

2.16 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為於日常業務過程中就出售物業或提供服務應收客戶之款項。倘預計少於一年(如在正常業務營運週期中，則可較長時間)可收回貿易及其他應收款項，則該等款項被劃分為流動資產。倘並非如此，則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項最初按公允值確認，其後採用實際利率法減去減值撥備按攤銷成本計量。

2.17 現金及現金等值項目

在綜合現金流量表中，現金及現金等值項目包括庫存現金、銀行的活期存款、最初到期期限為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

2.18 股本

普通股被列為權益。直接於發行新股或購股權的新增成本在權益中列為所得款項內扣減(扣除稅項)。

2.19 永久資本證券

並無訂合約責任償還其本金額或支付任何分派的永久資本證券乃分類為權益的一部份。

綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.20 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為於日常業務過程中向供應商取得貨物或服務的付款責任。倘貿易及其他應付款項少於一年(如在正常業務營運週期中，則可較長時間)到期，則該等付款被劃分為流動負債。倘並非如此，則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項最初按公允值確認，期後採用實際利率法按攤銷成本計量。

2.21 借款

借款按最初公允值(扣除已產生的交易成本)確認，期後按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本)與在綜合收益表確認之贖回價值的任何差額於借款期間採用實際利率法攤銷。

為建立貸款額度所支付的費用，當部份或所有的額度很可能使用時確認為貸款的交易成本。在此情況下，該費用在實際使用貸款額度前將作為遞延支出。如果沒有任何證據表明部份或所有的額度會被使用時，該費用將作為流動性服務的預付款項資本化，並在額度相關的期限內攤銷。

除非本集團有權利無條件延遲償還負債直至呈報期末後至少12個月，否則借款列為流動負債。

2.22 借款成本

收購、建設或生產合資格資產(指必須一段長時間方可達致擬定用途或出售的資產)所直接產生的一般及特定借款成本乃加入該等資產的成本當中，直至資產已大致可作其擬定用途或銷售時為止。

特定借款在未用作合資格資產的開支前進行的短期投資所賺取的投資收入，將從合資格撥充資本的借款成本扣除。

所有其他借款成本在產生期間於綜合收益表確認。

借款成本包括利息開支及被視為對利息費用的調整的外幣借款產生的匯兌差額。利息成本調整的匯兌損益包括倘實體以功能貨幣借款可能產生的借款成本與外幣借款實際產生的借款成本之利率差。有關款項按借款時的遠期匯率估算。

倘合資格資產建設期超過一個會計期間，合資格撥充資本的匯兌差額按年釐定，以功能貨幣借款的假設利息與外幣借款實際利息之間的差額為限。過往年度不符合資本化條件的匯兌差額不得於隨後年度予以資本化。

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.23 當期及遞延所得稅

期內稅項開支包括當期及遞延所得稅和土地增值稅。除了與在其他全面收益或直接在權益確認的項目相關者外，其餘稅項均在綜合收益表確認。在此情況下，稅項亦於其他全面收益或直接於權益確認。

(a) 當期所得稅

當期所得稅支出根據本公司、其附屬公司、聯營公司及合營企業營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下按預期須向稅務機構支付的稅款設定撥備。

(b) 遞延所得稅

遞延所得稅乃根據負債法按資產及負債的稅基與其在綜合財務報表中的賬面值的暫時差異確認。然而，倘遞延所得稅於交易(業務合併除外)首次確認資產或負債產生而於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，則並不計算。遞延所得稅按於結算日已制定或實質已制定的稅率(及法例)釐定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或償還遞延所得稅負債時實行。

倘未來可能產生應課稅利潤，而暫時差異可因此得以使用，則確認遞延所得稅資產。

遞延所得稅負債就於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資所產生應課稅暫時差額作出撥備，惟倘就遞延所得稅負債而言暫時差額的撥回時間可由本集團控制，且暫時差額在可預見未來可能不會撥回時，則不作出撥備。本集團通常無法控制聯營公司暫時差額的撥回。僅於存在協議賦予本集團能力在可預見未來控制暫時差額撥回的情況下，則不予確認與來自聯營公司未分配利潤的應課稅暫時差額相關的遞延稅項負債。

遞延所得稅資產就於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資所產生的可扣減暫時差額確認，但只限於暫時差額很可能在將來轉回，並有充足的應課稅利潤抵銷可用的暫時差額。

(c) 抵銷

倘出現可依法執行的權利以將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，而遞延所得稅資產及負債與同一稅務機構對有意按淨值基準結清結餘的應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅相關時，則抵銷遞延所得稅資產及負債。

綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.24 僱員福利

(a) 退休金承擔

本集團僅管理定額供款退休金計劃。根據中國相關規則及法規，本集團的中國僱員須參加中國有關省及市政府組織的多項定額供款退休福利計劃，據此，本集團及中國僱員須每月按僱員薪酬的特定百分比向該等計劃供款。省及市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團毋須就其僱員承擔退休及其他退休後福利的支付責任。該等計劃的資產與本集團其他資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

本集團亦根據強制性公積金計劃條例(「強積金計劃」)的規則及法規為其於香港的全體僱員參加一項退休福利計劃。強積金計劃的供款乃按合資格僱員的相關月收入總額5%及1,500港元(以較低者為準)的最低法定供款要求作出。這項強積金計劃的資產與本集團其他資產分開持有，並由獨立管理的基金保管。

本集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時列作開支。

(b) 僱員可享有假期

僱員享有年假的權利於僱員應該等假期時確認入賬。截至結算日，就僱員提供服務而產生的年假已按預計負債作出撥備。

僱員享有的病假及產假的權利於僱員休假之時方會確認入賬。

(c) 以股份支付的權益結算交易

本集團設立以股份為基礎的權益結算補償計劃，實體以本集團股份作為代價接受僱員的服務。將交換僱員服務所授出的股份公允值確認為開支。列作支銷的總額由所授出股份的公允值釐定：

- 包括任何市場業績條件(例如實體的股價)；
- 不包括任何服務及非市場表現可行權條件(如盈利能力、銷售增長目標及於特定期間仍為實體僱員)之影響；及
- 包括任何非可行權條件(例如規定僱員於特定期間保留或持有股份)的影響。

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.24 僱員福利(續)

(c) 以股份支付的權益結算交易(續)

於各呈報期末，本集團根據非市場表現及服務條件修訂對預期可行權的股份數目的估計，亦於綜合收益表確認對原估計修訂(如有)的影響，並相應調整權益。

此外，在若干情況下，僱員可於授出日期之前提供服務，因此，於服務開始日期至授出日期期間，授出日期的公允值就確認開支而估計。

2.25 撥備

本集團於下列情況下確認撥備：本集團現時因過往事件而面臨法定或推定義務；履行該義務很有可能導致資源外流；及金額已被可靠估計時，重組撥備包括租約終止罰款及僱員離職補償。撥備不會就未來經營虧損進行確認。

倘出現多項類似義務，則須整體考慮組別內的全部義務釐定履行該義務導致資源外流的可能性。即使同類義務中任何一項不大可能導致資源外流，仍會確認撥備。

撥備按履行有關義務預計所需支出的現值採用稅前利率計量，該利率反映當前市場的貨幣時間價值及該義務特有的風險。隨時間推移而產生的撥備增加會被確認為利息開支。

2.26 收入確認

收入包括於本集團正常業務活動中出售物業及服務所收或應收代價的公允值。收入於減去折扣及抵銷與本集團的公司產生的收入後呈列。

當收入的金額能夠可靠計量、未來經濟利益很可能流入有關實體，而本集團每項活動均符合關鍵條件時(如下文所述)，本集團會確認收入。本集團會根據其往績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排的特點作出估計。

(a) 出售物業

於本集團實體交付有關物業予買家及有合理保證可收取相關代價時確認銷售物業產生的收入。確認收入該日之前就已售物業收取的按金及分期付款於綜合資產負債表內列作流動負債。

綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.26 收入確認(續)

(b) 物業管理

物業管理產生的收入於提供服務的會計期間確認。

(c) 酒店營運

自房租、飲食銷售及其他配套服務所得的酒店收入於交付貨物或提供服務時確認。

(d) 租金收入

投資物業的租金收入於租期按直線法在綜合收益表中確認。

(e) 利息收入

利息收入採用實際利率法確認。倘一項貸款及應收款項出現減值，本集團會將賬面值減至其按工具原定實際利率折現的估計未來現金流量而設定的可收回款額，並繼續將折現作為利息收入。減值貸款及應收款的利息收入乃利用原定的實際利率確認。

(f) 股息收入

股息收入於確立收取股息分派權時予以確認。

(g) 環保收入

環保產生收入於提供環保服務時予以確認。

2.27 租約

凡擁有權的大部份風險及回報仍歸出租人所有的租約，均列作經營租約。

(i) 本集團為非土地使用權經營租約下的承租人

根據經營租約(扣除出租人給予的任何優惠)作出的付款於租期以直線法計入綜合收益表。

(ii) 本集團為土地使用權經營租約下的承租人

經營租約下的土地使用權主要包括用以開發酒店物業及自用樓宇的土地使用權，有關土地使用權列作成本，期後於經營租約期間按直線法在綜合收益表中攤銷。

(iii) 本集團為出租人

根據經營租約租出的資產於綜合資產負債表內列作投資物業。

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

2 重大會計政策概要(續)

2.28 股息分派

向本公司股東作出的股息分派，乃於獲本公司股東或董事(以適用者為準)批准派發股息期間在本集團及本公司財務報表中確認為負債。

2.29 保險合約

保險合約乃一方(承保人)自另一方(保單持有人)承擔重大保險風險，同意於出現對保單持有人構成不利影響的指定不明朗日後事件(受保事件)時賠償保單持有人的合約。保險風險為由保單持有人轉移至承保人的先前存在風險，僅於受保事件會導致承保人於任何情況下(惟不包括並非商業性質的情況，即對交易的經濟結果並無可辨別影響)須支付重大額外利益時屬重大風險。

本集團於各報告日期根據其保險合約的現時估計未來現金流量評估其已確認保險責任是否充足。倘有關評估顯示基於估計未來現金流量，其保險責任的賬面值不足，則於綜合收益表中確認全部差額。

本集團視其就若干物業買方提供的按揭融資的財務擔保合約為保險合約。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的活動面對多種財務風險：市場風險(包括貨幣風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的難預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。中國房地產行業對經濟環境極其敏感。本集團倚賴股東資金、物業銷售、發行優先票據、銀行及其他借款撥付營運資金。倘預期本集團現金流量預測有重大不利變動，本集團可選擇其他方案監控流動資金風險。

(i) 貨幣風險

本集團的業務主要以人民幣計值，惟以其他幣種收取若干物業銷售所得款項、物業管理服務費、優先票據、銀行借款以及銀團貸款除外。於2017年12月31日，主要的非人民幣資產及負債為以港元(「港元」)、美元(「美元」)或馬來西亞令吉(「令吉」)計值的現金及現金等值項目、優先票據、銀行借款及銀團貸款。人民幣兌外幣的匯率波動可能會對本集團的經營業績產生影響。截至2017年12月31日止年度，本集團已訂立若干遠期外匯合約以對沖其外匯風險。

綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(i) 貨幣風險(續)

本集團於各結算日以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	本集團	
	2017年	2016年
貨幣資產		
— 港元	821,391	559,580
— 美元	11,789	464,644
— 令吉	116,290	134,971
	949,470	1,159,195
貨幣負債		
— 港元	13,229,383	7,420,533
— 美元	6,067,231	13,131,007
— 令吉	1,014,982	917,135
	20,311,596	21,468,675

下表顯示人民幣兌有關外幣的匯率變動5%的敏感度分析。該敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，於年末因應外幣匯率變動5%而調整換算。倘人民幣兌有關貨幣升值／貶值5%，則年內利潤增加／(減少)的影響如下：

	本集團	
	2017年	2016年
人民幣兌港元升值5%	621,031	345,058
人民幣兌港元貶值5%	(621,031)	(345,058)
人民幣兌美元升值5%	302,791	633,337
人民幣兌美元貶值5%	(302,791)	(633,337)
人民幣兌令吉升值5%	44,935	39,108
人民幣兌令吉貶值5%	(44,935)	(39,108)

(ii) 利率風險

本集團承受的利率變動風險主要來自其借款。以固定利率發行的優先票據及其他借款及令本集團承受公允值利率風險。浮息借款令本集團面對現金流量利率風險。本集團會緊密監察利率走勢，以及其對本集團的利率風險影響。本集團目前並無運用任何利率掉期安排，但將會於需要時考慮對沖利率風險。

於2017及2016年12月31日，倘在所有其他可變因素不變的情況下，借款利率上調或下調100個基點，則截至2017年及2016年12月31日止年度的利息費用會分別增加或減少人民幣346,238,000元及人民幣184,207,000元，主要由於浮動利率借款的利息開支增加或減少所致。

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(iii) 信貸風險

本集團面對有關其貿易及其他應收款項以及銀行內的現金存款的信貸風險。

本集團所面對的有關金融資產的最大信貸風險涉及貿易及其他應收款項、有限制現金以及現金及現金等值項目的賬面值。

為管理上述風險，本集團主要將存款存入持牌銀行，彼等均為高信貸質素的金融機構。

對於所面對的客戶信用風險，本集團一般要求客戶在交付物業前全額付款。經本公司高級管理層評估客戶信貸紀錄並批准後，方可向相關客戶授出信貸期。本集團根據與客戶協定的付款時間密切監察向客戶收取進度付款的情況。本集團已實行政策確保以適當的首期比例向具有適當財務實力的買家作出銷售。

倘客戶拖欠還款，本集團有權取消合約。另外，本集團亦已落實其他監管程序確保採取跟進措施以收回逾期結餘。此外，本集團定期審閱每名個人的貿易應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠的減值撥備。本集團並無任何重大集中信貸風險，而所面對的風險分散到多名交易對手方及客戶。

本集團一般會就客戶的按揭借款向銀行作出擔保，以為客戶購置物業提供資金，而有關金額不多於物業總買價的80%。倘於擔保期間內買家拖欠按揭貸款，持有該擔保的銀行可要求本集團清償貸款下的未償還金額及任何累計利息。在此情況下，本集團可保留客戶的按金，並重新出售物業以補償本集團支付予銀行的任何金額。有鑒於此，本公司董事認為，本集團的信貸風險大幅減少。該等擔保詳情於附註42披露。

本集團於報告期內並無超出任何主要信貸限度，而管理層預期有關交易對手方不履行責任並不會造成任何重大損失。

綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(iv) 流動資金風險

管理層致力維持充裕的現金及現金等值項目，或透過可獲取融資(包括預售物業所得款項)的充足金額、已承諾信貸額度以及短期及長期借款為建設承擔提供可動用資金。

倘經濟環境有重大不利變化，本集團有多個可選擇方案減低預期現金流量可能遭受的影響。該等方案包括控制於土地儲備的投資、調整項目開發時間表以回應當地瞬息萬變的房地產市況、實行成本控制措施、促銷已竣工物業及通過更靈活的訂價加速銷售等。本集團將按其對相關未來成本及利益的評估，就此作出選擇。

下表分析本集團於結算日的金融負債到期情況及衍生金融工具。在此披露的金額為合約性未折現的現金流量。由於折現的影響不大，故此在由結算日起12個月內到期的結餘相等於其於結算日的賬面值。

金融資產合約到期日	不足1年	1至2年	2至5年	5年以上	合計
於2017年12月31日					
非衍生工具					
借款	30,698,679	15,111,362	17,661,969	7,915,696	71,387,706
貿易及其他應付款項(*)	21,013,781	-	-	-	21,013,781
非衍生工具總額	51,712,460	15,111,362	17,661,969	7,915,696	92,401,487
衍生工具					
已清償總額(遠期外匯合約)					
—(流入)	(24,094)	(21,727)	-	-	(45,821)
—流出	264,939	26,130	-	-	291,069
	240,845	4,403	-	-	245,248
於2016年12月31日					
非衍生工具					
借款	14,368,750	14,039,630	18,235,333	5,006,567	51,650,280
貿易及其他應付款項(*)	20,042,372	-	-	-	20,042,372
非衍生工具總額	34,411,122	14,039,630	18,235,333	5,006,567	71,692,652
衍生工具					
已清償總額(遠期外匯合約)					
—(流入)	(446,729)	(502,822)	-	-	(949,551)
—流出	138,859	248,325	-	-	387,184
	(307,870)	(254,497)	-	-	(562,367)

