



Jiayuan International Group Limited  
佳源國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
股份代號: 2768

2017

年報



# 目錄

公司資料	2
公司概况	3
主席報告書	4
管理層討論及分析	6
董事及高級管理層	22
董事會報告	28
企業管治報告	40
環境、社會及管治報告	49
獨立核數師報告	60
綜合損益表	67
綜合損益及其他全面收益表	68
綜合財務狀況表	69
綜合權益變動表	71
綜合現金流量表	72
綜合財務報表附註	74
財務摘要	164



# 公司資料

## 董事

### 非執行董事

沈天晴(主席)

### 執行董事

黃福清(副主席)  
卓曉楠(行政總裁)  
王建鋒

### 獨立非執行董事

戴國良  
張惠彬, 太平紳士  
顧雲昌

### 審核委員會

戴國良(主席)  
張惠彬, 太平紳士  
顧雲昌

### 薪酬委員會

張惠彬, 太平紳士(主席)  
戴國良  
卓曉楠

### 提名委員會

沈天晴(主席)  
張惠彬, 太平紳士  
顧雲昌

### 公司秘書

黃德儀(FCS, FCIS)

### 授權代表

卓曉楠  
黃德儀

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

### 法律顧問

香港法律：  
孖士打律師行

中國法律：  
競天公誠律師事務所

開曼群島法律：  
Conyers Dill & Pearman

### 合規顧問

大有融資有限公司

### 主要往來銀行

恒生銀行有限公司  
永隆銀行有限公司  
南洋商業銀行  
上海浦東發展銀行  
中國工商銀行股份有限公司  
大豐銀行  
大連銀行

### 註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive  
PO Box 2681, Grand Cayman  
KY1-1111, Cayman Islands

### 總辦事處

香港  
皇后大道中9號1403室

### 中國主要營業地點

中國  
南京  
玄武區  
顧家營路59號

### 股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square, Hutchins Drive  
PO Box 2681, Grand Cayman  
KY1-1111, Cayman Islands

### 香港股份過戶登記分處

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

### 網站

[www.jiayuanintl.com](http://www.jiayuanintl.com)

### 股份代號

2768

# 公司概況

## 有關佳源

佳源國際控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)(股份代號：2768)是發展成熟的物業開發商，在中華人民共和國(「中國」)開發大型住宅綜合體及商業綜合體。於2016年3月8日(「上市日期」)，本公司完成首次公開發售，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板(「主板」)上市(「上市」)。

集團憑藉超過二十年物業開發經驗，透過優質的規劃，完善的品質監控，成熟的營運系統及經驗豐富的專業團隊，創造出切合不同地區需求的物業項目，成功鞏固「佳源」品牌。

於2017年12月31日，本集團在中國各個城市和中心鎮的物業組合共有32個，土地儲備面積約為7.1百萬平方米，開發區域覆蓋江蘇省大部分城市。集團於2016年首次進入廣東省，先後在深圳取得兩個優質項目。2017年，集團成功進軍澳門，收購兩幅位於澳門氹仔的優質相連地塊，進一步擴大集團在粵港澳大灣區的業務版圖。

本集團的住宅及商業綜合體均已經或將會開發成為混合用途的社區中心，旨在為客戶帶來極致的便利和享受。就此而言，本集團致力將以下主要價值融入發展項目：

- (i) 教育價值：集團深明教育對身為家長的客戶而言極為重要，因此集團專注挑選所處地區校網較成熟的地方。此外，集團過去已在所開發的物業項目內參與建設五所學校，旨在打造優質校網；
- (ii) 休閒價值：集團一般會撥出大面積地盤建造古典地標，及歐式或中式的主題公園和廣場，致在提升物業的視覺吸引力，為客戶帶來休閒的生活享受；及
- (iii) 商業價值：集團在旗下住宅物業附近開發零售店及購物商場，為客戶提供「一站式」的購物體驗，並照顧住戶及附近居民的日常需要。

因此，本集團認為，集團旗下的優質物業開發項目在我們所經營或計劃擴充經營的地區內均或將大受歡迎。

# 主席報告書



## 各位股東：

二零一七年，本集團準確判斷市場形勢，把握城市發展機遇，憑藉迅速適應市場變化的能力及堅持穩健經營發展的理念，實現了自身規模的有效穩步增長。

## 集團回顧

二零一七年，中國政府為了促進房地產業的健康發展，各級政府出台了一些調控措施，採取了分類調控、因城施策等調控手段，但整體而言，全國商品住宅成交量和均價仍保持上升趨勢。本集團於二零一七年以企業併購與招拍掛方式完成的多宗重大土地交易，部分住宅項目現已開售，而且銷情十分理想。截至二零一七年十二月三十一日，本集團在中國各大城市的物業組合達32個，擁有土地儲備面積逾700萬平方米，開發區域已覆蓋了江蘇省大部分主要城市。為保持穩定的合約銷售增長，本集團於二零一七年分別完成收購位於揚州核心區的三個住宅項目、和位於蘇州太倉核心區的住宅項目，同時也通過招拍掛競得一塊位於宿遷泗陽的住宅及商業用地。除此之外，本集團還成功進軍澳門房地產市場，收購了兩個位於澳門氹仔的優質相連地塊，進一步擴大集團在粵港澳大灣區的業務版圖。



## 未來展望

二零一八年，中國經濟增長向好趨勢不變。中共在「十九大」會議中重申住房回歸居住屬性的政策導向，與在中央經濟工作會議提出「加快建立多主體供應、多渠道保障、租購並舉」的住房制度，預計將為房地產市場發展建立更加穩固的基礎。本集團認為房地產行業自身具備龐大的規模，加上新型城鎮化的發展步伐，在促進房地產市場平穩健康發展的長效機制下，住房的剛性需求和改善型需求將進一步被釋放。此外，「十九大」會議還將「粵港澳大灣區」建設列入2018年重點工作，指出「粵港澳大灣區」具有「一國兩制」、先天區位、開放型經濟以及人文環境等優勢，已具備建設成為國際一流灣區的基本條件，可與東京灣大灣區、舊金山大灣區、紐約大灣區「並肩」，未來將成為



國家建設世界級城市群的重要載體。本集團將積極響應「十九大」的政策導向與適應宏觀調控下的市場變化，同時把握客戶需求，務實推進合約銷售的增長。

放眼二零一八年，本集團除了繼續深耕江蘇省、擴展業務版圖至其他重點省會城市、開拓「粵港澳大灣區」城市群的優質項目之外，也將緊隨國家「一帶一路」的戰略規劃，開拓沿綫國家和地區如越南、柬埔寨、澳大利亞的優質項目，發掘具有良好增長前景的價值窪地，逐步增加海外優

質土地儲備，把握房地產的發展機遇，為我們的股東創造更好的效益和更多的價值。

佳源國際控股有限公司

主席

沈天晴



# 管理層討論 及分析

## 管理層討論及分析



### 市場回顧

二零一七年，中國房地產市場充滿機遇與挑戰。一方面，中國政府普遍收緊對房地產行業的調控措施，採取了「限購、限貸、限價及限售」政策，有效壓抑樓市價格漲幅。另一方面，在「四限」的影響下，部份住宅需求外溢到鄰近三、四綫城市，使得這些城市的樓價及成交量均有上升。年內，本集團順應市場變化，採取積極的投資策略取得了良好的銷售業績，繼續展現出強勁穩健的發展勢頭。

縱觀二零一七年全年，全國商品住宅成交量及均價仍保持溫和上升趨勢。根據中國國家統計局公布的《2017年全國房地產開發投資和銷售情況》顯示，二零一七年，全國商品房銷售額約為人民幣133.7萬億元，同比增長13.7%，其中住宅銷售額同比增長11.3%；全國商品房銷售面積約為16.9億平方米，同比增長7.7%。



### 房地產開發業務版圖

截至二零一七年十二月三十一日，本集團擁有土地儲備面積約7.1百萬平方米，在中國各大城市的物業組合達到32個，包括24個住宅綜合體項目，及8個商業綜合體項目，開發區域涵蓋南京、揚州、蘇州、南通、鎮江、泰州、宿遷等城市。本集團於二零一六年首次進入廣東省，先後在深圳取得兩個優質項目，及於二零一七年集團成功進軍澳門，進一步擴充本集團在粵港澳大灣區的優質土地儲備。

### 建立良好的投資者關係

#### 股評人及投資者考察團

本集團在年內舉辦了多次股評人及投資者考察團，投資者在集團管理層的陪同下走訪了南京、鎮江、揚州、南通、泰州等項目所在城市，實地考察了各項目的質量和服務，並高度認可集團在各個項目的運作以及取得的優秀成果。

### 獲邀出席投研機構交流峰會及投資者路演

本集團於二零一七年初便參與由聯交所舉辦的港股通活動，還積極參與各大機構舉辦的交流會與投資者路演，如「格隆匯決戰港股2017」、「智通財經洞見港股新價值高峰論壇」等，與中港兩地的機構投資人和分析師分享公司過去一年裏的整體表現，為日後進一步的發展做好準備。

### 獲得業界充分肯定

本集團股價自二零一六年三月上市後升幅逾300%，公司市值於二零一七年十二月突破200億港元，並榮獲行內多家大型機構頒授業界殊榮，包括「新股增長動力獎」、「上市公司2017年度大獎」，及「2017年最具價值房地產股公司大獎」等，以表揚集團在過去一年裏取得的驕人成績。此外，本集團旗下的項目公司表現亦相當出色，如泰州威尼斯城和南通佳源都市分別榮獲「優秀住宅小區」及「2017年度南通潛力樓盤」，確立本集團於房地產行業內的領先地位。