* 應付僱員福利及其他應付稅項除外。

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(v) 價格風險

面臨風險

本集團面臨股本證券的價格風險源自本集團持有的投資，並於綜合資產負債表中分類為按公允值計入損益的金融資產。

為管理股本證券投資產生的價格風險，本集團多元化其投資組合。本集團根據設定的限額完成投資組合的多元化。

本集團大部分股本投資為公開交易。

敏感性

下表概述本集團所購買的股票價格上漲/下跌對期內本集團的股權及稅後利潤的影響。分析乃根據所有其他變量保持不變，股價分別上漲5%及10%，或分別下跌5%及10%，且所有本集團的權益工具均符合指標。

	對除稅後利潤的影響	
	2017年	2016年
每股股價－上漲5%	50,287	–
每股股價－下跌5%	(50,287)	–
每股股價－上漲10%	100,574	–
每股股價－下跌10%	(100,574)	–

按公允值計入損益的股本證券的收益/虧損導致年內除稅後利益增加/減少。

綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

3 財務風險管理(續)

3.2 資本風險管理

本集團資本管理的目的在於確保本集團能持續經營，以為股東締造回報及令其他權益持有人獲益並保持完善的資本架構，減少不必要的資金成本。

為維持或調整資本架構，本集團可調整任何股東回報金額、返還股東資金、發行新股份或出售資產以減少債務。

本集團以負債比率為基礎監控其資本架構。該比率以綜合資產負債表所示的借款淨額除以總權益計算。借款淨額以借款總額(包括綜合資產負債表所列示的流動及非流動借款)減現金及現金等值項目以及有限制現金總額計算。

	2017年	2016年
借款總額(附註27)	61,675,239	43,995,924
減：現金及現金等值項目(附註22)	(19,041,948)	(12,431,884)
有限制現金(附註21)	(11,078,175)	(9,878,734)
借款淨額	31,555,116	21,685,306
總權益	44,176,230	44,155,230
負債比率	71.4%	49.1%

截至2017年12月31日止年度期間，負債比率上升主要是由於借款增加所致。

3.3 公允值估計

本集團並無持有按公允值列賬的金融資產及金融負債，惟按公允值計入損益的金融資產、可供出售金融資產及衍生金融工具除外。公允值估計的不同層級定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層級)。
- 資產或負債的可觀察輸入數據(第1層級所包括的報價除外)，可為直接(即價格)或間接(即源自價格)(第2層級)。
- 並非依據可觀察市場數據的資產或負債輸入數據(即不可觀察輸入數據)(第3層級)。

於2017年12月31日，按公允值計入損益的金融資產包括按公允值列示的交易證券。由於該等金融資產乃使用於活躍市場報價計量公允值，因此計入第1層級。

於2017年及2016年12月31日，衍生金融工具按公允值列示。由於該等金融資產乃使用於活躍市場報價的遠期匯率計量公允值，因此計入第2層級。

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

3 財務風險管理(續)

3.3 公允值估計(續)

於2017年及2016年12月31日，可供出售金融資產按公允值列示。金融資產及金融負債計入第3層級，原因為有關公允值計量的量計資料乃使用重大不可觀察的輸入數據。

於2017年12月31日，影響本集團金融資產及金融負債公允值的業務或經濟環境並無產生重大變動。

於2017年12月31日，金融資產或金融負債並無重大重新分類。

4 主要會計估計及判斷

估計及判斷乃持續以過去經驗及其他因素作衡量及基礎，包括依照情況對未來事件作出相信為合理的預計。

4.1 主要會計估計與假設

本集團對未來作出估計及假設。基於估計性質，會計估計的結果絕少會與有關實際結果相同。具有重大風險而導致下個財政年度的資產及負債的賬面值作出重大調整的估計及假設討論如下。

(i) 發展中物業、持作銷售已落成物業及持作酒店營運的長期資產的減值撥備

當有事件或情況改變而顯示賬面值未必可變現時，則作出撥備。就評估減值撥備而言，發展中物業、持作銷售已落成物業及持作酒店分部的長期資產資產將按可識別現金流量的最低水平組合。物業發展、發展中物業及持作銷售已落成物業的土地使用權賬面值的可收回性經計及根據過往經驗計算的已竣工成本及根據現行市價計算的銷售淨值的可收回金額而作出評估。持作酒店營運的長期資產的可收回金額根據計及最新市場資料及過往經驗的使用價值釐定。評估須使用判斷及估計。

於2017年12月31日，除本集團確認已落成物業的減值撥備人民幣349,126,000元(2016年：人民幣139,975,000元)和發展中物業的減值撥備人民幣103,571,000元(2016年：無)外，並無就持作酒店營運的長期資產作出撥備。

(ii) 當期及遞延所得稅

本集團在中國須繳納企業所得稅。釐定稅項撥備金額及有關稅項的支付時限時須作出重大判斷。有多項交易及計算無法於日常業務過程中釐定其最終稅額。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

管理層認為可能有未來應課稅利潤可供動用暫時差異或稅項虧損時，會確認與若干暫時差異及稅項虧損有關的遞延稅項資產。實際動用結果或有別於預期。

綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

4 主要會計估計及判斷(續)

4.1 主要會計估計與假設(續)

(iii) 土地增值稅

中國土地增值稅乃就土地價值的增值數額(即出售物業所得款項減包括土地成本、借款成本及所有物業發展開支在內的可扣減開支)按介乎30%至60%不等的遞增稅率徵收。

本集團在中國從事物業發展業務的附屬公司均須繳納土地增值稅，其已列入所得稅開支。然而，該等稅項的實施情況因不同國內城市而異，且本集團未能就若干項目與不同稅務局最終確定其土地增值稅的納稅申報。因此，在釐定土地增值金額及其相關應付稅項時須作出重大判斷。本集團按照管理層的最佳估計確認該等負債。倘最終稅額與最初記錄的金額不同，該等差額將會影響作出有關決定期間的所得稅開支及土地增值稅撥備。

(iv) 投資物業的公允值

投資物業的公允值採用估值方法釐定。判斷及假設詳情披露於附註9。

(v) 貿易應收款項的可收回程度

管理層參考過往還款紀錄和其後結算狀況評估各項貿易應收款項的可收回程度。倘發生事件或情況轉變，顯示結餘未必可收回，則會就該等結餘作出撥備，評估時需要作出估計。倘預期與原先估計不同，有關差額將會影響估計改變期間的貿易應收款項賬面值及減值變動。

於2017年12月31日，除減值撥備人民幣7,443,000元(2016年：無)外，並無就貿易應收款項計提減值。

(vi) 商譽的估計減值

本集團根據附註2.10所述會計政策每年測試商譽是否出現任何減值，而現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算釐定。該等計算須使用估計值。有關減值評估、主要假設及主要假設可能變動的影響披露於附註8。

於2017年12月31日，對通過業務合併所收購環保公司商譽的購買價格分配仍在進行中，並將於收購事項後12個月內完成。

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

5 分部資料

本公司執行董事為本集團首席經營決策者，負責審閱本集團的內部報告以評價分部表現及分配資源。該等由本公司執行董事審閱並用於制定策略決策的報告亦為管理層決定經營分部的依據。

本集團業務劃作五個分部：物業發展、物業管理、酒店營運、物業投資及其他。本集團的聯營公司及合營企業主要從事物業發展，並列入物業發展分部。由於本公司的執行董事認為本集團大部份綜合收入及業績來自中國市場，加上大部份非流動資產均位於中國，而本集團不足10%的綜合資產處於中國以外，故毋須編製地區分部資料。

本公司執行董事按各分部的業績評價各經營分部表現，各經營分部業績為除所得稅前利潤(未扣除財務費用)。

本集團有大量客戶，但沒有佔本集團收入5%或以上的單一客戶。

截至2017年及2016年12月31日止年度，按類別劃分的外部客戶營業額分析如下：

	2017年	2016年
物業銷售	49,261,750	44,751,782
物業管理服務	1,290,148	1,068,536
酒店營運	683,939	669,983
投資物業租金收入	166,502	188,564
其他	204,720	—
	51,607,059	46,678,865

綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

5 分部資料(續)

截至2017年及2016年12月31日止年度，提供予本公司執行董事分部報告的分部資料如下：

截至2017年12月31日止年度

	物業發展	物業管理	酒店營運	物業投資	其他	撇銷	本集團
總分部銷售額	49,261,750	1,760,753	683,939	166,502	204,720	-	52,077,664
分部間銷售額	-	(470,605)	-	-	-	-	(470,605)
外界客戶銷售額	49,261,750	1,290,148	683,939	166,502	204,720	-	51,607,059
投資物業公允值收益(附註9)	-	-	-	4,376	-	-	4,376
經營利潤/(虧損)	16,205,456	398,417	(57,255)	26,382	25,147	-	16,598,147
聯營公司稅後收益所佔份額(附註10)	85,953	-	-	-	-	-	85,953
合營企業稅後收益所佔份額(附註11)	83,388	-	-	-	-	-	83,388
分部業績	16,374,797	398,417	(57,255)	26,382	25,147	-	16,767,488
財務費用淨額(附註35)							(898,674)
除所得稅前利潤							15,868,814
所得稅開支(附註36)							(9,088,536)
年內利潤							6,780,278
折舊	214,840	7,354	274,497	-	7,687		504,378
土地使用權及無形資產攤銷	15,850	8,148	61,295	-	1,401		86,694
撇減持作銷售已落成物業	312,722	-	-	-	-		312,722
分部資產	142,059,581	2,498,963	8,813,269	5,886,604	1,457,382	(1,802,928)	158,912,871
未分配資產							4,444,795
總資產							163,357,666
分部資產包括：							
於聯營公司的權益(附註10)	567,221	-	-	-	-		567,221
於合營企業的權益(附註11)	6,438,514	-	-	-	-		6,438,514
分部負債	38,968,256	952,375	4,174,525	33,502	399,193	(1,802,928)	42,724,923
未分配負債							76,456,513
總負債							119,181,436
資本開支	74,857	29,564	145,301	19,432	274,978		544,132

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

5 分部資料(續)

分部資產及負債與總資產及負債於2017年12月31日的對賬如下：

	資產	負債
分部資產／負債	158,912,871	42,724,923
未分配：		
遞延所得稅項	986,760	1,174,595
預付所得稅項	2,253,557	-
按公允值計入損益的金融資產	1,204,478	-
衍生金融工具	-	245,248
當期所得稅負債	-	13,361,431
流動借款	-	27,146,235
非流動借款	-	34,529,004
合計	163,357,666	119,181,436

綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

5 分部資料(續)

截至2016年12月31日止年度

	物業發展	物業管理	酒店營運	物業投資	撇銷	本集團
總分部銷售額	44,751,782	1,453,157	669,983	188,564	-	47,063,486
分部間銷售額	-	(384,621)	-	-	-	(384,621)
外界客戶銷售額	44,751,782	1,068,536	669,983	188,564	-	46,678,865
投資物業公允值收益(附註9)	-	-	-	42,960	-	42,960
經營利潤/(虧損)	8,633,470	303,913	(223,930)	97,740	-	8,811,193
聯營公司稅後虧損所佔份額(附註10)	(3,375)	-	-	-	-	(3,375)
合營企業稅後收益所佔份額(附註11)	10,453	-	-	-	-	10,453
出售酒店資產收益	-	-	(210,626)	-	-	(210,626)
分部業績	8,640,548	303,913	(434,556)	97,740	-	8,607,645
財務費用淨額(附註35)						(1,124,531)
除所得稅前利潤						7,483,114
所得稅開支(附註36)						(4,433,480)
年內利潤						3,049,634
折舊	218,528	4,824	240,731	-		464,083
土地使用權及無形資產攤銷	16,089	598	51,305	-		67,992
撇減持作銷售已落成物業	16,328	-	-	-		16,328
分部資產	113,775,622	1,827,997	9,286,959	6,326,943	(2,515,136)	128,702,385
未分配資產						3,022,513
總資產						131,724,898
分部資產包括：						
於聯營公司的權益(附註10)	114,461	-	-	-		114,461
於合營企業的權益(附註11)	4,624,663	-	-	-		4,624,663
分部負債	29,282,533	689,941	4,210,087	51,967	(2,515,136)	31,719,392
未分配負債						55,850,276
總負債						87,569,668
資本開支	849,135	4,485	230,036	-		1,083,656

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

5 分部資料(續)

分部資產及負債與總資產及負債於2016年12月31日的對賬如下：

	資產	負債
分部資產／負債	128,702,385	31,719,392
未分配：		
遞延所得稅項	699,275	1,137,167
預付所得稅項	1,760,871	—
衍生金融工具	562,367	—
當期所得稅負債	—	10,717,185
流動借款	—	12,815,016
非流動借款	—	31,180,908
合計	131,724,898	87,569,668

分部間轉撥或交易乃按各方協定的條款及條件進行。

撇銷包括分部間貿易及非貿易結餘。

分部間交易的價格政策經參考市場價格後釐定。

分部資產主要包括物業、廠房及設備、土地使用權、發展中物業、持作銷售已落成物業、投資物業、應收款項及現金結餘。未分配資產包括遞延稅項資產、預付所得稅、按公允值計入損益的金融資產及衍生金融工具。分部負債包括經營負債。未分配負債包括稅項、借款及衍生金融工具。

資本開支包括添置物業、廠房及設備、自有物業的土地使用權、投資物業及無形資產。

綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

6 物業、廠房及設備

	樓宇	運輸設備	辦公設備	機器	在建工程	合計
於2016年1月1日						
成本	6,239,714	195,923	168,795	193,941	1,076,830	7,875,203
累計折舊	(866,053)	(127,090)	(121,303)	(108,792)	-	(1,223,238)
賬面淨值	5,373,661	68,833	47,492	85,149	1,076,830	6,651,965
截至2016年12月31日止年度						
期初賬面淨值	5,373,661	68,833	47,492	85,149	1,076,830	6,651,965
添置	119,096	13,344	11,694	25,462	1,164,995	1,334,591
已竣工工程的轉撥	852,751	-	-	-	(852,751)	-
轉自/(至)發展中物業	51,874	-	-	-	(22,861)	29,013
轉自持作銷售物業	(225,963)	-	-	-	-	(225,963)
出售	(8,021)	(4,072)	(2,740)	(1,543)	-	(16,376)
折舊	(382,548)	(29,122)	(34,170)	(18,243)	-	(464,083)
期末賬面淨值	5,780,850	48,983	22,276	90,825	1,366,213	7,309,147
於2016年12月31日						
成本	7,043,062	183,730	165,541	214,659	1,366,213	8,973,205
累計折舊	(1,262,212)	(134,747)	(143,265)	(123,834)	-	(1,664,058)
賬面淨值	5,780,850	48,983	22,276	90,825	1,366,213	7,309,147
截至2017年12月31日止年度						
期初賬面淨值	5,780,850	48,983	22,276	90,825	1,366,213	7,309,147
添置	220,116	6,824	35,745	35,854	203,723	502,262
收購附屬公司	28,039	1,055	1,510	60,532	-	91,136
轉自投資物業(附註9)	247,557	-	-	-	-	247,557
出售	(61,935)	(472)	(569)	(8,820)	(891)	(72,687)
折舊	(438,683)	(22,073)	(26,056)	(17,566)	-	(504,378)
期末賬面淨值	5,775,944	34,317	32,906	160,825	1,569,045	7,573,037
於2017年12月31日						
成本	7,412,424	185,215	200,852	300,402	1,569,045	9,667,938
累計折舊	(1,636,480)	(150,898)	(167,946)	(139,577)	-	(2,094,901)
賬面淨值	5,775,944	34,317	32,906	160,825	1,569,045	7,573,037

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

6 物業、廠房及設備(續)

折舊開支計入綜合收益表以下類別：

	2017年	2016年
銷售成本	349,111	333,794
銷售及營銷成本	36,231	19,438
行政開支	119,036	110,851
	504,378	464,083

附註：

- (a) 於2017年12月31日，價值人民幣2,713,839,000元(2016年：人民幣2,182,158,000元)的樓宇已作為本集團借款的抵押品(附註27)。
- (b) 截至2017年12月31日止年度，本集團已資本化物業、廠房及設備的借款成本，為人民幣4,231,000元(2016年：人民幣42,438,000元)。借款成本按本集團一般借款的加權平均比率6.20%(2016年：7.64%)予以資本化。
- (c) 樓宇主要包括辦公大樓及酒店大樓。在建工程主要包括興建酒店所涉及的建築成本及其他成本。

7 土地使用權

	2017年	2016年
於1月1日	2,029,966	1,940,762
添置	–	141,984
收購附屬公司	81,713	–
轉自發展中物業(附註(b))	72,346	75,795
轉至持作銷售物業	–	(63,134)
出售	(41,193)	(8,934)
攤銷		
– 資本化計入在建工程	(6,233)	(3,922)
– 確認為銷售成本(附註33)	(41,291)	(42,208)
– 確認為開支(附註33)	(21,653)	(10,377)
	2,073,655	2,029,966

附註：

- (a) 土地使用權包括購入位於中國若干土地使用權(按租約持有超過40年)的成本，主要為於特定期限內作酒店物業或自用樓宇。
- (b) 截至2017年12月31日止年度，賬面值為人民幣72,346,000元的若干自用土地使用權因發展規劃變動而重新分類自發展中物業。(2016年：人民幣75,795,000元重新分類自發展中物業。)
- (c) 於2017年12月31日，價值人民幣1,455,257,000元(2016年：人民幣129,053,000元)的土地使用權已作為本集團借款的抵押品(附註27)。

綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

8 無形資產

	建築		商標	客戶關係	小計	商譽	合計
	許可證	電腦軟件	(附註41)	(附註41)		(附註41)	
於2016年1月1日							
成本	27,274	101,468	-	-	128,742	-	128,742
累計攤銷	(27,274)	(47,068)	-	-	(74,342)	-	(74,342)
賬面淨值	-	54,400	-	-	54,400	-	54,400
截至2016年12月31日止年度							
期初賬面淨值	-	54,400	-	-	54,400	-	54,400
添置	-	12,442	-	-	12,442	-	12,442
攤銷	-	(11,485)	-	-	(11,485)	-	(11,485)
期末賬面淨值	-	55,357	-	-	55,357	-	55,357
於2016年12月31日							
成本	27,274	113,910	-	-	141,184	-	141,184
累計攤銷	(27,274)	(58,553)	-	-	(85,827)	-	(85,827)
賬面淨值	-	55,357	-	-	55,357	-	55,357
截至2017年12月31日止年度							
期初賬面淨值	-	55,357	-	-	55,357	-	55,357
添置	-	22,438	-	-	22,438	-	22,438
收購附屬公司(附註(a))	-	-	18,000	77,000	95,000	1,303,095	1,398,095
攤銷(附註(c))	-	(10,904)	(1,800)	(4,813)	(17,517)	-	(17,517)
期末賬面淨值	-	66,891	16,200	72,187	155,278	1,303,095	1,458,373
於2017年12月31日							
成本	27,274	136,348	18,000	77,000	258,622	1,303,095	1,561,717
累計攤銷	(27,274)	(69,457)	(1,800)	(4,813)	(103,344)	-	(103,344)
賬面淨值	-	66,891	16,200	72,187	155,278	1,303,095	1,458,373

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

8 無形資產(續)

附註：

(a) 通過收購附屬公司的無形資產

於2017年6月30日，雅居樂雅生活服務股份有限公司(「雅生活」)完成收購上海綠地物業服務有限公司(「綠地物業」)全部股權(「收購事項」)，代價為人民幣1,000,000,000元(附註41)。綠地物業的可識別資產淨值總額為人民幣81,033,000元，包括由本集團確認的商標人民幣18,000,000元及客戶關係人民幣77,000,000元。

根據與綠地控股集團股份有限公司及其附屬公司(「綠地控股」)訂立的投資合作框架協議，綠地物業獲授權於五年內免特許權使用費使用綠地控股持有的「綠地物業」商標及品牌。因此，管理層認為「綠地物業」商標具有辨識性，且符合資產的定義。商標的可使用年期乃參考免特許權使用費期限釐定。

客戶關係主要與綠地物業於收購日期的現有合約及綠地物業根據與綠地控股訂立的投資合作框架協議對綠地控股所承諾的2018年1月1日至2022年12月31日期間新增在管物業的建築面積所享有的權益有關。綠地物業的現有合約大多並無具體到期日，其餘合約的合約期限為二至五年。鑒於綠地控股將保證於2018年1月1日至2022年12月31日五年期間的新增建築面積，且與物業開發商或業主委員會終止或不重續物業管理合約屬不常見，經參考行業經驗，本集團估計可使用年期並釐定客戶關係的攤銷期為八年。

獨立估值師已執行估值以釐定商標及客戶關係的金額。釐定商標及客戶關係於2017年6月30日的公允值的方法及重要假設披露如下：

	估值方法	貼現率	無形資產預期使用年期
商標	貼現現金流量	15%	5年
客戶關係	貼現現金流量	16%	8年

(b) 所收購可識別資產淨值支付的代價超過公允值的金額將入賬列為商譽。

於2017年12月31日的商譽包括下列各項：

	2017年	2016年
收購物業管理公司所產生商譽(附註41)	918,967	-
收購環保公司所產生商譽(附註41)	384,128	-
	1,303,095	-

收購事項所產生商譽人民幣918,967,000元確定為重大並分配至綠地物業運營的物業管理業務。

人民幣1,000,000,000元的代價乃根據公平原則協商，並計及綠地控股與本公司之間業務合作的前景而釐定。

綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

8 無形資產(續)

附註：(續)

(b) (續)

於2017年12月31日，管理層對商譽及其他無形資產進行減值評估。綠地物業運營的物業管理業務的可收回金額已由獨立估值師評估並按使用價值計算方法釐定，所採用的現金流量預測乃根據管理層批准的為期七年的財務預算作出。管理層基於以下考慮根據香港會計準則第36號將五年期預測延長兩年：

- (i) 根據過往經驗，與物業開發商或業主委員會終止或不重續物業管理合約屬不常見。此外，月度物業管理費及物業管理的成本收入比例穩定。這為管理層在一段較長期間內可靠地預測現金流量提供合理的依據。
- (ii) 自2018年1月1日至2022年12月31日期間，綠地物業的預計收入大幅增加，主要歸因於根據與綠地控股訂立的投資合作框架協議，綠地控股每年的在管建築面積增加1,000萬平方米。管理層認為在預測進入長期穩定期之前，於2022年之後，於2018年至2022年期間的該收入增長趨勢將繼續持續兩年，於有關期間的年收入增長率逐步從2022年的30%降至2023年的16%，並進一步降至2024年7%的正常水平。

下表載列管理層根據其現金流量預測進行商譽及其他無形資產減值測試的各項主要假設：

2018年收入(年增長率百分比)	333%
2019年收入(年增長率百分比)	130%
2020至2024年收入(年增長率百分比)	7%-60%
毛利率(佔收入百分比)	23%
長期增長率	3%
稅前貼現率	18%

於2017年12月31日，按使用價值計算的綠地物業運營的物業管理業務的可收回金額人民幣12.25億元較其賬面值人民幣10億元超出人民幣2.25億元。倘估計收入年增長率下降4.51%、估計毛利率下降1.06%、估計長期增長率下降9.67%或估計貼現率增加2.88%，且於使用價值計算中單獨計算所有變動，均可能會刪除餘量。

本集團一間附屬公司的董事經參考獨立估值師對於2017年12月31日的可收回金額進行的評估，確定於2017年12月31日商譽及其他無形資產無須作出減值撥備。

(c) 按下列類別於綜合收益表支銷的攤銷開支：

	2017年	2016年
銷售成本	7,157	537
銷售及營銷成本	757	65
管理開支	9,603	10,883
	17,517	11,485

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

9 投資物業

	2017年	2016年
年初賬面淨值	6,326,943	6,369,011
資本化後續開支	19,432	-
出售	(216,590)	(85,028)
轉至物業、廠房及設備(附註(h))	(247,557)	-
已確認於綜合收益表的重估收益	4,376	42,960
年末賬面淨值	5,886,604	6,326,943

附註：

(a) 有關投資物業乃位於中國，租期介乎30至70年。

(b) 於綜合收益表確認的投資物業款項：

	2017年	2016年
租金收入	166,502	188,564
產生租金收入的投資物業直接經營開支	(73,206)	(105,470)
並無產生租金收入的投資物業直接經營開支	(24,403)	(28,314)
	68,893	54,780

於2017年12月31日，本集團日後的維修與維護並無未撥備的合約責任(2016年：無)。

(c) 公允值層級

於2017年及2016年12月31日，由於估值乃基於若干重大不可觀察數據，本集團所有投資物業均納入公允值第3層級。年內第1、2及3層級之間並無轉撥。

(d) 本集團的估值流程

本集團的投資物業估值由獨立專業合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司(擁有認可的相關專業資質，且近期在所估值投資物業地區及分部有估值經驗)於2017年12月31日進行。所有投資物業乃就其目前最有效及最佳方式使用。

本集團財務部設有一個小組，專責就財務報告檢討獨立估值師的估值。該小組直接向執行董事匯報。為配合本集團的中期及年度申報日期，執行董事、估值小組與估值師最少每六個月進行一次估值流程及結果討論。

於每個財政年度末，財務部會：

- 核實獨立估值報告的所有重大輸入數據；
- 評估物業估值較上年度估值報告的變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

執行董事及估值小組每半年進行一次估值討論，分析各呈報日期第2層級及第3層級公允值的變動。小組經討論後會呈交報告，說明公允值變動的原因。

綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

9 投資物業(續)

附註：(續)

(e) 估值方法

已竣工商用物業的公允值一般使用收入資本化法計算而得。該估值方法基於通過採用適當的資本化比率，將收入淨額與重訂租約收入資本化，而資本化比率通過銷售交易分析及估值師對當時投資者的要求或預期的判斷得出。估值採用的當前市租參考估值師對目標物業及其他相若物業的近期租賃情況的意見而定。

停車場的公允值乃採用直接比較法估值(假設該等物業各自按現況交吉出售)。經參考有關市場的銷售交易，選擇鄰近地區的相若物業並就位置及物業規模等因素的差異作出調整。

	描述	位置	於2017年		不可觀察參數	不可觀察參數範圍
			12月31日的公允值	估值方法		
已竣工投資物業	辦公室及零售店舖	中國	5,649,864	收入資本化法	定期收益 重訂收益 市租(人民幣元/平方米/月)	4%~7.25% 4.5%~8% 35~1,000
	停車場	中國	236,740	直接比較法	市價(人民幣元/平方米)	3,161~7,987

	描述	位置	於2016年		不可觀察參數	不可觀察參數範圍
			12月31日的公允值	估值方法		
已竣工投資物業	辦公室及零售店舖	中國	6,090,203	收入資本化法	定期收益 重訂收益 市租(人民幣元/平方米/月)	4%~7.25% 4.5%~8% 35~1,000
	停車場	中國	236,740	直接比較法	市價(人民幣元/平方米)	3,161~7,987

不可觀察參數之間存在相互影響關係。

辦公及零售的定期收益及重訂租金收益增加或會令公允值減少，而市租增加則會令公允值增加。

停車場的市價增加或會令公允值增加。

截至2017年12月31日止年度，估值方法並無變動。

(f) 已質押作抵押品的投資物業

於2017年12月31日，人民幣4,593,324,000元(2016年：人民幣4,722,483,000元)的投資物業及若干收取租金收入的權利已作為本集團銀行借款的抵押品(附註27)。

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

9 投資物業(續)

附註：(續)

(g) 租約安排

若干投資物業乃根據長期經營租約出租予租戶，租金須按月支付。出租投資物業的應收最低租金披露於附註44。

本集團根據經營租約出租其投資物業的租期介乎1至20年。

(h) 於截至2017年12月31日止年度，本集團先前已佔用作為辦公室的辦公室樓宇部分樓面面積由投資物業轉撥至物業、廠房及設備。

10 於聯營公司的權益

本集團董事認為，於2017年12月31日及2016年12月31日，並無任何聯營公司對本集團屬重大，故聯營公司的個別財務資料並未披露。個別非重大聯營公司的綜合財務資料概要如下：

年內於聯營公司的權益變動如下：

	2017年	2016年
於1月1日結餘	114,461	3,375
添置	366,807	114,461
聯營公司稅後收益／(虧損)所佔份額	85,953	(3,375)
於12月31日結餘	567,221	114,461

聯營公司使用權益法入賬。董事認為並無個別重大的聯營公司。本集團應佔聯營公司的總額如下：

	2017年	2016年
持續經營產生的利潤／(虧損)	85,953	(3,375)
全面收益總額	85,953	(3,375)

與本集團所持聯營公司的權益相關的或然負債披露於附註42。概無與本集團所持聯營公司的權益相關的承擔。

綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

11 於合營企業的權益

於合營企業的權益變動如下：

	2017年	2016年
於1月1日結餘	4,624,663	1,133,448
添置	1,730,463	3,480,762
合營企業稅後收益所佔份額	83,388	10,453
於12月31日結餘	6,438,514	4,624,663

合營企業使用權益法入賬。董事認為並無個別重大合營企業。本集團應佔合營企業的總額如下：

	2017年	2016年
持續經營產生的利潤	83,388	10,453
全面收益總額	83,388	10,453

與本集團所持合營企業的權益相關的或然負債披露於附註42。概無與本集團所持合營企業的權益相關的承擔。

12 可供出售的金融資產

該款項為某一中國非上市房地產項目公司2.5%的權益及某一中國非上市網絡技術公司2%的權益。

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

13 按類別劃分的金融工具

綜合資產負債表所示資產

	2017年	2016年
貸款及應收款項		
貿易及其他應收款項(不包括預付營業稅及其他稅項與預付款項)	21,911,471	15,273,986
有限制現金	11,078,175	9,878,734
現金及現金等值項目	19,041,948	12,431,884
	52,031,594	37,584,604
可供出售的金融資產	277,500	277,500
按公允值計入損益的資產		
按公允值計入損益的金融資產	1,204,478	-
衍生金融工具	-	562,367
合計	53,513,572	38,424,471

綜合資產負債表所示負債

	2017年	2016年
按攤銷成本列賬的其他金融負債		
借款	61,675,239	43,995,924
貿易及其他應付款項及應計費用(不包括應付員工福利及其他應付稅款)	21,013,781	20,042,372
	82,689,020	64,038,296
按公允值計入損益的負債		
衍生金融工具	245,248	-
合計	82,934,268	64,038,296

綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

14 衍生金融工具

於2017年12月31日，本集團有以下衍生金融工具：

	2017年	2016年
非即期部份：		
— 遠期外匯合約	(4,403)	254,497
即期部份：		
— 遠期外匯合約	(240,845)	307,870

於2017年12月31日，未到期遠期外匯合約的名義本金金額為1,535,000,000美元及3,700,000,000港元，合共約人民幣13,122,827,000元(2016年：1,605,000,000美元及4,450,000,000港元，合共約人民幣15,114,455,000元)。