## 二零一八年展望

二零一八年，在黨的「十九大」會議指引下，中央政府計劃維持目前的調控措施，本集團認為二零一八年中國房地產政策將繼續以維穩為主調。為了維持市場健康和穩定發展，本集團相信政策走向將繼續為熱點城市降溫，同時促進表現落後的二線城市及非主要都市圈內的三線城市去庫存。本集團預計未來中國二、三線城市的住房需求依然旺盛，房地產的銷售總量仍能取得一定的增長。

集團將繼續貫徹「做大做強」的開發戰略，除了繼續在江蘇省主要城市開發新項目外，亦會積極開拓其他重點省會城市與珠三角等地區的優質項目。本集團目前已將房地產業務拓展至深圳和澳門，未來將重點發掘粵港澳大灣區的優質窪地，持續透過併購與招拍掛方式積極尋求儲備優質土地資源的機會，提升集團在中國房地產的市場份額。

除此之外，本集團將對3D建築打印技術進行持續的探索與應用，並致力將此技術從園藝及戶外用品的運用推廣至本集團所得的項目若干層面上。作為一種利用工廠信息化生

產且相對創新的建造方式，3D建築打印技術不僅既環保又節能，還將加快建築工業化和住宅產業化的步伐，將本集團轉型為「科技地產」與「綠色建築」。

本公司一直以來無懼風雨，跨越數個行業周期仍砥礪前行，始終堅守房地產主業，推進中國城鎮化發展。本集團將繼續追求實現可持續的增長策略，以謹慎的態度審視風險，為我們的股東創造最大價值。

## 合約銷售

二零一七年度，本集團的合約銷售總額約為人民幣103.7億元，較2016年的人民幣46.5億元增加約123.1%；合約銷售總面積約為117.7萬平方米，較2016年的46萬平方米大幅增加約156%；合約銷售均價為每平方米人民幣8,813元，與往年相約。本集團按揚州、泰州、南京、宿遷、南通、蘇州、鎮江及其他等地理位置劃分的合約銷售分別約為人民幣35.6億元、人民幣21.7億元、人民幣15.4億元、人民幣13.5億元、人民幣8.2億元、人民幣4.5億元、人民幣3.9億元及人民幣0.9億元，佔本集團2017年總合約銷售分別約34%、21%、15%、13%、8%、4%、4%及1%。

本集團按主要項目劃分的合約銷售明細詳情如下：

項目	截至2017年12月31日止年度			截至2016年12月31日止年度		
	合約銷售 人民幣 (百萬元) (未經審核)	合約建築面積 (「建築面積」) (平方米)	合約平均售價 (「平均售價」) (每平方米 人民幣元)	合約銷售 人民幣 (百萬元) (未經審核)	合約建築面積 (平方米)	合約平均售價 (每平方米 人民幣元)
1. 南京紫金華府	1,544.0	46,696	33,065	2,185.3	76,128	28,705
2. 泰州威尼斯城	1,268.2	150,871	8,406	429.9	68,484	6,277
3. 宿遷羅馬都市	446.4	96,019	4,649	190.4	45,504	4,183
4. 泰州佳源中心廣場	346.9	62,654	5,537	120.0	25,723	4,664
5. 泰州新天地	237.8	20,738	11,465	523.2	51,519	10,155
6. 南通佳源都市	822.8	106,132	7,752	149.2	23,457	6,362
7. 揚州佳源世紀天城	2,222.8	232,091	9,577	416.6	49,376	8,436
8. 鎮江佳源巴黎都市	390.9	50,512	7,739	—	—	—
9. 宿遷巴黎都市	375.8	98,310	3,822	174.3	36,082	4,831
10. 蘇州海藝豪庭	449.9	31,327	14,363	—	—	—
11. 揚州國源榮御府	680.0	70,852	9,597	—	—	—
12. 揚州雨潤佳源桂府、華府	651.7	66,578	9,789	—	—	—
13. 宿遷外灘壹號	420.2	56,266	7,469	—	—	—
14. 其他	512.8	87,605	5,854	459.3	83,818	5,479
合計	10,370.2	1,176,651	8,813	4,648.2	460,091	10,102

### 物業項目

本集團按發展階段將其物業項目分為已竣工物業、開發中物業及持作未來開發物業三類。由於其部分項目包括滾動推出的多期開發項目，單一項目可能包括處於已竣工物

業、開發中物業及持作未來開發等多個階段的不同期數。

於2017年12月31日，本集團擁有土地儲備總建築面積約7.1百萬平方米。

本集團保留若干自主開發的商用物業的所有權，以帶來經常收入。於2017年12月31日，本集團投資物業的總建築面積為約0.4百萬平方米。該等投資物業的若干部分位於本集團開發的綜合商業綜合體，而本集團將保留當中的購物商

場的中央管理控制權，讓本集團能夠自行挑選租戶及決定行業組合。本集團對該等綜合商業綜合體的經營模式為出售所有住宅物業及50.0%商用物業，並保留50.0%商用物業的擁有權作投資物業。

### 投資物業

下表載列本集團於2017年12月31日投資物業(不包括停車場)的概要：

項目	持作投資的 總建築面積  (平方米)	已出租 建築面積  (平方米)	租金收入總額 截至12月31日止年度	
			2017年 (人民幣 百萬元)	2016年 (人民幣 百萬元)
<b>揚州</b>				
1. 公園一號	720.8	720.8	0.3	0.3
2. 世紀花園	8,653.1	8,653.1	0.9	0.9
3. 佳源世紀天城(附註)	127,002.1	—	—	—
<b>泰州</b>				
4. 佳源中心廣場	47,567.2	43,601.2	2.5	1.4
5. 新天地	25,190.9	20,643.3	3.4	3.6
6. 羌溪花苑	3,045.8	3,045.8	0.5	0.3
7. 東方不夜城	34,419.1	34,303.1	5.8	5.8
8. 鵲仙島一號	10,027.7	9,939.1	2.5	2.5
<b>宿遷</b>				
9. 羅馬都市	43,886.0	37,534.0	3.2	2.8
<b>常州</b>				
10. 佳源中心廣場	49,849.3	3,818.3	—	—
<b>南京</b>				
11. 紫金華府(附註)	41,229.3	—	—	—
<b>總計</b>	<b>391,591.3</b>	<b>162,258.7</b>	<b>19.1</b>	<b>17.6</b>

附註： 項目目前為在建中。

### 土地儲備

下表載列本集團於2017年12月31日按項目劃分的土地儲備概要：

項目	位置	狀況	預計竣工日期	項目種類	地盤面積 (平方米)	土地儲備面積 (平方米)	擁有權權益 %	
<b>揚州</b>								
1.	佳源世紀天城	江蘇省揚州市江都區	在建	2019年第二季	混合	214,206	717,691	100%
2.	世紀天城榮御府	江蘇省揚州市江都區	在建	2019年第二季	混合	167,810	573,803	100%
3.	佳源西峰玖墅	江蘇省揚州市邗江區	在建	2019年第二季	住宅	143,822	239,056	70%
4.	世紀豪園	江蘇省揚州市江都區	竣工	-	住宅	391,088	1,803	100%
5.	世紀花園	江蘇省揚州市江都區	竣工	-	住宅	234,671	4,317	100%
6.	公園一號	江蘇省揚州市廣陵區	竣工	-	住宅	75,591	-	100%
7.	世紀景園	江蘇省揚州市江都區	竣工	-	住宅	60,972	-	100%
8.	雨潤桂府	江蘇省揚州市廣陵區	在建	2019年第二季	住宅	119,973	324,904	100%
9.	雨潤華府	江蘇省揚州市廣陵區	在建	2019年第二季	住宅	91,722	253,587	100%
<b>南京</b>								
10.	紫金華府	江蘇省南京市玄武區	在建	2018年第四季	住宅	339,008	106,020	100%

項目	位置	狀況	預計竣工日期	項目種類	地盤面積 (平方米)	土地儲備面積 (平方米)	擁有權益 %	
<b>泰州</b>								
11.	威尼斯城	江蘇省泰州市泰興市區	在建	2022年第三季	住宅	660,576	1,434,020	100%
12.	泰興佳源中心廣場	江蘇省泰興市黃橋鎮	在建	2018年第四季	混合	81,887	67,698	100%
13.	佳源名府	江蘇省泰興市黃橋鎮	在建	2018年第四季	混合	42,054	49,147	100%
14.	新天地	江蘇省泰州市泰興市區	在建	2018年第四季	混合	190,802	294,140	100%
15.	羌溪花苑	江蘇省泰州市泰興市區	在建	2018年第四季	住宅	69,486	7,917	100%
16.	古溪佳源中心廣場	江蘇省泰興市古溪鎮	在建	2018年第四季	混合	83,048	148,347	100%
17.	東方不夜城	江蘇省泰州市姜堰區	竣工	-	住宅	77,021	-	100%
18.	東方巴黎城	江蘇省泰州市姜堰區	在建	2018年第四季	住宅	231,702	69,515	100%
19.	鵲仙島一號	江蘇省泰州市姜堰溱湖 風景區	竣工	-	住宅	68,330	11,903	100%
20.	佳源中心廣場	江蘇省泰州市溱潼鎮	在建	2019年第四季	混合	15,702	15,702	100%
<b>蘇州</b>								
21.	海藝豪庭	江蘇省蘇州市太倉	在建	2018年第四季	住宅	52,988	168,118	100%