截至2017年12月31日止年度，人民幣821,834,000元的衍生金融工具公允值減幅已計入綜合收益表中的「財務費用淨額」(附註35)。

15 按公允值計入損益的金融資產

按公允值計入損益的金融資產均為持作買賣且包括下列各項：

	2017年	2016年
流動資產		
香港上市股本證券	1,204,478	—

附註：

(a) 於損益中確認的金額

按公允值計入損益的金融資產公允值增加人民幣160,865,000元於綜合財務報表錄為「其他收益／(虧損)淨額」。

(b) 面臨風險及公允值計量

有關本集團面臨價格風險的資料載於附註3.1(v)。有關釐定公允值所採用的方法及假設的資料，請參閱附註3.3。

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

16 就收購股本權益的預付款項

該等金額指收購若干第三方股權的預付款項。

17 發展中物業

	2017年	2016年
預期落成的發展中物業：		
— 計入流動資產於一個營運週期內落成	46,990,187	36,706,691
— 計入非流動資產於一個營運週期外落成	17,826,344	9,510,651
	64,816,531	46,217,342
發展中物業包括：		
— 建築成本及資本化開支	14,639,021	14,873,096
— 資本化利息	3,517,374	4,886,108
— 土地使用權	46,660,136	26,458,138
	64,816,531	46,217,342

本集團大部份發展中物業均位於中國。相關中國土地使用權期限介乎40至70年。

截至2017年12月31日止年度的借款資本化比率為6.20%(2016年：7.64%)。

於2017年12月31日，已作出撥備人民幣103,571,000元以撇減發展中物業(2016年12月31日：無)。

於2017年12月31日，計入發展中物業賬面淨值為人民幣14,498,817,000元(2016年：人民幣6,690,696,000元)的土地使用權已質押為本集團借款的抵押品(附註27)。

綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

18 持作銷售已落成物業

所有持作銷售已落成物業均位於中國。相關土地使用權期限介乎40至70年。

於2017年12月31日，已計提撥備人民幣349,126,000元(2016年12月31日：人民幣139,975,000元)以撇減持作銷售已落成物業。

於2017年12月31日，約人民幣64,491,000元(2016年：人民幣323,608,000元)的持作銷售已落成物業已質押為本集團銀行借款的抵押品(附註27)。

19 就收購土地使用權之預付款項

該等金額為就物業發展收購土地使用權的前期付款。有關金額將於本集團取得相關土地的合約使用權時轉入資產負債表的發展中物業。

20 貿易及其他應收款項

	2017年	2016年
貿易應收款項(附註(a))	6,664,759	3,601,167
減：貿易應收款項之減值撥備(附註(b))	(7,443)	-
貿易應收款項總額	6,657,316	3,601,167
其他應收款項來自：		
— 一間聯營公司(附註45(c))	2,625,524	3,210,646
— 合營企業(附註45(c))	5,416,625	3,714,038
— 其他關連方(附註45(c))	190,000	-
— 第三方	5,799,250	3,167,764
預付增值稅及其他稅項	657,806	274,432
收購土地使用權保證金	1,224,012	1,580,371
預付款項	374,765	297,354
減：其他應收款項之減值撥備	(1,256)	-
其他應收款項總額	16,286,726	12,244,605
減：其他應收關連方款項—非即期部份	(6,547,559)	(4,383,129)
其他應收款項—即期部份	9,739,167	7,861,476

於2017年12月31日，貿易及其他應收款項的公允值與其賬面值相若。

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

20 貿易及其他應收款項(續)

附註：

- (a) 貿易應收款項主要來自物業銷售。物業銷售的貿易應收款項乃按買賣協議條款結算。於2017年及2016年12月31日，貿易應收款項基於發票日期之賬齡分析如下：

	2017年	2016年
90日內	4,268,721	2,906,859
90日以上及於365日以內	2,231,705	486,534
365日以上	164,333	207,774
	6,664,759	3,601,167

(b) 已減值貿易應收款項

於2017年12月31日，本集團貿易應收款項結餘包括賬面值約為人民幣7,443,000元的應收款(2016年：無)，並已全數減值。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	2017年	2016年
年初	-	-
應收款項減值撥備	7,792	-
無法收回的應收款項撇銷	(349)	-
年末	7,443	-

(c) 已逾期但未減值

於2017年12月31日，人民幣433,044,000元(2016年：人民幣289,765,000元)的貿易應收款項已逾期但未減值。其中大部分源自已售物業。由於本集團於收到未結清結餘及向買家轉讓業權前，通常會持有物業抵押，因此董事認為可收回逾期貿易應收款項且截至2017年12月31日並無就逾期應收款項計提撥備(2016年：無)。

該等貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2017年	2016年
90日內	237,224	76,193
90日以上及於365日以內	79,863	79,141
365日以上	115,957	134,431
	433,044	289,765

- (d) 貿易及其他應收款項內的其他類別並不包含已減值資產且未逾期。根據該等其他類別的信用記錄，預期該等金額將於逾期時收取。本集團並無就該等應收款項持有任何抵押品。

- (e) 貿易及其他應收款項的賬面值主要以人民幣計值。

綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

21 有限制現金

於2017年及2016年12月31日，本集團之有限制現金主要以人民幣計值。中國集團實體以人民幣計值的銀行結餘換算為外幣以及從中國匯出有關以外幣計值的銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及法規。

於2017年及2016年12月31日，有限制現金主要包括按揭貸款及興建預售物業的保證金、事故賠償的押金及借款押金。

22 現金及現金等值項目

	2017年	2016年
現金及現金等值項目包括下列各項：		
銀行存款及庫存現金	19,021,778	12,411,884
短期銀行存款	20,170	20,000
	19,041,948	12,431,884
以人民幣計值(附註(a))	18,092,478	11,272,689
以其他貨幣計值	949,470	1,159,195
	19,041,948	12,431,884

附註：

- (a) 中國集團實體以人民幣計值的銀行結餘換算為外幣以及從中國匯出有關以外幣計值的銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及法規。

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

23 股本及溢價

	普通股數目	普通股面值 港幣千元	普通股面值 的等值 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	合計 人民幣千元
法定					
於2017年及2016年12月31日	10,000,000,000	1,000,000			
已發行及繳足股款變動					
截至2016年12月31日止年度					
於2016年1月1日	3,917,047,500	391,705	400,253	4,697,714	5,097,967
股息	-	-	-	(807,939)	(807,939)
於2016年12月31日	3,917,047,500	391,705	400,253	3,889,775	4,290,028
截至2017年12月31日止年度					
於2017年1月1日	3,917,047,500	391,705	400,253	3,889,775	4,290,028
股息(附註38)	-	-	-	(868,145)	(868,145)
於2017年12月31日	3,917,047,500	391,705	400,253	3,021,630	3,421,883

24 股份獎勵計劃

本公司董事會已於2013年12月10日採納股份獎勵計劃，據此，股份可根據股份獎勵計劃的條款及條件授予本公司僱員。

根據股份獎勵計劃規則，本集團已設立信託(「僱員股份信託」)，以於股份歸屬前管理股份獎勵計劃及持有獎勵股份。於2014年2月10日，本公司已配發及發行34,470,000股新股份予受託人持有。於2014年1月3日，其中的32,750,000股新股份授予116名獲選僱員，惟受限於(其中包括)本集團與承授人兩者的業績條件可達成且承授人仍受僱於本集團。

首批30%獎勵股份及第二批30%獎勵股份已分別自2015年8月26日及2016年8月23日起失效。經確認，相關歸屬條件未能於2017年6月20日達成，董事會於2017年8月28日舉行的會議上議決，餘下40%獎勵股份已自2017年8月28日起失效。股份獎勵計劃內持有的失效股份將不會註銷。於2017年12月31日，僱員股份受託人所持股份獎勵計劃的股份金額為人民幣156,588,000元(2016年：人民幣156,588,000元)，已於綜合資產負債表呈列於權益內。截至2017年12月31日止年度，由於業績條件未能達成，股份獎勵計劃的相關開支並無於綜合收益表確認，以及並無獎勵股份已歸屬(2016年：無)。

綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

25 其他儲備

	合併儲備 (附註(a))	法定儲備及 企業發展基金 (附註(b))	重估盈餘	一間附屬公司 自有限責任 公司轉換為 股份有限公司 的影響	收購於一間 附屬公司的 額外權益	於附屬公司的 擁有權益 變動(控制權 並無變動)	匯兌儲備	合計
於2016年1月1日結餘	442,395	2,568,725	21,337	-	-	-	12,120	3,044,577
轉自保留盈利	-	54,014	-	-	-	-	-	54,014
貨幣折算差額	-	-	-	-	-	-	(5,758)	(5,758)
於2016年12月31日結餘	442,395	2,622,739	21,337	-	-	-	6,362	3,092,833
於2017年1月1日結餘	442,395	2,622,739	21,337	-	-	-	6,362	3,092,833
轉自保留盈利	-	403,461	-	-	-	-	-	403,461
一間附屬公司自有限責任公司轉換為股份有限公司的影響	-	-	-	5,103	-	-	-	5,103
收購於一間附屬公司的額外權益(附註40(a))	-	-	-	-	(3,568,082)	-	-	(3,568,082)
於附屬公司的擁有權益變動(控制權並無變動)(附註40(b))	-	-	-	-	-	854,022	-	854,022
貨幣折算差額	-	-	-	-	-	-	(1,937)	(1,937)
於2017年12月31日結餘	442,395	3,026,200	21,337	5,103	(3,568,082)	854,022	4,425	785,400

附註：

- (a) 本集團的合併儲備指根據本集團重組(為本公司在香港聯交所上市而進行)而收購附屬公司的股本，超過作為交換而發行的本公司股份面值的差額。
- (b) 根據關於中國成立外資企業的有關規則及法規以及本集團若干中國附屬公司的組織章程細則，該等附屬公司須將部份除稅後利潤轉入法定儲備基金，直至該基金的累計總額達到其註冊資本的50%為止。該法定儲備基金可透過紅股發行方式分派予權益持有人。

提取企業發展基金須由附屬公司的董事會全權決定。

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

26 永久資本證券

於2013年1月18日，本公司發行本金總額為700,000,000美元的次級永久資本證券(「永久資本證券I」)。扣除發行成本後的所得款項淨額為687,432,500美元(約相當於人民幣4,321,938,000元)。永久資本證券I並無屆滿日期，而分派金額可由本公司酌情遞延派付。因此，永久資本證券I分類為權益工具，並在綜合資產負債表內列作權益。本公司如選擇向股東宣派股息，則本公司須按認購協議所界定的派息率向永久資本證券I持有人作出分派。

於2016年7月27日，本公司的一間附屬公司發行本金總額為人民幣1,100,000,000元的另一中國永久資本證券(「永久資本證券II」)。扣除發行成本後的所得款項淨額為人民幣1,093,716,000元。永久資本證券II並無屆滿日期，而分派金額可由本公司酌情遞延派付。因此，永久資本證券II分類為權益工具，並在綜合資產負債表內列作權益。本公司如選擇向股東宣派股息，該附屬公司則須按認購協議所界定的派息率向永久資本證券II持有人作出分派。

永久資本證券的變動如下：

	本金	分派	合計
於2016年1月1日結餘	4,321,938	166,721	4,488,659
發行永久資本證券	1,093,716	-	1,093,716
永久資本證券持有人應佔利潤	-	415,263	415,263
向永久資本證券持有人分派	-	(379,510)	(379,510)
贖回永久資本證券	(20,625)	-	(20,625)
於2016年12月31日結餘	5,395,029	202,474	5,597,503
於2017年1月1日結餘	5,395,029	202,474	5,597,503
永久資本證券持有人應佔利潤	-	472,663	472,663
向永久資本證券持有人分派	-	(478,867)	(478,867)
贖回永久資本證券	(61,875)	-	(61,875)
於2017年12月31日結餘	5,333,154	196,270	5,529,424

附註：

- (a) 於2017年12月31日，本公司已以贖回價格合共人民幣61,875,000元贖回永久資本證券II若干未償還部分。概無贖回溢價於綜合收益表中確認。

綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

27 借款

	2017年	2016年
列作非流動負債的借款：		
優先票據(附註(a))		
— 於2012年發行的優先票據(「2012年優先票據I」)(附註(a)(i))	—	4,847,305
— 於2014年發行的優先票據(「2014年優先票據I」)(附註(a)(ii))	—	3,420,468
— 於2014年發行的優先票據(「2014年優先票據II」)(附註(a)(iii))	—	1,985,130
— 於2015年發行的優先票據(「2015年優先票據I」)(附註(a)(iv))	3,230,937	3,422,665
— 於2017年發行的優先票據(「2017年優先票據I」)(附註(a)(v))	1,283,972	—
境內公司債券(附註(b))	11,753,036	8,739,290
資產支持證券(附註(c))	1,053,952	795,386
長期銀團貸款		
— 有抵押(附註(d))	5,586,375	2,275,000
— 無抵押(附註(e))	5,530,541	5,869,958
長期銀行借款		
— 有抵押(附註(d))	15,673,475	7,060,388
— 無抵押(附註(e))	4,165,852	1,950,334
其他借款		
— 有抵押(附註(d))	4,957,000	2,365,000
— 無抵押(附註(e))	1,001,250	—
減：非流動借款的即期部份	(19,707,386)	(11,550,016)
	34,529,004	31,180,908
列作流動負債的借款：		
短期銀行借款		
— 有抵押(附註(d))	2,666,301	—
— 無抵押(附註(e))	—	1,265,000
短期其他借款		
— 有抵押(附註(d))	2,100,000	—
— 無抵押(附註(e))	2,672,548	—
非流動借款的即期部份	19,707,386	11,550,016
	27,146,235	12,815,016
借款總額	61,675,239	43,995,924

附註：

(a) 優先票據

優先票據由本集團若干附屬公司共同擔保，並以抵押該等附屬公司股份作擔保。於2017年12月31日，該等附屬公司的資產淨值約為人民幣1,866,549,000元(2016年：人民幣2,708,048,000元)。

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

27 借款(續)

附註：(續)

(a) 優先票據(續)**(i) 2012年優先票據**

於2012年3月20日，本公司按面值發行總面值為700,000,000美元(相當於人民幣4,406,841,000元)的9.875%優先票據。扣除發行成本後所得款項淨額為686,993,000美元(相當於人民幣4,324,896,000元)。2012年優先票據將於2017年3月到期。本公司於到期日前可隨時選擇按贖回價格加上截至贖回日期應計但尚未支付的利息贖回全部或部份2012年優先票據。

於2017年3月20日(「贖回日I」)，本公司已悉數贖回尚未償還的2012年優先票據，贖回價格相等於2012年優先票據的100%本金額加上截至贖回日I的應計及未付利息。概無贖回溢價於綜合收益表中確認。

(ii) 2014年優先票據I

於2014年2月18日，本公司按面值的99.499%發行總面值為500,000,000美元(相當於人民幣3,055,150,000元)的8.375%優先票據。扣除發行成本後所得款項淨額為487,500,000美元(相當於人民幣2,975,572,000元)。2014年優先票據I將於2019年2月18日到期。本公司於到期日前可隨時選擇按贖回價格加上截至贖回日期應計但尚未支付的利息贖回全部或部份2014年優先票據I。

於2017年9月14日，本公司按贖回價格加上贖回溢價相等於2014年優先票據I本金額的104.1875%及截至贖回日I的應計及未付利息悉數贖回2014年優先票據I。贖回溢價20,937,500美元(相當於人民幣137,997,000元)於綜合收益表中確認。

(iii) 2014年優先票據II

於2014年2月28日，本公司按面值的99.33%發行總面值為人民幣2,000,000,000元的6.50%優先票據。扣除發行成本後所得款項淨額為人民幣1,961,000,000元。2014年優先票據II將於2017年2月28日到期。本公司於到期日前可隨時選擇按贖回價格加上截至贖回日期應計但尚未支付的利息贖回全部或部份2014年優先票據II。

於2017年2月28日(「贖回日II」)，本公司已悉數贖回全部尚未償還的2014年優先票據II，贖回價格相當於2014年優先票據II的100%本金額加上截至贖回日II應計但尚未支付的利息。概無贖回溢價於綜合收益表中確認。