項目	位置	狀況	預計竣工日期	項目種類	地盤面積 (平方米)	土地儲備面積 (平方米)	擁有權權益 %	
<b>宿遷</b>								
22.	名人國際花園	江蘇省宿遷市宿城區	竣工	-	住宅	53,970	389	90%
23.	公園一號	江蘇省宿遷市宿城區	竣工	-	住宅	126,183	33,206	90%
24.	巴黎都市	江蘇省宿遷市泗陽縣	在建	2019年第四季	住宅	220,520	538,373	90%
25.	羅馬都市	江蘇省宿遷市泗陽縣	在建	2020年第四季	住宅	302,505	759,030	100%
26.	外灘一號	江蘇省宿遷市泗陽縣	在建	2019年第二季	住宅	83,991	218,245	100%
<b>常州</b>								
27.	佳源中心廣場	江蘇省常州市雪堰鎮	竣工	-	混合	58,601	72,768	100%
<b>南通</b>								
28.	佳源都市	江蘇省南通市通州區	在建	2019年第二季	住宅	198,434	518,500	100%
<b>鎮江</b>								
29.	佳源巴黎都市	江蘇省鎮江市潤州區	在建	2019年第二季	住宅	119,608	280,982	100%
<b>深圳</b>								
30.	深圳鼎曦	廣東省深圳市羅湖區	擬建	2019年第二季	住宅	4,940	55,514	100%
31.	深圳松齡	廣東省深圳市寶安區	擬建	2019年第二季	住宅	4,281	38,100	100%
<b>澳門</b>								
32.	澳門氹仔	澳門氹仔區	擬建	2022年第四季	住宅	5,597	60,969	100%
<b>合計</b>						<b>4,591,089</b>	<b>7,063,764</b>	

## 財務回顧

### 經營業績

#### 收益

本集團的收益主要來自(i)物業開發；及(ii)物業投資。於2017年，本集團的收益約為人民幣6,948.8百萬元，較2016年約人民幣3,702.1百萬元增加約87.7%，本公司擁有人應佔年內溢利及全面收入總額約為人民幣1,285.7百萬元，較2016年約人民幣811.2百萬元增加約58.5%。

#### 物業開發

本集團來自物業開發的收益包括銷售住宅及商用物業。本集團於擁有權的重大風險及回報轉嫁予買方時(即相關物業已竣工及物業管有權已交付予買方時)確認物業銷售收益。物業開發收益由2016年約人民幣3,681.8百萬元增加約88.1%至2017年約人民幣6,923.9百萬元。增加是由於2017年交付已竣工的南京紫金華府項目的預售物業所致。

#### 物業投資

本集團的物業投資主要包括出租商用物業(主要包括購物商場、零售店、辦公室物業及停車場)。於2017年的物業投資所得收益約為人民幣24.9百萬元，較2016年約人民幣20.3百萬元增加約22.5%。增加是由於年內物業投資租賃合約所產生的每月租金收入增加。

#### 毛利及毛利率

毛利由2016年約人民幣1,263.9百萬元增加約89.8%至2017年約人民幣2,398.7百萬元，本集團的毛利率由2016

年的34.1%增加至2017年的34.5%。毛利率增加是由於交付的項目包括南京紫金華府及泰州新天地等項目為本集團貢獻相對較高的毛利率所致。

#### 其他收入、收益及虧損

本集團於2017年的其他收入及收益約為人民幣137.6百萬元，而於2016年則約為人民幣66.3百萬元，增幅為107.5%。其他收入及收益增加原因為2017年的外匯收益增至約人民幣78.4百萬元，而2016年則約為人民幣5.3百萬元，此乃由於人民幣升值，導致本集團以美元計值的優先票據貶值。

#### 庫存物業轉撥至投資物業／投資物業公允價值變動

本集團的庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動由2016年約人民幣337.8百萬元減少至2017年約人民幣208.9百萬元。

#### 分銷及銷售開支

分銷及銷售開支由2016年約人民幣130.2百萬元增加至2017年約人民幣155.4百萬元，增幅約19.3%，主要由於2017年的銷售佣金增加所致。

#### 行政開支

本集團的行政開支由2016年約人民幣89.9百萬元，增加約98.4%至2017年約人民幣178.3百萬元，主要由於2017年發行優先票據以及配售事項及認購事項而產生的佣金及專業費用所致。

#### 其他開支

本集團的其他開支由2016年約人民幣15.7百萬元減至2017年約人民幣2.8百萬元，減幅約82.3%，主要由於在2016年計入首次公開發售的上市開支所致。

### 融資成本

本集團的融資成本由2016年約人民幣64.9百萬元增至2017年約人民幣150.8百萬元，增幅約為132.3%，與銀行及其他借款以及發行優先票據增加一致。

### 所得稅開支

本集團的所得稅開支由2016年約人民幣660.7百萬元增至2017年約人民幣968.2百萬元，增幅約為46.6%，乃由於2017年本集團自物業開發分部所得溢利增加所致。

### 稅項減免

本公司並不知悉有任何因股東持有本公司股份而使其獲得之稅項減免。股東如對購買、持有、出售、買賣本公司股份或行使任何有關本公司股份的任何權利所引致的稅務影響有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

### 本公司擁有人應佔溢利及全面收入總額

本公司擁有人應佔溢利及全面收入總額由2016年約人民幣811.2百萬元增加約58.5%至2017年約人民幣1,285.7百萬元，其與本集團於2017年的營運擴充一致。

### 流動資金、財務及資本資源

#### 現金狀況

於2017年12月31日，本集團的已質押／受限制銀行存款及銀行結餘及現金總額約為人民幣6,716.7百萬元（於2016年12月31日：約人民幣1,416.4百萬元），較2016年12月31日增加約374.2%。於2017年12月31日，銀行存款約人民幣837.2百萬元（於2016年12月31日：約人民幣107.6百萬元）已質押以作為本集團所籌措銀行借款的抵押。

本集團於2017年的受限制銀行存款約為人民幣136.8百萬元（於2016年12月31日：約人民幣305.4百萬元），有關存款僅限於指定物業開發項目用途。

#### 借款及本集團的資產抵押

於2017年12月31日，本集團的銀行及其他借款約為人民幣10,924.0百萬元（於2016年12月31日：約人民幣5,700.1百萬元）。

在該等借款中，約人民幣3,233.3百萬元（於2016年12月31日：約人民幣3,385.6百萬元）將須於一年內償還，而約人民幣7,690.6百萬元（於2016年12月31日：約人民幣2,314.4百萬元）將須於一年後償還。

於2017年12月31日，銀行及其他借款約人民幣10,924.0百萬元（於2016年12月31日：約人民幣5,668.7百萬元）以本集團的銀行結餘、土地使用權及物業作抵押。於2017年12月31日，已質押作為授予本集團若干借款的抵押的資產約為人民幣16,832.0百萬元（於2016年12月31日：約人民幣10,721.8百萬元）。

#### 優先票據

於2016年9月，本公司發行於2018年到期本金總額為100,000,000美元9.75%的優先有抵押票據（「2018年優先票據」），並於聯交所上市（股份代號：4329）。2018年優先票據以固定年利率9.75%計息，每半年到期時支付一次，並將於2018年9月到期。

於2017年9月15日當日或之後，本公司可贖回（全數或部分）2018年優先票據，贖回價相當於2018年優先票據本金總額的105%，連同截至（但不包括）贖回日期的應計及未付利息（如有）。如發生控制權變動觸發事件或除牌事件（載於2018年優先票據的要約通函），本公司必須作出收購要約以購回所有未行使的2018年優先票據，購買價相當於其本金總額的101%，另加截至贖回日期止的應計及未付利息（如有）。

於2017年4月，本公司發行於2019年到期本金總額為50,000,000美元8.50%的優先有抵押票據（「2019年4月優先票據」）。2019年4月優先票據以固定年利率8.5%計息，每季到期時支付一次，並將於2019年4月到期。

於2018年4月7日當日或之後，本公司可按其決定贖回（全數或部分）2019年4月優先票據，贖回價相當於2019年4月優先票據本金總額的105%，連同截至（但不包括）贖回日期的應計及未付利息（如有）。

於2017年5月，本公司發行於2019年到期本金總額為50,000,000美元8.50%的優先有抵押票據（「2019年5月優先票據」）。2019年5月優先票據以固定年利率8.5%計息，每季到期時支付一次，並將於2019年5月到期。

於2018年5月19日當日或之後，本公司可按其決定贖回（全數或部分）2019年5月優先票據，贖回價相當於2019年5月優先票據本金額的105%，連同截至（但不包括）贖回日期的應計及未付利息（如有）。

於2017年10月，本公司發行於2018年到期本金總額為160,000,000美元8.00%的優先有抵押票據（「2018年10月優先票據」）。2018年10月優先票據以固定年利率8.0%計息，每半年到期時支付一次，並將於2018年10月到期。

於2017年11月，本公司發行於2018年到期本金總額為300,000,000美元8.25%的優先有抵押票據（「2018年11月優先票據」），並於聯交所上市（股份代號：5016）。2018年11月優先票據以固定年利率8.25%計息，每半年到期時支付一次，並將於2018年11月到期。

本公司董事（「董事」）認為優先票據將擴大本公司的現金流並強化其財務狀況。

#### 淨資本負債比率

於2017年12月31日，本集團之淨資本負債比率大為改善，比率由2016年12月31日的150.2%大幅下降至125.6%。淨資本負債比率的計算方法為淨負債（扣除銀行結餘及現金以及已質押／受限制銀行存款後的銀行及其他借款及優先票據）除以總權益。

#### 匯率風險

本集團主要在中國經營業務。除以外幣計值的銀行存款、借款及就人壽保險支付的按金外，本集團並無任何其他外匯波動的重大直接風險。於2017年，儘管人民幣兌美元及港元升值，惟董事預期人民幣匯款波動將不會對本集團的營運造成重大不利影響。

本集團會定期監察匯率變動的風險，於有需要時作外匯對沖的安排。本集團考慮暫不需要作外匯對沖安排。

截至2016年及2017年12月31日止年度，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

#### 承擔

於2017年12月31日，本集團就建設及土地開發支出的承擔付款約為人民幣3,473.8百萬元（於2016年12月31日：約人民幣3,696.9百萬元）。

#### 或然負債

於2017年12月31日，本集團就若干銀行就與本集團物業買家訂立的按揭貸款授出的按揭融資提供約人民幣4,586.9百萬元（於2016年12月31日：約人民幣3,376.4百萬元）的擔保。根據擔保的條款，倘若該等買家欠付按揭款項，本集團須負責償還欠款買家結欠銀行的未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰款。本集團因而有權接管有關物業的法定業權。擔保將於買家取得相關房屋所有權證及完成相關按揭登記時解除。董事認為，截至2017年12月31日止年度的財務報表內毋須確認擔保合約撥備，此乃由於本集團物業買家違約的可能性極低。

#### 重大收購及處置

於2017年6月，本集團完成收購揚州嘉聯置業發展有限公司的全部股權，其持有位於中國江蘇省揚州市的一項混合用途在建物業開發項目。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2017年6月30日的公告。

於2017年9月6日，本公司間接全資附屬公司祥源地產開發有限公司與新建泰置業有限公司訂立一份買賣協議，以收購兩幅位於澳門氹仔區的TN20及TN24地塊，代價為3,510百萬港元。收購已於2017年11月完成。有關進一步詳情，請分別參閱本公司日期為2017年9月6日的公告及日期為2017年10月13日的通函。

於2017年11月16日，南京港源投資諮詢有限公司(為本公司間接全資附屬公司)與江蘇地華房地產開發有限公司訂立一份股權轉讓協議，以收購揚州雨潤房地產開發有限公司的全部股權，其持有位於中國江蘇省揚州市廣陵區的两項物業發展項目，代價為2,450百萬港元。收購已於2017年11月完成。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2017年11月16日的公告。

於2017年12月29日，佳源(深圳)投資諮詢有限公司(為本公司間接全資附屬公司)與袁愛卿女士、徐延豐先生及深圳市松齡實業有限公司(「深圳松齡」)訂立一份股權轉讓協議，以進一步收購深圳松齡餘下51%股權，代價為人民幣320百萬元。收購已於2017年12月完成，而深圳松齡已成為本公司的全資附屬公司。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2017年12月29日及2016年12月30日的公告。

除上述該等公告及通函所披露者外，本集團於截至2017年12月31日止年度並無任何重大收購及處置。

#### 報告期後事項

於2018年1月11日，本公司發行於2019年到期本金總額為250,000,000美元8.125%的優先有抵押票據(「首批2019年1月優先票據」)，並於聯交所上市(股份代號：5088)。首批2019年1月優先票據以固定年利率8.125%計息，每半年到期時支付一次，並將於2019年1月到期。

本公司可隨時贖回(全數或部分)首批2019年1月優先票據，贖回價相當於首批2019年1月優先票據本金額的100%，連同截至贖回日期的應計及未付利息(如有)。

本公司可隨時贖回(全數或部分)首批2019年1月優先票據，贖回價相當於首批2019年1月優先票據本金額的101%，連同截至贖回日期的應計及未付利息(如有)。如發生控制權變動觸發事件(載於首批2019年1月優先票據的要約通函)，本公司必須作出收購要約以購回所有未行使的首批2019年1月優先票據，購買價相當於其本金額的101%，另加截至贖回日期止的應計及未付利息(如有)。

於2018年1月15日，本公司發行於2019年到期本金總額為50,000,000美元8.00%的優先票據(「第二批2019年1月優先票據」)。除非已於先前根據第二批2019年1月優先票據的條款及條件贖回，否則第二批2019年1月優先票據將於2019年1月14日到期。

本公司可在事先取得所有第二批2019年1月優先票據持有人的同意下隨時贖回全數第二批2019年1月優先票據，贖回價相當於(i)第二批2019年1月優先票據的未償還本金額；(ii)第二批2019年1月優先票據的所有應計及未付利息；(iii)第二批2019年1月優先票據應計的所有未付違約利息(如有)；及(iv)第二批2019年1月優先票據的未償還本金額的2.7%。

於2018年3月8日，為投資位於中國貴州省貴陽市的南明區一幅土地上的棚戶區改造項目，佳源(深圳)投資諮詢有限公司(「佳源(深圳)」)及貴州恒豐偉業房地產開發有限公司(「合資企業夥伴」)訂立合作協議，以成立作為有限責任公司的合資企業(「貴陽合資企業」)。於成立後，貴陽合資企業將由佳源(深圳)及合資企業夥伴分別擁有61%及39%。貴陽合資企業的註冊資本將為人民幣10,000,000元，其將由佳源(深圳)及合資企業夥伴分別出資人民幣6,100,000元及人民幣3,900,000元。進一步詳情請參閱本公司日期為2018年3月8日的公告。

### 主要風險及不確定因素

由於本集團在中國從事房地產發展業務，故主要業務風險及不確定因素為中國的房地產市場及樓價，因該項因素直接影響本集團未來的收益。中國房地產市場受多項因素影響，其中包括經濟情況、物業供求情況、中國政府的財政及貨幣政策、稅務政策及對房地產的調控措施等因素。雖然中國的國民生產總值增幅持續放緩，但仍錄得一定的按年增幅。目前本集團在中國各城市的物業組合達到32個，包括24個住宅綜合體項目，及8個商業綜合體項目，開發區域涵蓋南京、揚州、蘇州、南通、鎮江、泰州、宿遷等城市。本集團於二零一六年首次進入廣東省，先後在深圳取得兩個優質項目，及於2017年集團成功進軍澳門，進一步擴充本集團在粵港澳大灣區的優質土地儲備，因此能有效地分散營運風險。

### 未來的重大投資計劃

本集團將繼續投資於其物業開發項目及在其認為適合的選定城市收購合適土地。該等投資將由內部資源、外部借款及全球發售所得款項撥付。除上文所披露外，本集團於本年報日期並無任何未來的重大投資計劃。

### 股份配售事項及認購事項

於2017年6月6日，明源集團投資有限公司（「明源投資」）、海通國際證券有限公司及華融國際證券有限公司（「首次配售代理」）與本公司訂立配售協議，據此，明源投資同意出售及首次配售代理（作為明源投資代理）同意按盡力基準以配售價每股配售股份3.35港元配售最多合共352,500,000股

本公司現有普通股（「首次配售股份」）（「首次配售事項」）。每股配售價3.35港元較聯交所所報股份於2017年6月6日（即緊接配售協議日期前之最後完整交易日）之收市價每股股份3.79港元折讓約11.61%。

於同日，明源投資及本公司訂立認購協議，據此，明源投資同意以每股認購股份3.35港元認購最多352,500,000股本公司新普通股（「首次認購股份」）。根據上述認購協議，明源投資須認購相等於首次配售股份總數的本公司新股份數目（「首次認購事項」）。首次認購股份的面值總額為3.525百萬港元。

合共352,500,000股本公司普通股的首次配售事項及首次認購事項已分別於2017年6月9日及2017年6月19日完成。合共352,500,000股首次配售股份已成功按配售價每股3.35港元配售予不少於六名獨立承配人（由或代表首次配售代理挑選及／或促使）。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，各名承配人及其最終實益擁有人均獨立於明源投資、本公司及其關連人士或彼等各自的聯繫人，且與明源投資、本公司及其關連人士或彼等各自的聯繫人並無關連。概無承配人及彼等最終實益擁有人於取得首次配售股份後將成為本公司的主要股東（定義見聯交所證券上市規則（「上市規則」））。合共352,500,000股首次配售股份（相等於首次配售項下成功配售的首次配售股份數目）已由明源投資按認購價每股3.35港元認購。本公司有意將約為1,166.5百萬港元的首次配售事項及首次認購事項所得款項淨額主要用作收購土地儲備及一般運營資金。每股淨認購價約為3.31港元。

進一步詳情請參閱本公司日期為2017年6月6日及2017年6月19日的公告。

於2017年12月18日，明源投資、華金證券(國際)有限公司、聯合證券有限公司及越秀證券有限公司(「第二次配售代理」)與本公司訂立配售協議，據此，明源投資同意出售及第二次配售代理(作為明源投資的代理人)同意按盡力基準以配售價每股配售股份6.11港元配售最多合共232,000,000股本公司現有普通股(「第二次配售股份」)(「第二次配售事項」)。每股配售價6.11港元較聯交所所報股份於2017年12月18日(即緊接配售協議日期前之最後完整交易日)之收市價每股股份6.61港元折讓約7.56%。