(iv) 2015年優先票據

於2015年5月21日，本公司按面值的99.507%發行總面值為500,000,000美元(相當於約人民幣3,056,850,000元)的9%優先票據。扣除發行成本後所得款項淨額為490,391,000美元(相當於約人民幣2,998,104,000元)。2015年優先票據將於2020年5月21日到期。本公司於到期日前可隨時選擇按贖回價格加上截至贖回日期應計但尚未支付的利息贖回全部或部份2015年優先票據。

(v) 2017年優先票據

於2017年8月14日，本公司按面值發行面值總額為200,000,000美元(相等於約人民幣1,332,020,000元)的5.125%優先票據。扣除發行成本後的所得款項淨額為196,125,000美元(相等於約人民幣1,306,210,000元)。2017年優先票據將於2022年8月14日到期。本公司於到期日前可隨時選擇按贖回價格加上截至贖回日期應計但尚未支付利息贖回全部或部份2017年優先票據。

綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

27 借款(續)

附註：(續)

(b) 境內公司債券

於2016年1月11日，本公司一間中國附屬公司(「發行人」)發行合共人民幣1,600,000,000元的4.7%公司債券。扣除發行成本後所得款項淨額約為人民幣1,584,080,000元。債券將於2021年1月11日到期。於第三年末，發行人有權調整票面利率，而投資者有權回售全部或部份債券。

於2016年4月29日，發行人發行合共人民幣1,200,000,000元的5.8%非公開公司債券。扣除發行成本後所得款項淨額約為人民幣1,189,200,000元。非公開公司債券將於2020年4月29日到期。於第二年末，發行人有權調整票面利率，而投資者有權回售全部或部份非公開公司債券。

於2016年7月29日，本公司發行合共人民幣3,000,000,000元的4.98%公司債券。扣除發行成本後所得款項淨額約為人民幣2,970,000,000元。公司債券將於2020年7月29日到期。於第二年末，本公司有權調整票面利率，而投資者有權回售全部或部份債券。

於2016年10月11日，本公司分別發行合共人民幣1,800,000,000元的4.6%公司債券及人民幣1,200,000,000元的5.7%公司債券。扣除發行成本後所得款項淨額分別約為人民幣1,787,250,000元及人民幣1,192,500,000元。公司債券將分別於2021年10月11日及2023年10月11日到期。分別於第三年末及第五年末，本公司有權調整票面利率，而投資者有權回售全部或部份債券。

於2017年7月12日，本公司發行合共人民幣3,000,000,000元的6.98%公司債券。扣除發行成本後所得款項淨額約為人民幣2,976,735,000元。債券將於2020年7月12日到期。第二年末，本公司有權於調整票面利率，而投資者有權回售全部或部份債券。

(c) 資產支持證券

(i) 物業服務資產支持證券

從事物業管理的一間中國附屬公司與一間資產管理公司訂立物業服務資產支持證券(「物業服務資產支持證券」)安排，抵押其於未來五年就其管理的若干物業收取管理費用的權利。於2016年2月26日，正式確立總面值為人民幣1,100,000,000元的物業服務資產支持證券，為期五年，其中人民幣100,000,000元為中國附屬公司作為原先權益持有人購買的次級債券。扣除發行成本及中國附屬公司所購買的次級債券後的物業服務資產支持證券後，所得款項淨額約為人民幣975,200,000元。於2017年12月31日，本集團已悉數償還物業服務資產支持證券。

(ii) 番禺購房尾款資產支持證券

本公司從事物業開發的一間中國附屬公司與一間資產管理公司訂立購房尾款資產支持證券(「購房尾款資產支持證券」)安排，抵押就其管理的若干物業的應收款項。以2017年9月1日，正式確立總面值為人民幣1,111,500,000元的購房尾款資產支持證券，為期三年，其中人民幣55,000,000元為中國附屬公司作為原先權益持有人購買的次級債券。扣除發行成本及中國附屬公司所購買的次級債券後的購房尾款資產支持證券後，所得款項淨額約為人民幣1,053,653,000元。

(d) 於2017年12月31日，本集團借款以其部份現金、土地使用權、自用物業、持作銷售落成物業、發展中物業、投資物業、附屬公司的股份及股本權益作抵押。

(e) 於2017年12月31日，人民幣15,068,868,000元的無抵押借款由本集團若干附屬公司共同擔保。

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

27 借款(續)

本集團年末借款面對的利率變動風險及合約重訂日期如下：

	2017年	2016年
6個月或以下	18,827,452	12,540,711
6至12個月	15,096,340	5,879,971
1至5年	27,751,447	25,575,242
	61,675,239	43,995,924

相應實際利率的借款賬面值：

	2017年		2016年	
	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率
優先票據	4,514,909	9.79%	13,675,568	10.91%
銀行借款、銀團貸款及其他借款	57,160,330	5.52%	30,320,356	6.41%
	61,675,239		43,995,924	

非流動借款的賬面值及公允值如下：

	2017年		2016年	
	賬面值	公允值	賬面值	公允值
優先票據(附註(i))	4,514,909	4,816,947	6,843,133	7,331,715
境內公開公司債券(附註(ii))	1,594,267	1,568,000	1,588,972	1,590,370
銀行借款、銀團貸款及其他借款以及其他(附註(iii))	28,419,828	28,419,828	22,748,803	22,748,803
	34,529,004	34,804,775	31,180,908	31,670,888

附註：

- (i) 優先票據的公允值乃參考新加坡交易所有限公司及香港聯合交易所有限公司於2017年最後一個交易日(即2017年12月31日)發佈的報價直接釐定，屬於公允值層級第1層級。
- (ii) 人民幣1,600,000,000元境內公司債券的公允值乃參考中證指數有限公司於2017年最後一個交易日(即2017年12月31日)發表的中證債券估值直接釐定，且屬公允值層級的第1層級。
- (iii) 由於折現影響不大，非流動銀行借款、銀團貸款、其他借款及其他的公允值與其賬面值相若。公允值乃基於按5.84%(2016年：6.09%)的平均借款利率折現之現金流計算，屬於公允值層級第2層級。

綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

27 借款(續)

於2017年12月31日，本集團的借貸償還情況如下：

	2017年	2016年
1年內	27,146,235	12,815,016
1至2年	13,331,543	10,865,904
2至5年	15,597,739	15,620,004
5年以上	5,599,722	4,695,000
	61,675,239	43,995,924

本集團以下列貨幣計值的借款的賬面值如下：

	2017年	2016年
美元	6,003,501	11,690,438
港元	13,217,466	7,228,543
人民幣	41,806,931	24,482,885
令吉	647,341	594,058
	61,675,239	43,995,924

本集團有以下未動用的借款額度：

	2017年	2016年
浮動利率：		
– 1年後屆滿	8,605,234	2,399,921

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

28 遞延所得稅

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債分析如下：

	2017年	2016年
將於超過12個月後收回的遞延所得稅資產	962,106	776,604
將於12個月內收回的遞延所得稅資產	194,611	97,636
根據抵銷撥備抵銷的遞延稅項負債	(169,957)	(174,965)
	986,760	699,275
將於超過12個月後結清的遞延所得稅負債	(1,331,097)	(1,312,132)
將於12個月內結清的遞延所得稅負債	(13,455)	-
根據抵銷撥備抵銷的遞延稅項負債	169,957	174,965
	(1,174,595)	(1,137,167)
遞延所得稅負債淨額	(187,835)	(437,892)

不計及同一徵稅地區之結餘抵銷，年內遞延稅項資產及負債的變動如下：

	遞延稅項 資產－稅項 虧損	遞延稅項 資產－撇減 持作銷售 已落成物業及 發展中物業	遞延稅項 資產－集團 內部交易的 未變現利潤	遞延稅項 負債－投資 物業及物業、 廠房及設備 賬面值 超出稅項 基準部份	遞延稅項 負債－無形 資產賬面值 超出稅項 基準部分	遞延稅項 負債－金融 資產賬面值 超出稅項 基準部分	遞延稅項 負債－土地 使用權賬面值 超出稅項 基準部份	淨值
於2016年1月1日	562,124	30,912	51,483	(1,062,280)	-	-	(255,829)	(673,590)
於綜合收益表計入/ (扣除)	214,480	4,082	11,159	(1,592)	-	-	7,569	235,698
於2016年12月31日	776,604	34,994	62,642	(1,063,872)			(248,260)	(437,892)
收購一間附屬公司 (附註41)	748	-	-	-	(23,750)	-	-	(23,002)
於綜合收益表計入/ (扣除)	71,579	78,181	131,969	8,671	1,653	(26,543)	7,549	273,059
於2017年12月31日	848,931	113,175	194,611	(1,055,201)	(22,097)	(26,543)	(240,711)	(187,835)

當有關利益可透過未來應課稅利潤變現時，就結轉的稅項虧損確認遞延所得稅資產。本集團並無就未來應課稅收入結轉人民幣1,037,468,000元(2016年：人民幣773,348,000元)的稅項虧損確認人民幣259,367,000元(2016年：人民幣193,337,000元)的遞延稅項資產。稅項虧損約人民幣42,256,000元、人民幣137,856,000元、人民幣525,860,000元及人民幣331,496,000元將分別於2019年、2020年、2021年及2022年屆滿。

綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

28 遞延所得稅(續)

本集團並無就若干附屬公司的未匯出盈利人民幣25,048,340,000元(2016年：人民幣25,746,300,000元)計提預扣稅人民幣1,252,417,000元(2016年：人民幣1,287,315,000元)的遞延所得稅負債。基於管理層對海外資金需求的估計，預期中國附屬公司會保留該等盈利作再投資用途，且於可見將來不會匯出予境外中間控股公司。

29 貿易及其他應付款項

	2017年	2016年
貿易應付款項(附註(a))	13,778,090	12,473,834
其他應付款項：		
— 關連方(附註45(c))	3,386,339	3,086,633
— 第三方	2,282,098	3,208,254
應付員工福利	583,285	279,262
應計費用	1,567,254	1,273,651
其他應付稅項	1,666,886	780,326
	23,263,952	21,101,960

附註：

(a) 本集團於2017年及2016年12月31日的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2017年	2016年
90日內	11,550,349	10,732,805
90日以上及於180日以內	1,731,714	1,402,486
180日以上及於365日以內	391,199	250,759
365日以上	104,828	87,784
	13,778,090	12,473,834

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

30 其他收益／(虧損)淨額

	2017年	2016年
按公允值計入損益的金融資產公允值收益(附註15)	160,865	–
投資物業公允值收益(附註9)	4,376	42,960
匯兌虧損淨額(附註(a))	(140,647)	(16,770)
出售物業、廠房及設備虧損／回撥收益	(16,716)	(317,938)
其他	32,171	–
	40,049	(291,748)

附註：

- (a) 該款項主要指將以外幣計值的金融資產及負債按即期期末匯率兌換人民幣時產生的換算虧損。該款項不包括計入財務費用淨額(附註35)的借款匯兌損益。

31 其他收入

	2017年	2016年
利息收入(附註(a))	284,371	145,769
關連方利息收入(附註45(b))	149,383	–
沒收客戶訂金	30,391	41,968
雜項	106,340	90,925
	570,485	278,662

附註：

- (a) 利息收入來自信譽良好的中國內地銀行的利息且於約13至36日短期內到期的銀行存款及理財產品。

32 其他開支

	2017年	2016年
慈善捐款	168,946	81,064
提前贖回優先票據及物業服務資產支持證券虧損	150,997	–
雜項	76,690	114,816
	396,633	195,880

綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

33 按性質劃分的開支

	2017年	2016年
已售物業成本—包括建築成本、土地成本及資本化利息	28,371,626	31,143,528
僱員福利開支—包括董事酬金(附註34)	2,233,065	1,834,550
—物業發展	1,146,529	921,756
—物業管理	773,371	684,651
—酒店營運	255,016	228,143
—其他	58,149	—
佣金	1,122,773	900,521
廣告費	620,694	887,687
折舊(附註6)	504,378	464,083
銷售物業的營業稅及其他徵費(附註(a))	394,444	1,068,609
其他稅項	343,955	285,432
水電費	173,374	151,330
清潔費	138,891	131,846
維修費	85,448	75,805
經營租賃費	67,109	59,431
攤銷土地使用權(附註7)	62,944	52,585
核數師酬金	15,971	12,568
—核數服務	8,500	7,000
—其他會計報表服務	1,300	—
—非核數服務	6,171	5,568
攤銷無形資產(附註8)	17,517	11,485
其他	1,070,624	789,872
銷售成本、銷售及營銷成本和行政開支總額	35,222,813	37,869,332

附註：

- (a) 於2016年4月30日前，本集團於中國境內銷售物業的收入須繳付5%營業稅及其他徵費。自2016年5月1日起，於中國境內因出售物業的所得款項須繳付增值稅及其他徵費。

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

34 僱員福利開支

	2017年	2016年
工資及薪酬	1,894,238	1,580,285
退休金成本－法定退休金(附註(a))	134,671	99,138
員工福利	55,107	33,247
醫療福利	33,863	27,094
其他津貼及福利	115,186	94,786
	2,233,065	1,834,550

附註：

- (a) 本集團的中國附屬公司僱員須參加地方市政府管理及經營的設定提存退休計劃。本集團的中國附屬公司按地方市政府認同的若干平均僱員工資百分比計算的數額向計劃供款，以向僱員退休福利提供資金。
- (b) 五名最高薪酬人士
年內，本集團五名最高薪酬人士包括兩名(2016年：兩名)董事，其薪酬見附註50的分析。年內應付餘下三名(2016年：三名)人士的薪酬載列如下：

	2017年	2016年
薪酬及花紅	24,623	15,724

酬金介乎以下範圍：

酬金範圍(港元)	人數	
	2017年	2016年
3,500,001港元－4,000,000港元	-	1
5,500,001港元－6,000,000港元	-	1
7,000,001港元－7,500,000港元	-	-
7,500,001港元－8,000,000港元	1	-
8,500,001港元－9,000,000港元	1	-
9,000,001港元－9,500,000港元	-	1
10,000,001港元－10,500,000港元	-	-
11,000,001港元－11,500,000港元	-	-
11,500,001港元－12,000,000港元	1	-

- (c) 截至2017年及2016年12月31日止年度，本集團概無向任何上述董事或五名最高薪酬人士支付酬金，以作為彼等加入或於加入本集團時的獎勵或離職補償。

綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

35 財務費用淨額

	2017年	2016年
利息開支：		
— 銀行借款、銀團貸款及其他借款	(1,927,867)	(1,551,116)
— 優先票據	(740,783)	(1,440,313)
— 境內公司債券及資產支持證券	(644,624)	(283,905)
減：資本化利息	2,050,016	2,638,341
借款匯兌收益／(虧損)	1,186,418	(1,200,461)
減：資本化匯兌虧損	—	150,556
衍生金融工具公允值變動(附註14)	(821,834)	562,367
	(898,674)	(1,124,531)

36 所得稅開支

	2017年	2016年
當期所得稅：		
— 中國企業所得稅	3,548,589	2,207,745
— 中國土地增值稅	5,289,831	2,609,851
— 中國預扣所得稅	523,175	(148,418)
遞延所得稅(附註28)		
— 中國企業所得稅	(299,602)	(235,698)
— 香港利得稅	26,543	—
	9,088,536	4,433,480

與本集團除稅前利潤有關的所得稅與按本集團實體所在國家或地區頒佈的稅率計算所得的理論稅額不同，詳情如下：

	2017年	2016年
除所得稅前利潤	15,868,814	7,483,114
按適用於本集團各自實體利潤的稅率計算的稅項	3,953,530	1,870,779
以下項目的稅務影響：		
— 聯營公司呈報除稅後之業績	(21,488)	844
— 合營企業呈報除稅後之業績	(20,847)	(2,613)
— 毋須繳納所得稅的收入(附註(a))	(35,947)	(144,729)
— 不可在所得稅前扣減的費用(附註(b))	639,866	768,764
— 為計算所得稅而可予扣減的中國土地增值稅	(1,322,458)	(652,463)
— 未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	82,874	131,465
中國企業所得稅	3,275,530	1,972,047
中國預扣所得稅	523,175	(148,418)
中國土地增值稅	5,289,831	2,609,851
	9,088,536	4,433,480