於同日，明源投資及本公司訂立認購協議，據此，明源投資同意以每股認購股份6.11港元認購最多232,000,000股本公司新普通股(「第二次認購股份」)。根據上述認購協議，明源投資須認購相等於配售股份總數的本公司新股份數目(「第二次認購事項」)。第二次認購股份的面值總額為2.320百萬港元。

合共232,000,000股本公司普通股的第二次配售事項及第二次認購事項已分別於2017年12月27日及2017年12月28日完成。合共232,000,000股第二次配售股份已成功按配售價每股6.11港元配售予不少於六名獨立承配人(由或代表第二次配售代理挑選及/或促使)。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，各名承配人及其最終實益擁有人

人均獨立於明源投資、本公司及其關連人士或彼等各自的聯繫人，且與明源投資、本公司及其關連人士或彼等各自的聯繫人並無關連。概無承配人及彼等最終實益擁有人於取得第二次配售股份後將成為本公司的主要股東(定義見上市規則)。

合共232,000,000股第二次認購股份(相等於第二次配售項下成功配售的第二次配售股份數目)已由明源投資按認購價每股6.11港元認購。本公司有意將約為1,399.8百萬港元的第二次配售事項及第二次認購事項所得款項淨額主要用作收購土地儲備及一般運營資金。每股淨認購價約為6.03港元。

進一步詳情請參閱本公司日期為2017年12月18日及2017年12月28日之公告。

董事認為配售事項將擴大本公司的股東及資本基礎，並加強其財務狀況。

#### 僱員、薪酬政策及購股權計劃

於2017年12月31日，本集團約有441名僱員(於2016年12月31日：498名僱員)。截至2017年12月31日止年度，本集團產生僱員成本約人民幣59.3百萬元(於2016年12月31日：約人民幣41.2百萬元)。僱員薪酬一般包括薪金及績效花紅。根據適用的中國法律及法規規定，本集團參與多項僱員福利計劃，包括養老保險、醫療保險及人身傷害保險。本公司於2016年2月12日採納一項購股權計劃作為對合資格僱員的獎勵。

# 董事及高級管理層

## 主席及非執行董事

**沈天晴先生**，59歲，為本公司董事會（「董事會」）主席、非執行董事、本公司提名委員會主席及本集團創始人。彼於2015年5月5日獲委任為董事及於2015年7月27日指派為非執行董事，以提升管理獨立性及企業管治。沈先生的主要職責包括本集團的整體戰略規劃，但不參與本集團的日常業務營運管理。彼亦為澳洲上市公司博源控股有限公司（股份代號：BHL）的執行董事。沈先生於1986年12月自浙江廣播電視大學畢業，取得工業企業管理文憑。彼於2006年12月獲浙江省人事廳認可為高級經濟師。沈先生於房地產開發行業擁有約22年經驗。於1995年，彼在中國浙江省嘉興市成立主要從事物業開發的公司佳源創盛控股集團有限公司（「佳源創盛」，前稱嘉興足佳房地產開發有限公司），彼自1995年4月於佳源創盛擔任董事。沈先生自2015年5月4日起亦為本公司控股股東明源投資的唯一董事。沈先生為王新妹女士的配偶。

## 執行董事

**黃福清先生**，56歲，為董事會副主席及執行董事。彼於2015年7月27日及2016年8月19日分別獲委任為執行董事及董事會副主席。彼主要負責(i)監察本集團日常營運及整體管理；及(ii)本集團位於中國江蘇省的房地產開發項目。彼亦為本集團若干附屬公司的董事。黃先生於房地產開發行業擁有約19年經驗。彼自2014年12月起擔任香港佳源集團有限公司（「香港佳源」）總經理（中國區），自2014年9月起擔任南京新浩寧房地產開發有限公司總經理。彼於2013年9月至2014年12月期間擔任常州金源房地產開發有限公司（「常州金源」）總經理。彼自2011年1月起任職於浙江佳源房地產集團有限公司（「浙江佳源集團」），直至彼於2014年12月辭任執行總經理一職為止。黃先生亦參與本集團南京物業開發項目紫金華府的籌劃工作及負責其日常管理，該在建物業將於2018年竣工。過往，黃先生曾於2010年1月至2010年12月擔任常州天宇房地產開發有限公司（「常州天宇」）總經理，於2002年12月至2009年12月擔任常州市中創房地產開發有限公司總經理，於1998年12月至2002年12月擔任常州市常信房地產開發有限公司經理。

**卓曉楠女士**，43歲，為本公司執行董事兼行政總裁及薪酬委員會成員。卓女士於2015年7月27日獲委任為執行董事。彼主要負責本集團的整體行政及人力資源。彼亦為本集團若干附屬公司的董事。卓女士於管理方面擁有約15年經驗。卓女士亦自2014年1月起擔任香港佳源總經理。過往，卓女士於2003年2月至2013年11月期間歷任香港科技專上書院商學院院長、副校長、品質保證委員會主席、學生事務委員會主席、監察委員會成員、教務委員會成員及財務小組委員會成員，並負責整體管理、戰略及學術規劃以及監督財務事宜及人力資源。卓女士於2001年6月自Pace University (New York) 畢業，取得理學碩士學位。彼於1997年12月自倫敦大學畢業，取得理學碩士學位。過往，彼於1995年5月自香港中文大學畢業，取得工商管理學士學位。

**王建鋒先生**，50歲，為執行董事。彼於2015年7月27日獲委任為執行董事。彼主要負責本集團的戰略規劃及物色本集團新物業開發項目。彼亦為本集團若干附屬公司的董事。王先生於房地產開發行業擁有約27年經驗。彼自2014年1月起擔任香港佳源副總經理。過往，王先生曾於2012年6月至2013年2月擔任浙江佳源集團戰略發展中心副總經理，於2009年12月至2012年6月擔任湖州鑫源建設管理有限公司總經理，於2009年7月至2009年11月擔任佳源創盛總經理，於2006年至2008年擔任杭州銀溪九龍房地產開發有限公司總經理，於1998年至2005年年底擔任杭州三優房地產開發有限公司副總經理，並於1991年至1998年擔任甘建一公司上海分公司建築團隊領導。王先生於1990年9月自上海建築工程學院畢業，取得工業及民用建築文憑。

### 獨立非執行董事

**戴國良先生**，60歲，於2016年2月12日獲委任為獨立非執行董事，彼亦為本公司審核委員會主席及薪酬委員會成員。

戴先生於1982年4月自紐西蘭威靈頓維多利亞大學畢業，取得商業及行政學士學位，並於1983年10月成為香港會計師公會會員。

戴先生自2017年8月起為鼎珮證券有限公司合夥人，該公司為可根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團。

戴先生為信越控股有限公司(股份代號：6038)獨立非執行董事、審核委員會主席，以及薪酬委員會及提名委員會的成員；安徽海螺水泥股份有限公司(股份代號：914)的獨立非執行董事、薪酬及提名委員會主席以及審核委員會成員；六福集團(國際)有限公司(股份代號：590)的獨立非執行董事、審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會成員，該等公司均於聯交所主板上市。戴先生於2010年9月至2013年4月為聯交所創業板(「創業板」)第一信用金融集團有限公司(股份代號：8215)的非執行董事，並於2008年1月至2014年3月擔任聯交所主板上市公司宏華集團有限公司(股份代號：196)的獨立非執行董事。戴先生於2007年8月至2017年7月亦曾為天達融資亞洲有限公司董事。戴先生為中國人民政治協商會議山東省委員會委員。

**張惠彬博士**，*太平紳士*，81歲，於2016年2月12日獲委任為獨立非執行董事，為本公司薪酬委員會主席、審核委員會與提名委員會各自的成員。

張博士於1984年獲美國杜威大學頒授榮譽博士學位，並分別於1962年6月及1960年2月獲美國紐約大學頒授工商管理碩士學位及會計金融理學士學位。彼獲香港董事學會頒發2002年度上市公司非執行董事獎。張博士於2010年12月榮獲以下三個獎項：(1)特許管理協會頒發的傑出管理人大獎；(2)特許董事協會頒發的傑出董事大獎；及(3)亞太行政總裁協會頒發的傑出總裁大獎。

張博士現任首都銀行(中國)有限公司的董事兼執行委員會副主席。此外，張博士現任香港董事學會的理事會成員、九龍醫院及香港眼科醫院管治委員會成員以及醫院管理局九龍區域諮詢委員會成員。張博士曾於1995年至2007年期間出任觀瀾湖集團的行政總裁兼執行副主席，並於1981年4月至1983年3月期間出任東華三院總理及顧問。