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

36 所得稅開支(續)

附註：

- (a) 截至2017年及2016年12月31日止年度，毋須繳納所得稅的收入主要包括銀行存款利息收入。
- (b) 截至2017年12月31日止年度，不可就所得稅前扣減的費用主要包括國內公司超過扣減限額的行政開支、向非官方公共福利機構作出的捐款及本集團香港及馬來西亞實體的匯兌虧損及開支(2016年：相同)。

中國土地增值稅

中國土地增值稅乃就土地價值的增值額(即出售物業所得款項減包括土地使用權及直接與物業發展活動相關開支在內的可扣減開支)按介乎30%至60%不等的遞增稅率徵收。

中國企業所得稅

根據現有相關法律、詮釋及慣例，本集團有關中國內地業務的所得稅撥備已按年內估計應課稅利潤的適用稅率計算。

根據由2008年1月1日起施行的中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，本集團位於中國內地之旗下實體的適用企業所得稅率為25%。

中國預扣所得稅

根據企業所得稅法，自2008年1月1日起，於中國附屬公司就2008年1月1日後賺取的利潤宣派股息時，其位於中國境外的直接控股公司須繳納10%的預扣稅。5%的較低預扣稅稅率將可適用於在香港成立並符合中國與香港訂立之稅務條約安排的中國附屬公司直接控股公司。

截至2017年12月31日止年度期間，本集團附屬公司的若干直接控股公司符合資格成為香港居民企業，且符合中國與香港訂立的稅務條約安排項下規定。因此，已應用5%預扣稅稅率。

海外所得稅

本公司根據開曼群島公司法第22章於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司，因此豁免繳納開曼群島所得稅。於英屬處女群島的本集團實體乃根據英屬處女群島商業公司法註冊成立或根據上述法例於2007年1月1日自動重新註冊，因此豁免繳納英屬處女群島所得稅。

香港利得稅

除了按公允值計入損益的金融資產公允值收益須作利得稅項撥備外，綜合財務報表上並沒有作出其他香港利得稅項撥備。本集團在香港實體的其餘利潤主要來自股息收入及銀行存款利息收入，而該等收入毋須繳納香港利得稅。

綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

37 每股盈利

每股基本盈利乃按年內本公司股東應佔利潤除以已發行的普通股加權平均數減就股份獎勵計劃持有之股份計算。

	2017年	2016年
本公司股東應佔利潤	6,025,244	2,283,640
已發行的普通股加權平均數減就股份獎勵計劃持有之股份(千股)	3,882,578	3,882,578
每股基本盈利(每股人民幣元)	1.552	0.588

每股攤薄盈利是假設全部有攤薄影響的潛在普通股已全部轉換而調整普通股的加權平均數而計算。於2017年及2016年12月31日，並沒有攤薄影響的潛在普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

38 股息

	2017年	2016年
已付中期股息每股普通股0.22港元(2016年：無)(附註(a))	740,881	-
減：持作股份獎勵計劃股份的股息	(6,269)	-
	734,612	-
擬派末期股息每股普通股0.68港元(2016年：0.20港元)(附註(b))	2,147,921	694,516
已分派特別股息(2016年：0.25港元)(附註(b))	-	868,145
減：持作股份獎勵計劃股份的股息	(18,902)	(13,660)
	2,129,019	1,549,001

附註：

- (a) 本公司董事會宣派截至2017年6月30日止六個月的中期股息為每股普通股0.22港元，約為861,750,000港元(相當於人民幣740,881,000元)(2016年：無)。
- (b) 2016年的末期股息每股普通股0.20港元及每股普通股特別股息0.25港元，約1,762,671,000港元(相當於人民幣1,562,661,000元)已於2017年5月8日舉行的本公司股東周年大會上宣派，其中15,512,000港元(相當於人民幣13,660,000元)乃向持作股份獎勵計劃股份宣派。末期股息已自本公司的保留盈利派發，而特別股息已自本公司的股份溢價派發。

由本公司董事會所建議的2017年的末期股息每股普通股0.68港元須待股東於2017年5月14日舉行的股東周年大會上批准後，方可派發。末期股息將自本公司的保留盈利派發。本綜合財務報表並無反映此應付股息。

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

39 現金流量資料**(a) 經營活動產生的現金**

	2017年	2016年
年內利潤	6,780,278	3,049,634
就以下各項作出調整：		
稅項	9,088,536	4,433,480
利息收入(附註31)	(433,754)	(145,769)
折舊(附註6)	504,378	464,083
攤銷無形資產(附註8)	17,517	11,485
攤銷土地使用權(附註7)	62,944	52,585
撇銷持作銷售已落成物業及發展中物業	312,722	16,328
出售投資物業和物業、廠房及設備的虧損/回撥收益	16,716	317,938
匯兌虧損淨額	140,647	16,770
投資物業公允值收益	(4,376)	(42,960)
聯營公司稅後(收益)/虧損所佔份額	(85,953)	3,375
合營企業稅後收益所佔份額	(83,388)	(10,453)
財務費用淨額(附註35)	898,674	1,124,531
按公允值計入損益的金融資產收益	(160,865)	-
贖回成本	150,997	-
營運資金變化：		
發展中物業及持作銷售已落成物業	(14,924,037)	9,032,755
就收購土地使用權之預付款項	3,851,546	(4,073,603)
有限制現金	32,559	(4,430,184)
貿易及其他應收款項	(5,611,628)	(2,148,548)
貿易及其他應付款項及應計費用	3,779,410	3,833,561
來自顧客的預收款項	8,843,539	3,506,856
經營活動產生的現金	13,176,462	15,011,864

綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

39 現金流量資料(續)

(b) 債務淨額對賬

本節載列對各年度所呈列的債務淨額及債務淨額變動的 analysis。

債務淨額

	2017年	2016年
現金及現金等值項目	19,041,948	12,431,884
按公允值計入損益的金融資產	1,204,478	-
借款—須於1年內償還	(27,146,235)	(12,815,016)
借款—須於1年後償還	(34,529,004)	(31,180,908)
債務淨額	(41,428,813)	(31,564,040)
現金及現金等值項目	19,041,948	12,431,884
按公允值計入損益的金融資產	1,204,478	-
債務總額—固定利率	(27,051,445)	(25,568,924)
債務總額—浮動利率	(34,623,794)	(18,427,000)
債務淨額	(41,428,813)	(31,564,040)

融資活動產生的負債對賬如下：

	其他應付款項			合計
	借款	— 關連方	股息	
於2017年1月1日	43,995,924	3,086,633	351	47,082,908
現金流量				
— 融資活動流入	44,555,587	560,018	-	45,115,605
— 融資活動流出	(25,961,416)	(260,312)	(2,283,613)	(28,505,341)
非現金變動				
— 已確認融資開支	(785,146)	-	-	(785,146)
— 其他開支	(150,997)	-	-	(150,997)
— 應計股息	-	-	2,283,613	2,283,613
— 其他非現金變動	21,287	-	17	21,304
於2017年12月31日	61,675,239	3,386,339	368	65,061,946

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

40 與非控股權益的交易**(a) 收購一間附屬公司的額外權益**

於2017年5月9日，本公司附屬公司冠金投資有限公司(現稱海南清水灣控股有限公司)(「海南清水灣」)與非控股權益股東訂立買賣協議，據此，海南清水灣購買由非控股權益股東持有其30%的已發行股份，代價為900,000,000美元(約人民幣6,099,382,000元)，並於其後註銷相同股份(「該交易」)。

於2017年7月20日，該交易已完成，於收購日期海南清水灣非控股權益的賬面值為人民幣2,531,300,000元。本集團確認非控股權益減少人民幣2,531,300,000元及本公司的其他儲備減少人民幣3,568,082,000元。海南清水灣擁有權權益變動對年內本公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

支付予非控股權益的代價款	(6,099,382)
已收購非控股權益的帳面值	2,531,300
超額支付的代價部分於權益中確認(附註25)	(3,568,082)

於2017年12月31日，代價已悉數結清。

(b) 於附屬公司無變動控制權的擁有權權益變動

於2017年7月26日，雅生活與共青城雅生活投資管理合夥企業(有限合夥)(「共青城投資」)訂立增資協議，據此，共青城投資同意以向雅生活注資代價人民幣200,000,000元的方式認購8,000,000股股份，有關注資金額已於2017年7月31日付清。

於2017年8月10日，旺紀國際有限公司及中山雅生活企業管理服務有限公司分別與寧波綠璉投資管理有限公司(「寧波綠璉」)及綠地金融海外投資集團有限公司(「綠地海外」)訂立增資協議，據此，寧波綠璉及綠地海外同意分別以認購價人民幣500,000,000元及584,795,322港元(約人民幣498,637,000元)認購10,000,000股股份及10,000,000股股份。認購事項付款分別於2017年8月11日及2017年8月15日完成。

雅生活擁有權權益變動對年內本集團擁有人應佔權益的影響概述如下：

已收非控股權益的代價	1,198,637
非控股權益應佔資產淨值的賬面值	(344,615)
非控股權益超額支付的代價部分於權益中確認(附註25)	854,022

綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

41 業務合併

(a) 雅生活的業務合併

於2017年6月30日，雅生活完成收購綠地物業全部100%股權，代價為人民幣1,000,000,000元。

人民幣918,967,000元的商譽主要來自綠地物業業務的預期未來發展、市場覆蓋率的提升、服務組合的擴充、增值服務的整合及管理效率的提升。已確認商譽概無預期可扣減所得稅。

下表概述於收購日期就綠地物業支付的代價、所收購資產及所承擔負債的公允值。

於2017年6月30日

— 代價(附註(a))	1,000,000
所收購資產及所承擔負債的確認金額	
現金及現金等值項目	18,818
物業、廠房及設備	84
商標(計入其他無形資產內)(附註(b))	18,000
客戶關係(計入其他無形資產內)(附註(b))	77,000
遞延所得稅資產	748
存貨	45
貿易及其他應收款項	95,427
貿易及其他應付款項	(103,891)
遞延所得稅負債	(23,750)
當期所得稅負債	(1,448)
可識別總資產淨值	81,033
商譽(附註8)	918,967

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

41 業務合併(續)

(a) 雅生活的業務合併(續)

- (i) 於2017年6月30日，本集團已支付代價的51%(相當於人民幣510,000,000元)。其餘代價人民幣490,000,000元已於2017年8月10日支付。
- (ii) 倘綠地物業已從2017年1月1日起合併入賬，則截至2017年12月31日止期間的綜合全面收益表將會呈列出備考收入人民幣1,821,227,000元及利潤人民幣295,473,000元。
- (iii) 本集團已確認收購綠地物業相關的其他無形資產，包括商標人民幣18,000,000元及客戶關係人民幣77,000,000元。
- (iv) 截至2017年12月31日止年度的收購所產生現金流出淨額：

已付現金代價	(1,000,000)
於收購日期收購的現金及現金等值項目	18,818
	<u>(981,182)</u>

(b) 環保公司的業務合併

- (i) 本集團以總代價人民幣732,091,000元收購環保公司的權益。鑒於該等環保公司的收購於2017年下半年進行，故管理層認為業務合併使用其所產生商譽暫定金額為人民幣384,128,000元(附註8)(即已付代價及已收購資產淨值的公平值差額)計算。
- (ii) 截至2017年12月31日止年度收購所產生現金流出的淨額：

已付現金代價	(732,091)
於收購日期已收購現金及現金等值項目	84,613
	<u>(647,478)</u>

綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

42 財務擔保

	2017年	2016年
為若干買方提供按揭融資的擔保(附註(a))	38,570,768	33,293,628
為一間聯營公司提供借款的擔保(附註(b)及附註45(b))	496,000	1,015,920
為合營企業提供借款的擔保(附註(c)及附註45(b))	1,566,400	1,280,000
	40,633,168	35,589,548

附註：

- (a) 本集團與若干金融機構合作安排按揭貸款融資予其物業買家，並就保證該等買家履行還款責任提供擔保。於2017年12月31日，未完結擔保額為人民幣38,570,768,000元(2016年：人民幣33,293,628,000元)。該等擔保將於以下時間解除(以較早者為準)：(i)發出房地產權證，一般會於買家接手相關物業後一年內發出；及(ii)買家還清相關按揭貸款。

於2017年12月31日，本集團應佔聯營公司就若干買家提供按揭融資的財務擔保數額為人民幣964,312,000元(2016年：人民幣359,404,000元)。

於2017年12月31日，本集團應佔合營企業就若干買家提供按揭融資的財務擔保數額為人民幣455,825,000元(2016年：人民幣523,884,000元)。

根據擔保條款，當該等買家拖欠按揭付款，本集團須負責向金融機構償還失責買家結欠的尚未償還按揭本金連同任何應計利息及罰款，而本集團有權接管相關物業的業權及擁有權。本集團的擔保始於承按人授予按揭貸款當日。現概無為擔保撥備，因為管理層認為一旦出現任何拖欠，相關物業的可變現淨值足以用作償還尚未償還的按揭本金連同應計利息及罰款。

- (b) 本公司與其他四家中國房地產開發商已就利合(附註10)的貸款額度人民幣2,480,000,000元(2016：人民幣5,079,600,000元)，按彼等於利合的控股比例均等提供若干擔保，本集團應佔擔保數額為人民幣496,000,000元(2016年：人民幣1,015,920,000元)。
- (c) 本集團若干附屬公司與合營企業其他方按所持若干合營企業的股權比例就人民幣5,472,800,000元(2016：人民幣4,810,000,000元)的貸款提供若干擔保，本集團應佔擔保數額為人民幣1,566,400,000元(2016年：人民幣1,280,000,000元)。

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

43 承擔

(a) 經營租約承擔

不可撤銷經營租約下的未來最低租金付款總額如下：

	2017年	2016年
物業、廠房及設備：		
— 1年內	73,602	34,998
— 1年後但不遲於5年	221,483	121,915
	295,085	156,913

	2017年	2016年
物業發展項目鄰近地方的租賃：		
— 1年內	800	750
— 1年後但不遲於5年	3,700	3,500
— 5年後	30,000	31,000
	34,500	35,250

	2017年	2016年
配套設施的土地使用權租賃：		
— 1年內	2,131	1,937
— 1年後但不遲於5年	8,525	8,452
— 5年後	24,292	26,224
	34,948	36,613

(b) 其他承擔

	2017年	2016年
已訂約但未撥備		
— 物業發展活動	23,772,937	21,013,061
— 收購土地使用權	6,430,182	762,214
	30,203,119	21,775,275

綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

44 未來應收最低租金付款

本集團於不可撤銷經營租約下的未來應收最低租金總額如下：

	2017年	2016年
1年內	159,096	170,295
1年後但不遲於5年	435,534	541,436
5年後	213,554	305,826
	808,184	1,017,557

45 關連方交易

(a) 名稱及與關連方的關係

名稱	關係
Top Coast Investment Limited	本集團的最終控股公司
創辦股東，包括陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生(「創辦股東」)	創辦股東亦為本公司董事
中山長江高爾夫球場	由創辦股東控制
中山市雅居樂長江酒店有限公司	由創辦股東控制
廣州利合房地產開發有限公司(「利合」)	本集團的聯營公司
天津津南新城房地產開發有限公司(「天津津南」)	本集團的合營企業
中山市雅鴻房地產開發有限公司(「中山雅鴻」)	本集團的合營企業
廣州花都雅展房地產開發有限公司(「花都雅展」)	本集團的合營企業
長沙上城置業有限公司(「長沙上城」)	本集團的合營企業

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

45 關連方交易(續)**(a) 名稱及與關連方的關係(續)**

名稱	關係
廣西富雅投資有限公司(「廣西富雅」)	本集團的合營企業
煌迪有限公司(「煌迪」)	本集團的合營企業
中山市世光創建置業有限公司(「世光置業」)	本集團的合營企業
中山市海德房地產開發有限公司(「中山海德」)	本集團的合營企業
中山市東城實業發展有限公司(「中山東城」)	本集團的合營企業
中山市名泰房地產開發有限公司(「中山名泰」)	本集團的合營企業
蘇州雅居樂置業有限公司(「蘇州雅居樂」)	本集團的合營企業
佛山雅展房地產開發有限公司(「佛山雅展」)	本集團的合營企業
武漢長凱物業發展有限公司(「武漢長凱」)	本集團的合營企業
上海燦州環境工程有限公司(「上海燦州」)	本集團的合營企業
中山市志力置業有限公司(「中山志力」)	本集團的合營企業

綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

45 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
中山市鉅成實業有限公司(「中山鉅成」)	本集團的合營企業
中山市鉅晟房地產開發有限公司(「中山鉅晟」)	本集團的合營企業
中山市文華房地產有限公司(「中山文華」)	本集團的合營企業
中山市民森房地產發展有限公司(「中山民森」)	本集團的合營企業
海南雅宏旅遊置業有限公司(「海南雅宏」)	本集團的合營企業
海南雅海旅遊發展有限公司(「海南雅海」)	本集團的合營企業
中山市盈軒房地產開發有限公司(「中山盈軒」)	本集團的合營企業
常州雅勁房地產開發有限公司(「常州雅勁」)	本集團的合營企業
中山市和華酒店有限公司(「中山和華」)	本集團的合營企業
共青城投資	由本集團一名主要管理人員控股

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

45 關連方交易(續)**(b) 與關連方的交易**

截至2017及2016年12月31日止年度，本集團與關連方有以下交易，均於本集團的日常業務運作過程中進行：

	2017年	2016年
中山雅居樂長江酒店有限公司收取的餐館及酒店服務費(附註(i))	1,819	2,151
中山長江高爾夫球場收取的高爾夫設施費(附註(i))	756	-
	2,575	2,151

	2017年	2016年
關連方的利息收入		
— 武漢長凱(附註(ii))	81,031	-
— 海南雅海(附註(ii))	53,285	-
— 佛山雅展(附註(ii))	8,561	-
— 中山民森(附註(ii))	3,666	-
— 海南雅宏(附註(ii))	2,840	-
	149,383	-

	2017年	2016年
就關連方借款提供擔保(附註42(c))		
— 利合	496,000	1,015,920
— 佛山雅展	250,000	-
— 天津津南	1,170,000	1,125,000
— 廣西富雅	20,000	120,000
— 中山民森	70,000	-
— 長沙上城	56,400	35,000
	2,062,400	2,295,920

主要管理層酬金

主要管理人員包括執行董事及主要營運部門主管。就僱員服務已付或應付主要管理人員之薪酬如下表所示：

	2017年	2016年
— 薪酬及其他短期僱員福利	53,178	36,057
— 退休計劃供款	178	134
	53,356	36,191

綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

45 關連方交易(續)

(b) 與關連方的交易(續)

附註：

- (i) 餐館及酒店服務費、高爾夫球場設施服務費及租賃費用乃根據相關協議的條款收取，董事認為，該等協議的條款乃參考上述年度的市價釐定。本公司董事認為，上述關連方交易乃於日常業務過程中進行，並按本集團與有關訂約方相互協議的條款進行。
- (ii) 利息收入根據關連方與本公司協定的貸款合約條款收取。

(c) 與關連方有關的結餘

於2017及2016年12月31日，本集團與關連方存在下列重大非貿易結餘：

	2017年	2016年
應收一間聯營公司款項		
— 利合(附註(i))	2,625,524	3,210,646
應收合營企業款項		
— 中山雅鴻(附註(ii))	2,118	22,118
— 長沙上城(附註(iii))	185,310	500,310
— 花都雅展(附註(ii))	—	251,982
— 廣西富雅(附註(ii))	10,000	10,000
— 佛山雅展(附註(iv))	145	240,336
— 世光置業(附註(v))	368,747	468,247
— 中山海德(附註(v))	77,002	644,172
— 中山東城(附註(v))	28,176	28,176
— 中山名泰(附註(v))	31,888	31,888
— 中山志力(附註(iii))	123,123	—
— 中山鉅成(附註(iii))	251,970	—
— 中山鉞晟(附註(iii))	210,664	—
— 中山文華(附註(iii))	90,574	—
— 中山和華(附註(iii))	128,117	—
— 蘇州雅居樂(附註(iii))	966,757	977,630
— 如日嘉和(附註(ii))	—	458,696
— 煌迪(附註(ii))	75,946	80,483
— 中山民森(附註(v))	725,620	—
— 海南雅宏(附註(v))	75,026	—
— 海南雅海(附註(v))	469,061	—
— 常州雅勁(附註(ii))	1,393,071	—
— 中山盈軒(附註(ii))	203,310	—
	5,416,625	3,714,038

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

45 關連方交易(續)

(c) 與關連方有關的結餘(續)

	2017年	2016年
向一名關連方貸款		
— 共青城投資(附註(vi))	190,000	—
應付關連方的款項		
— Top Coast Investment Limited(附註(vii))	7,214	7,719
— 創辦股東(附註(viii))	92,820	92,820
— 武漢長凱(附註(ii))	2,449,695	2,700,000
— 中山長江高爾夫球場(附註(ii))	32	34
— 天津津南(附註(ii))	491,825	91,825
— 佛山雅展(附註(ii))	—	9,500
— 花都雅展(附註(ii))	312,753	184,735
— 上海燦州(附註(ii))	32,000	—
	3,386,339	3,086,633

附註：

- (i) 2017年12月31日，應收利合結餘的性質為現金墊款，無抵押、免息及預期於1年後收取。
- (ii) 有關結餘的性質為現金墊款，為無抵押、免息及按要求償還。
- (iii) 有關結餘的性質為現金墊款，為無抵押、免息及於1年後償還。
- (iv) 該結餘為應收合營企業貸款，為無抵押、計息及須於1年內償還。實際年利率為4.35%。
- (v) 該結餘為應收合營企業貸款，為無抵押、計息及於1年後償還。平均實際年利率為5.52%。
- (vi) 該結餘為共青城投資的應收貸款，為無抵押、計息及於1年後償還。實際年利率為4.90%。
- (vii) 應付Top Coast Investment Limited的款項的性質為現金墊款，為無抵押、免息及按要求償還。
- (viii) 應付創辦股東款項為一間酒店大樓的應付收購代價。

綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

46 最終控股公司

本公司董事認為Top Coast Investment Limited(一間於英屬處女群島註冊成立的公司)為本集團的最終控股公司。

47 附屬公司

(a) 以下為2017年12月31日本集團主要附屬公司的詳細資料：

名稱	註冊成立地點及法律地位	主要業務／經營地點	本公司直接持有的普通股比例(%)	本集團持有的普通股比例(%)	非控股權益持有的普通股比例(%)
由本公司直接持有					
東萃集團控股有限公司 (前稱東萃集團有限公司)	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)／ 有限責任公司	投資控股／香港	100%	100%	—
由本公司間接持有					
雅居樂雅生活服務股份有限公司	中國／外商投資企業	物業管理／ 中國內地	—	72%	28%
雅居樂地產置業有限公司 (前稱中山市雅居樂地產置業有限公司)	中國／外商獨資企業	管理顧問／ 中國內地	—	100%	—
中山雅居樂雍景園房地產有限公司	中國／外商獨資企業	物業發展／ 中國內地	—	100%	—
廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司	中國／外商獨資企業	物業發展／ 中國內地	—	100%	—
廣州花都雅居樂房地產開發有限公司	中國／外商獨資企業	物業發展／ 中國內地	—	100%	—
佛山市南海區雅居樂房地產有限公司	中國／外商獨資企業	物業發展／ 中國內地	—	100%	—

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

47 附屬公司(續)

(a) 以下為2017年12月31日本集團主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	註冊成立地點及 法律地位	主要業務/ 經營地點	本公司 直接持有的 普通股 比例(%)	本集團 持有的 普通股 比例(%)	非控股 權益持有的 普通股 比例(%)
中山市凱茵豪園房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/ 中國內地	-	100%	-
中山市雅建房地產發展有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/ 中國內地	-	100%	-
廣州雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/ 中國內地	-	100%	-
佛山市雅居樂房地產有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/ 中國內地	-	100%	-
南京雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/ 中國內地	-	100%	-
河源市雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/ 中國內地	-	100%	-
海南清水灣控股有限公司	英屬處女群島/有限責任公司	投資控股/ 英屬處女群島	-	100%	-
海南雅居樂房地產開發有限公司(「海南雅居樂」)	中國/外商投資企業	物業發展/ 中國內地	-	100%	-
海南雅恒房地產發展有限公司(「海南雅恒」)	中國/外商投資企業	物業發展/ 中國內地	-	100%	-

綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

47 附屬公司(續)

(a) 以下為2017年12月31日本集團主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	註冊成立地點及 法律地位	主要業務/ 經營地點	本公司 直接持有的 普通股 比例(%)	本集團 持有的 普通股 比例(%)	非控股 權益持有的 普通股 比例(%)
廣州從化雅居樂房地產開發 有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/ 中國內地	-	100%	-
四川雅居樂房地產開發 有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/ 中國內地	-	100%	-
佛山市三水雅居樂房地產 有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/ 中國內地	-	100%	-
惠州白鷺湖旅遊實業開發 有限公司	中國/外商投資企業	物業發展/ 中國內地	-	100%	-
陝西吳瑞房地產開發 有限責任公司	中國/有限責任公司	物業發展/ 中國內地	-	100%	-
上海靜安城投重慶置業 有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/ 中國內地	-	100%	-
上海雅恒房地產開發有限公司 (前稱上海金昌房地產開發 有限公司)	中國/外商獨資企業	物業發展/ 中國內地	-	100%	-
廣州雅居樂酒店有限公司	中國/外商獨資企業	酒店營運/ 中國內地	-	100%	-

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

47 附屬公司(續)

(a) 以下為2017年12月31日本集團主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	註冊成立地點及 法律地位	主要業務/ 經營地點	本公司 直接持有的 普通股 比例(%)	本集團 持有的 普通股 比例(%)	非控股 權益持有的 普通股 比例(%)
佛山雅居樂酒店有限公司	中國/外商獨資企業	酒店營運/ 中國內地	-	100%	-
廣州雅恒房地產開發 有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/ 中國內地	-	100%	-
中山市雅信房地產開發 有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/ 中國內地	-	100%	-
中山市雅創房地產開發 有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/ 中國內地	-	100%	-
廣州雅生房地產開發 有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/ 中國內地	-	100%	-
中山市雅景房地產開發 有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/ 中國內地	-	100%	-
廣州雅粵房地產開發 有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/ 中國內地	-	100%	-
廣州雅騰房地產開發 有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/ 中國內地	-	100%	-
佛山市三水雅居樂雍景園 房地產有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/ 中國內地	-	100%	-

綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

47 附屬公司(續)

(a) 以下為2017年12月31日本集團主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	註冊成立地點及 法律地位	主要業務/ 經營地點	本公司 直接持有的 普通股 比例(%)	本集團 持有的 普通股 比例(%)	非控股 權益持有的 普通股 比例(%)
廣東西樵商貿廣場有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/ 中國內地	-	100%	-
南京江寧雅居樂房地產開發 有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/ 中國內地	-	100%	-
遼寧雅居樂房地產開發 有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/ 中國內地	-	100%	-
西安雅居樂物業投資管理 有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/ 中國內地	-	100%	-
佛山市順德區雅居樂房地產 有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/ 中國內地	-	100%	-
南京雅建置業有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/ 中國內地	-	100%	-
常州雅居樂房地產開發 有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/ 中國內地	-	100%	-
騰沖雅居樂旅遊置業 有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/ 中國內地	-	100%	-
海南雅航旅遊置業 有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/ 中國內地	-	100%	-

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

47 附屬公司(續)

(a) 以下為2017年12月31日本集團主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	註冊成立地點及 法律地位	主要業務/ 經營地點	本公司 直接持有的 普通股 比例(%)	本集團 持有的 普通股 比例(%)	非控股 權益持有的 普通股 比例(%)
惠州市惠陽雅居樂房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/ 中國內地	-	100%	-
西雙版納雅居樂旅遊置業有限公司(前稱：西雙版納雅居樂旅遊發展有限公司)	中國/外商獨資企業	物業發展/ 中國內地	-	100%	-
瑞麗雅居樂旅遊置業有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/ 中國內地	-	100%	-
西安曲江雅居樂房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/ 中國內地	-	70%	30%
佛山市順德區雅新房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/ 中國內地	-	100%	-
揚州雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商投資企業	物業發展/ 中國內地	-	100%	-
來安雅居樂房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/ 中國內地	-	100%	-
無錫雅居樂房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/ 中國內地	-	100%	-

綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

47 附屬公司(續)

(a) 以下為2017年12月31日本集團主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	註冊成立地點及 法律地位	主要業務/ 經營地點	本公司 直接持有的 普通股 比例(%)	本集團 持有的 普通股 比例(%)	非控股 權益持有的 普通股 比例(%)
上海松江雅居樂房地產開發 有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/ 中國內地	-	100%	-
昆山市富恒房地產開發 有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/ 中國內地	-	100%	-
中山市雅尚房地產開發 有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/ 中國內地	-	100%	-
杭州余杭雅居樂房地產開發 有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/ 中國內地	-	100%	-
南京濱江雅居樂房地產開發 有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/ 中國內地	-	100%	-
鄭州雅居樂房地產開發 有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/ 中國內地	-	60%	40%
佛山市南海區雅恒房地產開發 有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/ 中國內地	-	51%	49%

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

47 附屬公司(續)

(a) 以下為2017年12月31日本集團主要附屬公司的詳細資料：(續)

結構實體	主要活動
本公司僱員股份信託	購買、管理及持有為合資格僱員設立的股份獎勵計劃項下的本公司股份

本公司僱員股份信託僅為購買、管理及持有本公司股份的股份獎勵計劃而設立，本公司有權變更其參與僱員股份信託之回報，且能通過其對信託的權力影響該等回報。僱員股份信託的資產及負債，包括在本集團的綜合財務報表及僱員股份信託所持的股份以「就股份獎勵計劃持有之股份」於權益內扣除。

董事認為，上表列示主要影響本集團的業績及資產淨值的本集團主要附屬公司。董事認為，提供附屬公司的全部詳情或會過於冗長。

綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

48 本公司資產負債表及儲備變動

本公司資產負債表

	於12月31日	
	2017年	2016年
資產		
非流動資產		
於附屬公司的投資	448,520	448,520
於一間聯營公司的投資	-	114,461
衍生金融工具	-	254,497
非流動資產總額	448,520	817,478
流動資產		
應收附屬公司款項	48,399,651	43,466,968
其他應收款項及預付款項	92,669	104,943
衍生金融工具	-	307,870
現金及現金等值項目	1,728,902	834,340
流動資產總額	50,221,222	44,714,121
總資產	50,669,742	45,531,599
權益		
本公司股東應佔權益		
股本及溢價	3,421,883	4,290,028
就股份獎勵計劃持有之股份	(156,588)	(156,588)
其他儲備(附註(a))	427,512	427,512
保留盈利(附註(a))	2,526,254	909,104
	6,219,061	5,470,056
永久資本證券	4,485,776	4,491,190
總權益	10,704,837	9,961,246
負債		
非流動負債		
借款	19,186,013	19,362,083
衍生金融工具	4,403	-
	19,190,416	19,362,083
流動負債		
借款	10,159,319	8,097,435
應付附屬公司款項	9,906,562	7,607,089
其他應付款項及應計費用	467,763	503,746
衍生金融工具	240,845	-
流動負債總額	20,774,489	16,208,270
總負債	39,964,905	35,570,353
總權益及負債	50,669,742	45,531,599