張博士為怡康國際有限公司的主席。彼曾於2009年12月至2016年1月為珠海華潤銀行股份有限公司的董事及審核委員會的監事並分別於2007年11月至2014年2月及於2005年4月至2014年2月擔任聯交所主板及上海證券交易所上市公司上海電氣集團股份有限公司(股份代號：2727(香港)及A股601727(上海))獨立非執行董事。現亦為建生國際集團有限公司(股份代號：224)、環球實業科技控股有限公司(股份代號：1026)、中國金融國際投資有限公司(股份代號：721)、現代牙科集團有限公司(股份代號：3600)、中國泰豐床品控股(股份代號：873)及福晟國際控股集團有限公司(前稱為「佑威國際控股有限公司」，股份代號：627)的獨立非執行董事，該等公司在聯交所主板上市。張博士為聯交所主板上市公司銀河娛樂集團有限公司(股份代號：27)非執行董事、聯交所創業板上市公司銀合控股有限公司(股份代號：8260)獨立非執行董事。張博士於2009年7月至2016年3月曾為大唐潼金控股有限公司(股份代號：8299)獨立非執行董事及主席，其後擔任董事會聯席主席。彼於2017年6月至2017年12月亦為羅馬集團有限公司(股份代號：8072)執行董事及董事會主席。該等公司均於聯交所創業板上市。彼擁有豐富的銀行、金融及商業經驗。

**顧雲昌先生**，73歲，於2016年2月12日獲委任為獨立非執行董事，並為本公司審核委員會及提名委員會各自的成員。顧先生於2006年至2013年5月擔任中國房地產研究會副會長，於1998年至2006年任中國房地產協會副會長及秘書長。

顧先生過往於中華人民共和國建設部曾擔任多項職務，包括於1988年12月至1998年7月擔任中華人民共和國建設部政策研究中心副主任；及於1982年及1985年先後擔任中華人民共和國建設部城市住房局的副處長及處長。

顧先生於1966年7月畢業於同濟大學城市規劃專業。顧先生專門從事有關中國房地產行業的理論與政策研究、市場研究及分析。於1980年代，彼曾經參與中國城鄉住宅建設技術政策研訂，亦領導《2000年中國》課題的研究，並且分別於1988年4月及1989年12月榮獲中國國家科技進步一等獎。

顧先生於2008年8月至2014年3月為紐約證券交易所上市公司E-House (China) Holdings Limited(股票代碼：EJ)獨立非執行董事，且於2007年6月至2016年3月擔任於聯交所主板上市的遠洋集團控股有限公司(前稱「遠洋地產控股有限公司」)(股份代號：3377)獨立非執行董事，並為審核委員會、提名審核委員會及薪酬審核委員會的成員。現為聯交所主板上市公司旭輝控股(集團)有限公司(股份代號：884)及陽光100中國控股有限公司(股份代號：2608)獨立非執行董事。顧先生亦為深圳證券交易所上市公司中糧地產(集團)股份有限公司(股票代碼：31)及浙江亞廈裝飾股份有限公司(股票代碼：2375)獨立非執行董事。

除上文所披露者外，於本年報日期，上述各名董事：

- (a) 概無於本集團的重大附屬公司擔任任何其他職位；
- (b) 於過去三年概無於任何其他上市公司擔任任何董事職務；
- (c) 與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東(各自的定義見上市規則)有任何關係；及
- (d) 概非某家公司之董事或僱員，而該公司擁有本公司股份及相關股份權益而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司作出披露。

### 高級管理層

袁兆林先生，47歲，自2016年6月起為恒力房地產南通有限公司的總經理，且為揚州明源房地產開發有限公司(「揚州明源」)總經理，彼自2009年4月起參與本集團業務。彼主要負責管理及監督本集團位於中國江蘇省揚州的房地產開發項目的日常營運。

袁先生於房地產開發行業擁有約14年經驗。彼於2009年4月至2011年8月及2011年8月至2013年1月期間先後擔任揚州明源助理總經理及副總經理。袁先生其後於2013年1月升任揚州明源總經理，自此一直為揚州明源總經理。袁先生亦參與下列揚州及南通物業開發項目的籌劃工作及負責其日常管理：(i)世紀花園；(ii)世紀豪園；及(iii)南通佳源都市。於2003年1月至2009年4月期間，袁先生曾在中國一間物業開發商揚州常信房地產開發有限公司擔任副總經理，其後升任總經理一職。彼曾於2001年擔任江都市經濟適用房發展中心職員。袁先生於1995年6月畢業於揚州大學，並取得房屋建築及工程文憑。彼於2002年11月獲揚州市建設工程中級專業技術資格評委員認可為工程師。

**高豔女士**，43歲，自2016年6月起為揚州香江新城市中心置業有限公司的總經理，且為泰興市廣源房地產開發有限公司（「泰興廣源」）總經理，彼自2003年7月起參與本集團業務。高女士主要負責管理及監督本集團位於江蘇省泰興的房地產開發項目的日常營運。高女士亦分別擔任揚州市恒源房地產開發有限公司（「揚州恒源」）（前稱江都市恒源房地產開發有限公司）及泰興廣源的董事。

高女士於房地產開發行業擁有約14年經驗。彼自2014年2月至2015年8月擔任泰興廣源總經理，並曾於2013年8月至2014年2月擔任泰興市恒源房地產開發有限公司（「泰興恒源」）總經理。高女士亦參與下列物業開發項目的籌劃工作及負責其日常管理：(i)揚州世紀景園；及(ii)揚州佳源世紀天城。高女士曾於2007年7月至2012年8月擔任揚州恒源財務經理及總經理，並於2003年7月至2007年6月擔任揚州廣源房地產開發有限公司（「揚州廣源」）（前稱江都市廣源房地產開發有限公司）財務經理。

高女士於1994年7月畢業於江蘇廣播電視大學，取得財務及會計文憑。彼自2003年9月起獲中國財政部確認為中級會計師。

**邱祥明女士**，41歲，為本集團總裁助理及運營管理中心總經理。彼自2011年1月起參與本集團業務。邱女士主要負責管理及監督本集團位於江蘇省常州的房地產開發項目的日常營運。

邱女士於房地產開發行業擁有約14年經驗。彼於2011年1月至2013年8月擔任浙江佳源集團經理。邱女士於2013年8月至2014年12月期間擔任常州金源副總經理，其後於2014年12月至2018年3月期間出任總經理，自此一直為常州金源總經理。邱女士亦參與本集團常州物業開發項目雪堰佳源中心廣場的籌劃工作及負責其日常管理。邱女士曾於2010年1月至2010年12月擔任常州天宇副總經理，並於2003年12月至2009年12月在中國一間物業開發商常州中創房地產開發有限公司擔任董事。邱女士於2008年1月自常州工學院畢業，取得會計文憑。彼自2006年5月起獲中國財政部認可為初級會計師。

**張純楷先生**，46歲，自2014年8月起為泰興恒源總經理，且為泰興市明源房地產開發有限公司（「泰興明源」）總經理，彼自2013年9月起參與本集團業務。張先生參與下列泰興黃橋項目的房地產開發項目的日常營運及日常管理：(1)泰州泰興佳源中心廣場，(2)泰州佳源名府，(3)泰州古溪佳源中心廣場。

在加入本集團前，張先生曾服務於安徽省利辛縣建設委員會並出任該委員會主任，張先生取得研究生學歷，工業與民用建築專業。

**杭學軍**，54歲，自2017年3月起為揚州市嘉聯房地產開發有限公司(「揚州嘉聯」)總經理，彼自2013年起參與本集團的業務。杭先生主要負責管理及監督本集團位於中國江蘇省泰州市的房地產開發項目的日常運營。彼於房地產開發行業擁有約6年的經驗。杭先生亦參與下列泰州、揚州物業開發的籌劃工作及負責日常管理：(1)東方不夜城，(2)東方巴黎城，(3)鵲仙島一號。在加入本集團前，杭先生曾於江都縣水利部門服務多年，並於2000年4月至2007年2月期間任中國江都市水利局局長、黨組書記及2007年3月至2013年1月期間出任揚州市水利局副局長。杭先生於1983年畢業於華東水利學院流體力學師資班，具有高級工程師職稱。

除於上文披露者外，於本年報日期，上述各名高級管理層概無(a)於本集團的重大附屬公司擔任任何其他職位；及(b)與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東(各自的定義見上市規則)有任何關係。

### 董事資料變更

根據上市規則第13.51(B)(1)條，於本公司2017年中期報告日期後的董事資料變更載列如下：

戴國良先生自2018年1月起為中國人民政治協商會議山東省委員會委員。

張惠彬博士，*太平紳士*，於2017年12月14日獲委任為福晟國際控股集團有限公司(前稱為「佑威國際控股有限公司」，於聯交所主板上市，股份代號：627)獨立非執行董事，以及審核委員會、提名委員會及薪酬委員會的成員，彼於2017年12月18日辭任羅馬集團有限公司(股份代號：8072，於聯交所創業板上市)執行董事及董事會主席。

除上文披露者外，概無其他資料須根據上市規則第13.51(B)(1)條予以披露。

# 董事會報告

董事會欣然提呈截至2017年12月31日止年度的董事會報告連同本集團的經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司為投資控股公司。其附屬公司之主要業務為中國物業開發及物業投資。年內，本集團主要業務的性質概無重大變動。

## 業績

本集團截至2017年12月31日止年度的業績載列於本年度報告第67頁和68頁的綜合損益及其他全面收益表。

## 股息

為了確保股東享有可持續且穩定的回報，董事會致力維持穩定的股息政策。於考慮本集團溢利及現金流的組成部份後，董事會建議向於2018年6月21日名列本公司股東名冊之股東派付每股19港仙(2016年：無)的末期股息。

董事會建議以發行代息股份方式全數支付末期股息。股東將可選擇全數以現金以代替該等配發，或部分以現金及部分以代息股份的方式收取末期股息(「代息股份計劃」)。代息股份計劃受限於：(1)建議末期股息於本公司應屆股東週年大會上獲批准；及(2)聯交所就據此發行的新股份授出的上市及交易批准。載有以股代息安排詳情連同選擇以股代息的表格之通函預期將於2018年6月28日或前後寄發予股東。預期末期股息認股權證及以股代息股票將於2018年7月30日或前後寄發予股東。

於本年報日期，董事會並不知悉有任何本公司股東放棄或同意放棄任何股息安排。

## 業務回顧

有關本集團業務的公平審視及與本集團年內表現的論述及分析、業績及財務狀況相關的重要因素，載於本年度報告第6至21頁的「管理層討論及分析」一節。

## 五年財務摘要

本集團最近五個財政年度的業績以及資產及負債的摘要載列於本年度報告第164頁。

## 物業及設備

有關本集團截至2017年12月31日止年度物業及設備變動的詳情已載列於綜合財務報表附註15。

## 投資物業

有關本集團截至2017年12月31日止年度投資物業變動的詳情已載列於綜合財務報表附註14。

### 銀行及其他借款

有關本集團截至2017年12月31日止年度銀行及其他借款變動的詳情已載列於綜合財務報表附註27。

### 股本

有關本公司截至2017年12月31日止年度股本變動的詳情已載列於綜合財務報表附註29。

### 儲備

本公司及本集團儲備於截至2017年12月31日止年度之變動詳情載列於綜合權益變動表內。

### 可供分派儲備

於2017年12月31日，本公司根據開曼群島公司法的可供分派儲備包括股份溢價人民幣3,216.1百萬元減累計虧損人民幣235.8百萬元，有關儲備須接受償債能力測試。

### 股票掛勾協議

除本報告披露本公司的購股權計劃外，本公司概無於截至2017年12月31日止年度訂立或於年末仍存續並將會或可能導致本公司發行股份，或可要求本公司訂立任何將會或可能導致本公司發行股份的股票掛勾協議。

### 主要客戶及供應商

年內本集團向五大供應商合共所佔之採購額百分比及本集團五大客戶合共所佔之收益百分比各不超過本集團採購總額及總收益30%。

本公司的董事、彼等各自的緊密聯繫人或任何股東(據董事會所知擁有本公司已發行股本5%以上者)概無擁有任何本集團五大客戶或供應商的任何權益。

### 董事

於截至2017年12月31日止年度直至本報告日期的本公司董事為：

#### 主席及非執行董事：

沈天晴先生

#### 執行董事：

黃福清先生(副主席)

卓曉楠女士(行政總裁)

王建鋒先生

#### 獨立非執行董事：

戴國良先生

張惠彬博士，太平紳士

顧雲昌先生

根據本公司組織章程細則第84條，沈天晴先生、黃福清先生、卓曉楠女士及戴國良先生應於將於2018年6月13日舉行的本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上退任。上述所有退任董事均符合資格並願意於股東週年大會上膺選連任。

### 董事及高級管理人員履歷

董事及高級管理人員履歷詳情載列於本年報第22至27頁「董事及高級管理層」一節。

### 董事收購股份或債券的權益

除本報告所披露者外，截至2017年12月31日止年度本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排致使董事可藉收購本公司或任何其他法定團體的股份或債券而獲益；截至2017年12月31日止年度亦無董事或彼等之配偶或未滿18歲之子女享有可認購本公司證券之任何權利，亦無行使任何該等權利。

### 董事的服務合約

各執行董事於2016年2月12日與本公司訂立服務協議，由上市日期起計為期三年，而該等服務協議可根據服務協議之條款終止。

各非執行董事及獨立非執行董事已根據各自日期為2016年2月12日之委任書獲委任加入董事會，其初步年期由上市日期起計為期三年，而有關委任可根據委任書之條款終止。

根據本公司組織章程細則，全體董事均須最少每三年於股東週年大會上輪席告退及膺選連任。

除本報告所披露者外，建議於本公司股東週年大會重選連任之董事概無訂立任何不可於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

各執行董事有權根據彼等各自的服務協議收取基本薪金，此乃參考彼等之職責、經驗、表現及及當時市況而釐定。此外，彼等各自有權享有花紅，款項由董事會於本公司每一個完整財政年度所釐定。

各非執行董事及獨立非執行董事有權根據彼等各自的委任書收取董事袍金，此乃參考彼等之職責、經驗、表現及及當時市況而釐定。除董事袍金外，預期各非執行董事及獨立非執行董事將不會就其分別出任非執行董事或獨立非執行董事一職而收取任何其他酬金。

### 董事薪酬

有關截至2017年12月31日止年度董事薪酬的詳情載列於綜合財務報表附註11。

### 獨立非執行董事之獨立性

本公司已收到三名獨立非執行董事各自根據上市規則第3.13條之要求就其獨立性出具之確認。根據上市規則第3.13條，本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

### 不競爭契據

本公司各控股股東已向本公司確認，已遵照根據不競爭契據(定義見本公司日期為2016年2月26日的招股章程(「招股章程」))向本公司提供的不競爭承諾。獨立非執行董事已檢討其遵例情況，並確認控股股東已於不競爭契據開始直至本報告日期期間遵照根據不競爭契據的所有承諾。

### 董事於競爭業務的權益

誠如招股章程「與控股股東的關係」一節所披露，沈天晴先生為一組房地產開發公司(本集團成員公司除外)(「私人集團」)的最終股東。沈天晴先生已訂立不競爭契據，以本公司為受益人提供若干不競爭承諾。自上市日期起至本報告日期，董事並不知悉私人集團與本集團存在任何競爭業務。

除上文所披露外，自上市日期起至本報告日期，概無董事直接或間接於與本集團業務存在競爭或可能存在競爭的業務中擁有須根據上市規則第8.10條披露的權益。

### 董事於重大交易、安排及合約中權益

概無董事於本公司、其任何控股股東或其任何附屬公司或聯屬附屬公司於年內任何時間或年末存續的對本集團業務屬重大之任何交易、安排及合約中直接或間接擁有重大權益。

### 獲准許彌償條文

根據本公司的組織章程細則，本公司董事或其他高級職員在香港公司條例的規限下，就其執行職務或與此有關所蒙受或招致之一切損失或負債，均有權從本公司資產中獲得彌償保證。該條文於截至2017年12月31日止年度生效，並於本報告日期仍然生效。本公司亦已為本集團董事及高級職員安排合適的董事及高級職員責任保險。

## 購股權計劃

本公司已於2016年2月12日有條件採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃為一項股份獎勵計劃，乃為表揚及肯定合資格參與人士(定義見下文)已經或可能對本集團作出的貢獻而設立。購股權計劃將為合資格參與人士提供機會於本公司持有個人權益，從而達成以下目標：(i)推動合資格參與人士為本集團的利益而盡可能提升表現效率；及(ii)吸引並留聘或保持與目前或將對本集團長遠增長有利的合資格參與人士的持續業務關係。

根據購股權計劃，董事在彼等認為適宜的條件(包括但不限於購股權獲行使前須持有的最短期間及／或購股權獲行使前須達至的任何表現目標)的規限下，可全權酌情向下列人士(「合資格參與人士」)授出購股權，以供認購本公司每股面值0.01港元的普通股(「股份」)：(a)本公司任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；(b)本公司或其任何附屬公司任何董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)；(c)本公司或其任何附屬公司的任何諮詢人、顧問、供應商、客戶及代理；及(d)董事全權認為將會或已對本集團作出貢獻的其他人士。

接納授出購股權的要約時須支付1.00港元的代價。

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的所有購股權獲行使時可予發行的股份數目上限(就此而言不包括根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃的條款已失效的購股權)合計不得超過180,000,000股股份，即於上市日期已發行股份的10%。截至本報告日期，本公司概無根據購股權計劃授出購股權。因此，可供發行的股份數目為180,000,000股，佔本報告日期已發行股份約7.3%。

於任何12個月期間，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)而向各名參與人士發行的股份總數不得超過本公司當時已發行股份的1%。倘進一步授出購股權之數目超過1%限額，本公司須在股東大會上取得股東批准，而會上有關參與人士及其聯繫人須放棄投票。

購股權計劃項下的每股股份認購價由董事釐定，惟不得低於下列較高者：(a)於授出日期(須為交易日)聯交所每日報價表所報股份收市價；(b)緊接授出日期前五個交易日聯交所每日報價表所報股份平均收市價；及(c)股份面值。

購股權計劃將於上市日期起計十年期間維持有效。購股權可行使的期間將由本公司董事全權酌情釐定，惟購股權於授出超過十年後概不可行使。

## 管理合約

截至2017年12月31日止年度概無訂立或存續的任何有關管理及經營本公司全部或任何重大部分業務的合約。

### 董事及主要行政人員於股份及相關股份或債券之權益及淡倉

於2017年12月31日，本公司董事或主要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)之任何股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例相關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或須於本公司根據證券及期貨條例第352條須予置存之登記冊予以記錄或根據上市規則附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉如下：

#### (a) 於本公司的股份權益

董事姓名	權益性質	所持股份 或證券數目 <sup>(1)</sup>	於本公司的 權益百分比 <sup>(5)</sup>
沈天晴先生 <sup>(2)</sup>	受控制法團權益	1,350,000,000股股份 <sup>(3)·(4)(L)</sup>	55.06%
	受控制法團權益	600,000,000股股份 <sup>(4)(S)</sup>	24.47%