本公司資產負債表由董事會於2018年3月21日批准並由下列代表簽署：

陳卓林

陳卓雄

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

48 本公司資產負債表及儲備變動(續)**本公司資產負債表(續)**

附註(a)：本公司儲備變動

	其他儲備	保留盈利
於2016年1月1日	427,512	1,092,304
年內利潤	-	285,404
2015年已宣派的股息	-	(468,604)
於2016年12月31日	427,512	909,104
於2017年1月1日	427,512	909,104
年內利潤	-	3,052,547
2016年已宣派的股息	-	(1,435,397)
於2017年12月31日	427,512	2,526,254

49 結算日後事件

- (a) 本集團物業管理分部雅生活於2018年2月9日在香港聯交所主板正式上市，並已成功完成分拆。雅生活按發售價每股12.30港元新發行333,334,000股H股，而估計所得款項淨額約為39.45億港元。於全球發售後，本公司透過其全資附屬公司間接控制雅生活已發行股本總額約54%。
- (b) 於2018年3月7日，本公司發行本金總額分別為400,000,000美元的優先永續資本證券。扣除發行成本後所得款項淨額約為394,100,000美元(相當於人民幣2,494,417,000元)。優先永續資本證券並無到期日，而付款分派可由本公司酌情推遲。本公司可選擇於2023年3月7日或於2023年3月7日之後的任何營業日全部(非部份)贖回優先永續資本證券。初始分配率為每年6.875%，並將定期重置。

綜合財務報表附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

50 董事利益及權益

(a) 董事及最高行政人員的酬金

每位董事及最高行政人員的薪酬載列如下：

截至2017年12月31日止年度：

就任何人士以董事身份為本公司或其附屬公司所提供服務已付或應收的酬金：

	袍金	薪金	住房津貼及 退休福利 計劃供款	合計
陳卓林先生	-	3,910	16	3,926
陳卓雄先生	-	2,789	16	2,805
黃奉潮先生	-	9,644	162	9,806
陳忠其先生	-	9,464	57	9,521
陳卓賢先生	362	-	-	362
陸倩芳女士	362	-	-	362
陳卓喜先生	362	-	-	362
陳卓南先生	362	-	-	362
鄭漢鈞博士(附註(i))	362	-	-	362
鄺志強先生(附註(i))	362	-	-	362
張永銳先生(附註(i))	362	-	-	362
許照中先生(附註(i))	362	-	-	362
黃紹開先生(附註(i))	362	-	-	362
	3,258	25,807	251	29,316

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

50 董事利益及權益(續)**(a) 董事酬金(續)**

截至2016年12月31日止年度：

就任何人士以董事身份為本公司或其附屬公司所提供服務已付或應收的酬金：

	袍金	薪金	住房津貼及 退休福利 計劃供款	合計
陳卓林先生	–	3,580	15	3,595
陳卓雄先生	–	2,557	15	2,572
黃奉潮先生	–	7,147	136	7,283
陳忠其先生	–	6,963	53	7,016
陳卓賢先生	335	–	–	335
陸倩芳女士	335	–	–	335
陳卓喜先生	335	–	–	335
陳卓南先生	335	–	–	335
鄭漢鈞博士(附註(i))	335	–	–	335
鄭志強先生(附註(i))	335	–	–	335
張永銳先生(附註(i))	335	–	–	335
許照中先生(附註(i))	335	–	–	335
黃紹開先生(附註(i))	315	–	–	315
	3,015	20,247	219	23,481

附註(i)：本公司獨立非執行董事。

(b) 董事退休福利

截至2017年12月31日止年度，除上文附註(a)所披露的退休福利計劃供款外，董事並無收取其他退休福利(2016年：相同)。

(c) 董事離職福利

截至2017年12月31日止年度，董事並無收取離職福利(2016年：相同)。

(d) 就所獲董事服務向第三方提供的代價

截至2017年12月31日止年度，並無就出任本公司董事的服務支付任何代價(2016年：相同)。

(e) 以董事、董事之受控制法團及關連實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易的資料

截至2017年12月31日止年度，本公司或本公司附屬公司(如適用)並無以董事為受益人訂立貸款、準貸款及其他交易。

(f) 董事於交易、安排或合約的重大權益

年末或年內任何時候概無本公司為訂約方且本公司董事直接或間接擁有重大權益之有關本集團業務之交易、安排或合約。

五年財務概要

綜合資產、權益及負債

	2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
資產					
非流動資產	50,713,988	35,585,589	27,194,088	29,464,955	32,550,203
流動資產	112,643,678	96,139,309	90,118,843	94,183,201	81,985,003
總資產	163,357,666	131,724,898	117,312,931	123,648,156	114,535,206
權益及負債					
總權益	44,176,230	44,155,230	41,994,987	41,095,292	36,567,296
非流動負債	35,708,002	32,318,075	24,786,841	27,166,852	29,152,128
流動負債	83,473,434	55,251,593	50,531,103	55,386,012	48,815,782
總負債	119,181,436	87,569,668	75,317,944	82,552,864	77,967,910
總權益及負債	163,357,666	131,724,898	117,312,931	123,648,156	114,535,206

綜合收益表

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013 人民幣千元
經營					
營業額	51,607,059	46,678,865	43,004,312	38,317,599	35,436,404
銷售成本	(30,919,581)	(34,313,168)	(32,191,005)	(25,886,775)	(22,821,680)
毛利	20,687,478	12,365,697	10,813,307	12,430,824	12,614,724
銷售及營銷成本	(2,258,938)	(2,097,973)	(1,785,859)	(1,784,164)	(1,522,821)
行政開支	(2,044,294)	(1,458,191)	(1,444,024)	(1,437,438)	(1,284,575)
其他收益／(虧損)淨額	40,049	(291,748)	(76,864)	615,659	80,590
其他收入	570,485	278,662	212,162	979,166	224,851
其他開支	(396,633)	(195,880)	(82,439)	(312,950)	(131,743)
經營利潤	16,598,147	8,600,567	7,636,283	10,491,097	9,981,026
嵌入式衍生金融工具的公允值收益	-	-	-	-	295,748
財務(費用)／收入淨額	(898,674)	(1,124,531)	(1,325,206)	(292,573)	488,214
聯營公司稅後利潤／(虧損)所佔份額	85,953	(3,375)	(27,190)	(27,636)	(59,537)
合營企業稅後利潤／(虧損)所佔份額	83,388	10,453	(87,400)	(44,997)	7,124
除所得前利潤	15,868,814	7,483,114	6,196,487	10,125,891	10,712,575
所得稅開支	(9,088,536)	(4,433,480)	(3,894,950)	(5,034,790)	(4,850,220)
年內利潤	6,780,278	3,049,634	2,301,537	5,091,101	5,862,355
以下人士應佔利潤:					
本公司股東	6,025,244	2,283,640	1,390,343	4,287,245	4,826,907
永久資本證券持有人	472,663	415,263	358,565	354,782	342,497
非控股權益	282,371	350,731	552,629	449,074	692,951
	6,780,278	3,049,634	2,301,537	5,091,101	5,862,355
年內本公司股東應佔的每股盈利 (以每股人民幣元列示)					
— 基本	1.552	0.588	0.358	1.222	1.400
— 攤薄	1.552	0.588	0.358	1.203	1.210

公司資料

董事會

陳卓林先生* (主席兼總裁)
陳卓賢先生** (副主席)
陸倩芳女士** (副主席)
陳卓雄先生*
黃奉潮先生*
陳忠其先生*
陳卓喜先生**
陳卓南先生**
鄭漢鈞博士# GBS, OBE, JP
鄭志強先生#
張永銳先生# BBS (於2018年2月13日辭任)
許照中先生# JP
黃紹開先生#

* 執行董事
** 非執行董事
獨立非執行董事

董事委員會

審核委員會

鄭志強先生 (委員會主席)
鄭漢鈞博士 GBS, OBE, JP
許照中先生 JP
黃紹開先生 (於2018年2月13日獲委任)
張永銳先生 BBS (於2018年2月13日離任)

薪酬委員會

鄭漢鈞博士 GBS, OBE, JP (委員會主席)
鄭志強先生
許照中先生 JP
黃紹開先生
陸倩芳女士
張永銳先生 BBS (於2018年2月13日離任)

提名委員會

許照中先生 JP (委員會主席)
(於2018年2月13日獲委任)
鄭漢鈞博士 GBS, OBE, JP
鄭志強先生
黃紹開先生
陸倩芳女士
張永銳先生 BBS (前委員會主席)
(於2018年2月13日離任)

風險管理委員會

黃奉潮先生 (委員會主席)
(於2018年2月13日獲委任)
陳卓雄先生
陳忠其先生
黃紹開先生
陳卓林先生 (前委員會主席)
(於2018年2月13日離任)

公司秘書

林炳玉先生

授權代表

陳卓林先生
林炳玉先生

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

法律顧問

關於香港法律：

盛德律師事務所
姚黎李律師行

關於中國法律：

北京市競天公誠律師事務所

關於英屬處女群島及開曼群島法律：

康德明律師事務所

關於美國及英國法律：

盛德律師事務所

主要往來銀行

中國銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司

註冊辦事處

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

中國主要辦事處

中國
廣東省
廣州市天河區
珠江新城
華夏路26號
雅居樂中心33樓
郵編：510623

香港主要營業地點

香港
皇后大道東1號
太古廣場三期18樓

主要股份過戶登記處

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

股份過戶登記香港分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓
電話：(852) 2980 1333
傳真：(852) 2861 1465

投資者關係

資本市場及企業事務部

電郵：ir@agile.com.cn
電話：(852) 2847 3383
傳真：(852) 2780 8822

網站

www.agile.com.cn

公司資料(續)

上市資料

A. 股本證券

本公司的普通股(股份代號：3383)於香港聯交所主板上市。

B. 債務證券

- (1) 於香港聯交所主板上市的本公司債務證券如下：
 - 2020年到期本金總額5億美元的9.0%優先票據(股份代號：5517)

- (2) 於新交所官方名單上市的本公司債務證券如下：
 - 2022年到期本金總額2億美元的5.125%優先票據

- (3) 於上海證券交易所上市的本公司債務證券如下：
 - (i) 2020年到期發行總額為人民幣30億元的境內非公開發行公司債券，票面利率為4.98%(債券代號：135690)
 - (ii) 2021年到期發行總額為人民幣18億元的境內非公開發行公司債券，票面利率為4.60%(債券代號：135882)
 - (iii) 2023年到期發行總額為人民幣12億元的境內非公開發行公司債券，票面利率為5.70%(債券代號：135883)
 - (iv) 2020年到期發行總額為人民幣30億元的境內非公開發行公司債券，票面利率為6.98%(債券代號：145608)

- (4) 於上海證券交易所上市的廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司(為本公司於中國成立的間接全資附屬公司)債務證券如下：
 - (i) 2021年到期發行總額為人民幣16億元的境內公司債券，票面利率為4.7%(債券代號：136134)
 - (ii) 2020年到期發行總額為人民幣12億元的境內非公開發行公司債券，票面利率為5.8%(債券代號：135417)

C. 資本證券

- (1) 本公司的本金總額7億美元次級永久資本證券(股份代號：4593)於香港聯交所主板上市。
- (2) 本公司的本金總額4億美元優先永續資本證券於新交所官方名單上市。

財務日誌

中期業績公佈	2017年8月28日
中期股息派發	2017年9月28日
全年業績公佈	2018年3月21日
2018年股東周年大會	2018年5月14日
末期股息派發	2018年6月1日

暫停辦理股份過戶登記及其他重要日期

以下為本公司暫停辦理股份過戶登記手續時間：

以釐定有權出席2018年股東周年大會並投票之股東

最後股份過戶日期：2018年5月8日(星期二)下午四時三十分
 暫停辦理股份過戶登記期間：2018年5月9日(星期三)至2018年5月14日(星期一)(包括首尾兩天)

以釐定獲派末期股息之股東

末期股息除淨日：2018年5月17日(星期四)
 最後股份過戶日期：2018年5月18日(星期五)下午四時三十分
 暫停辦理股份過戶登記期間：2018年5月21日(星期一)至2018年5月24日(星期四)(包括首尾兩天)
 記錄日期：2018年5月24日(星期四)

如欲符合出席2018年股東周年大會並於會上投票及／或獲派末期股息的資格，所有填妥的過戶表格連同股票證書須不遲於相關最後股份過戶日期送達本公司股份過戶登記香港分處—卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理過戶登記。

擬派末期股息將在取得股東於2018年股東周年大會批准後，於2018年6月1日(星期五)向2018年5月24日(星期四)名列本公司股東名冊之股東派發。

股東周年大會

2018年股東周年大會將於2018年5月14日(星期一)舉行。2018年股東周年大會通告將載於本公司日期為2018年4月10日的通函內，並連同本年報一併寄發給股東。2018年股東周年大會通告及代表委任表格亦將刊登於雅居樂網站(www.agile.com.cn)及香港聯交所網站(www.hkex.com.hk)。

股息

中期股息	每股22.0港仙
擬派末期股息	每股68.0港仙

公司通訊派發

本年報以中、英文印發及會根據股東選擇寄發中文本或英文本或中英文兩個文本。本年報內容亦刊登於雅居樂網站(www.agile.com.cn)及香港聯交所網站(www.hkex.com.hk)。登記股東如欲變更收取本公司通訊的語言選擇或方式，只須填妥指定表格及發送至本公司股份過戶登記香港分處—卓佳證券登記有限公司即可，費用全免。股東如透過經紀或託管人持有股份，則須透過其經紀或託管人代為辦理有關更改手續。

為支持環保，本公司鼓勵股東到上述網站瀏覽本年報內容。

辭彙表

雅居樂或本公司	雅居樂集團控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份在香港聯交所主板上市
章程細則	本公司的組織章程細則
2017年股東周年大會	本公司於2017年5月8日舉行的股東周年大會
2018年股東周年大會	本公司將於2018年5月14日舉行的股東周年大會
BBS	銅紫荊星章
東亞	東亞銀行有限公司
董事會	本公司的董事會
英屬處女群島	英屬處女群島
長江酒店公司	中山雅居樂長江酒店有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司
陳氏家族信託	由Top Coast為受託人成立的家族信託(於2016年12月16日退任及委任富丰為新受託人)，而受益人則為創辦股東
中國	中華人民共和國。就本年報而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣地區
企管守則	上市規則附錄十四《企業管治守則》及《企業管治報告》
董事	本公司的董事
僱員股份受託人	交通銀行信託有限公司
創辦股東	陳卓林、陳卓賢、陸倩芳、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南

富丰	富丰投资有限公司，一家在2016年8月8日於香港註冊成立的有限責任公司，在2016年12月16日獲委任為陳氏家族信託的新受託人
GBS	金紫荆星章
建築面積	建築面積
本集團	本公司及其附屬公司
港元	港元，香港法定貨幣
香港會計準則	香港會計準則
香港	中國香港特別行政區
香港公司法	公司法(香港法例第622章)
香港聯交所	香港聯合交易所有限公司
恒生	恒生銀行有限公司
滙豐	香港上海滙豐有限公司
獨立非執行董事	本公司的獨立非執行董事
JP	太平紳士
上市規則	香港聯交所證券上市規則
標準守則	上市規則附錄十《上市公司董事進行證券交易的標準守則》
非執行董事	本公司的非執行董事

辭彙表(續)

OBE	大英帝國勳章
人民幣	人民幣，中國法定貨幣
渣打	渣打銀行(香港)有限公司
董事證券買賣守則	本公司採納的一套董事進行證券交易的守則
證券及期貨條例	香港法例第571章《證券及期貨條例》
股份	本公司股本中每股面值0.10港元(或因本公司股本不時拆細、合併、重新分類或重組產生的該等其他面值)的普通股
股份獎勵計劃	本公司於2013年12月10日採納的股份獎勵計劃
股東	股份持有人
新交所	新加坡證券交易所有限公司
Top Coast	Top Coast Investment Limited，一家在2005年5月17日於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，為陳氏家族信託的原受託人並已於2016年12月16日退任
美國	美利堅合眾國
美元	美元，美國法定貨幣
%	百分比

www.agile.com.cn