附註：

- [L]及[S]分別代表董事於本公司股份所持的好倉及淡倉。
- 所披露權益為明源投資於本公司所持權益，而明源投資由沈天晴先生全資擁有。因此，沈天晴先生被視作於明源投資所持之本公司權益中擁有權益。
- 於2016年12月19日，明源投資與中信信惠國際資本有限公司訂立股份抵押協議，據此，明源投資已同意為中信信惠國際資本有限公司的利益，質押其持有的本公司之1,350,000,000股股份中的280,000,000股，作為沈天晴先生間接擁有多數權益的一家澳洲公司獲中信信惠國際資本有限公司授予一項定期貸款的抵押品之一。  
  
280,000,000股已抵押股份已獲解除，而解除該抵押的相關程序已於2017年6月23日完成。
- 於2017年6月29日，明源投資與建銀國際海外有限公司訂立股份抵押協議，據此，明源投資同意將由其持有的1,350,000,000股股份中的600,000,000股股份以建銀國際海外有限公司為受益人抵押予彼，作為由沈天晴先生全資擁有的一家公司就發行有抵押票據而予建銀國際海外有限公司的抵押品之一。
- 於2017年12月31日，本公司的已發行股份總數為2,452,000,000股。

#### (b) 於明源投資的股份權益

董事姓名	權益性質	所持股份 或證券數目 <sup>(1)</sup>	持股 百分比
沈天晴先生	實益擁有人	1股股份(L)	100%

附註：

- [L]代表董事於明源投資股份所持的好倉。

除上文所披露者外，於2017年12月31日，董事、本公司主要行政人員概無於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份或債券之權益及淡倉

就董事所知，於2017年12月31日，下列人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊所記錄的以下權益或淡倉：

主要股東 姓名／名稱	權益性質	所持股份或 證券數目 <sup>(1)</sup>	於本公司的 權益百分比 <sup>(10)</sup>
王新妹女士 <sup>(2)</sup>	配偶權益	1,350,000,000股股份 <sup>(4)</sup> · <sup>(5)</sup> (L)	55.06%
	配偶權益	600,000,000股股份 <sup>(5)</sup> (S)	24.47%
明源投資 <sup>(3)</sup>	實益擁有人	1,350,000,000股股份 <sup>(4)</sup> · <sup>(5)</sup> (L)	55.06%
	實益擁有人	600,000,000股股份 <sup>(5)</sup> (S)	24.47%
建銀國際海外有限公司 <sup>(6)</sup> · <sup>(8)</sup>	於股份中擁有抵押 權益之人士	600,000,000股股份 <sup>(5)</sup> (L)	24.47%
Design Time Limited <sup>(7)</sup>	實益擁有人	9,200,000股股份(L)	0.38%
建銀國際投資有限公司 <sup>(7)</sup>	受控制法團權益	9,200,000股股份(L)	0.38%
建銀國際(控股)有限公司 <sup>(6)</sup> · <sup>(7)</sup> · <sup>(8)</sup>	於股份中擁有抵押 權益之人士	600,000,000股股份 <sup>(5)</sup> (L)	24.47%
	受控制法團權益	9,200,000股股份(L)	0.38%
建行金融控股有限公司 <sup>(6)</sup> · <sup>(7)</sup> · <sup>(8)</sup>	於股份中擁有抵押 權益之人士	600,000,000股股份 <sup>(5)</sup> (L)	24.47%
	受控制法團權益	9,200,000股股份(L)	0.38%
建行國際集團控股有限公司 <sup>(6)</sup> · <sup>(7)</sup> · <sup>(8)</sup>	於股份中擁有抵押 權益之人士	600,000,000股股份 <sup>(5)</sup> (L)	24.47%
	受控制法團權益	9,200,000股股份(L)	0.38%
中國建設銀行股份有限公司 <sup>(6)</sup> · <sup>(7)</sup> · <sup>(8)</sup>	於股份中擁有抵押 權益之人士	600,000,000股股份 <sup>(5)</sup> (L)	24.47%
	受控制法團權益	9,200,000股股份(L)	0.38%

主要股東 姓名／名稱	權益性質	所持股份或 證券數目 <sup>(1)</sup>	於本公司的 權益百分比 <sup>(10)</sup>
中央匯金投資有限責任公司 <sup>(6)·(7)·(8)</sup>	於股份中擁有抵押 權益之人士	600,000,000股股份 <sup>(5)(L)</sup>	24.47%
	受控制法團權益	9,200,000股股份(L)	0.38%
中國東方資產管理公司	受控制法團權益	142,100,000股股份 <sup>(9)(L)</sup>	5.80%
中國東方資產管理(國際)控股 有限公司	實益擁有人	142,100,000股股份 <sup>(9)(L)</sup>	5.80%
Wise Leader Assets Ltd.	受控制法團權益	142,100,000股股份 <sup>(9)(L)</sup>	5.80%
東銀發展(控股)有限公司	受控制法團權益	142,100,000股股份 <sup>(9)(L)</sup>	5.80%
中國山東高速金融集團有限公司	實益擁有人	127,522,000股股份(L)	5.20%

附註：

- (1) 「L」及「S」分別代表有關人士／實體於本公司股份所持的好倉及淡倉。
- (2) 王新妹女士為沈天晴先生的配偶，彼被視作於沈天晴先生所持的本公司權益中擁有權益。
- (3) 該等股份由明源投資持有，而明源投資由沈天晴先生全資擁有。
- (4) 於2016年12月19日，明源投資與中信信惠國際資本有限公司訂立股份抵押協議，據此，明源投資已同意為中信信惠國際資本有限公司的利益，質押其持有的本公司之1,350,000,000股股份中的280,000,000股，作為沈天晴先生間接擁有多數權益的一家澳洲公司獲中信信惠國際資本有限公司授予一項定期貸款的抵押品之一。  
  
280,000,000股已抵押股份已獲解除，而解除該抵押的相關程序已於2017年6月23日完成。
- (5) 於2017年6月29日，明源投資與建銀國際海外有限公司訂立股份抵押協議，據此，明源投資同意將由其持有的1,350,000,000股股份中的600,000,000股股份以建銀國際海外有限公司為受益人抵押予彼，作為由沈天晴先生全資擁有的一家公司就發行有抵押票據而予建銀國際海外有限公司的抵押品之一。
- (6) 根據公開記錄，該等股份中的抵押權益由建銀國際海外有限公司持有，其為建銀國際(控股)有限公司的全資附屬公司。
- (7) Design Time Limited為建銀國際投資有限公司的全資附屬公司，而建銀國際投資有限公司為建銀國際(控股)有限公司的全資附屬公司。
- (8) 建銀國際(控股)有限公司為建行金融控股有限公司的全資附屬公司，因此為建行國際集團控股有限公司的全資附屬公司。建行國際集團控股有限公司為中國建設銀行股份有限公司的全資附屬公司，其由中央匯金投資有限責任公司擁有57.11%。
- (9) 根據公開記錄，該等股份由中國東方資產管理(國際)控股有限公司持有，其由Wise Leader Assets Ltd.擁有50%及東銀發展(控股)有限公司擁有50%。Wise Leader Assets Ltd.為東銀發展(控股)有限公司的全資附屬公司，其為中國東方資產管理公司的全資附屬公司。
- (10) 於2017年12月31日，本公司的已發行股份總數為2,452,000,000股。

除上文所披露者外，於2017年12月31日，董事並不知悉任何人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的記錄冊中的權益或淡倉。

### 關連交易

截至2017年12月31日止年度，本集團與其關聯方訂立若干構成本集團關連交易或持續關連交易的關聯方交易，其詳情載於綜合財務報表附註40。其並不構成上市規則項下須予公佈關連交易。

本公司已根據上市規則第14A章遵守披露規定。

本集團已訂立多項根據上市規則第14A章構成持續關連交易並將於上市日期後持續的交易。年內所有須於本年報披露的持續關連交易均符合上市規則。本集團於截至2017年12月31日止年度的持續關連交易的交易金額載列如下：

關連人士	交易性質	截至2017年 12月31日止年度 的交易金額 人民幣千元
<i>獲豁免的持續關連交易</i>		
1. 錦江投資管理有限公司 <sup>(1)</sup>	給予本公司商標許可	—
2. 浙江佳源房地產集團有限公司 <sup>(2)</sup>	給予本公司商標許可	—
3. 江蘇五星電器有限公司 <sup>(3)</sup>	採購電器產品	951
<i>非豁免的持續關連交易</i>		
4. 浙江西谷數字技術有限公司 (「浙江西谷」) <sup>(4)</sup>	採購智慧系統設備	12,782
5. 嘉興市德宇電子科技有限公司 (「嘉興德宇」) <sup>(4)</sup>	採購智慧系統設備	1,871
6. 嘉興市博源建築設計有限公司 (「嘉興博源」) <sup>(5)</sup>	提供建築設計服務	14,429
7. 浙江佳源物業管理有限公司 (「佳源物業」) <sup>(6)</sup>	提供物業管理服務	13,938

附註：

- (1) 錦江投資管理有限公司，於2013年11月8日根據香港法例註冊成立的有限公司，由本公司控股股東沈天晴先生直接擁有100%。
- (2) 浙江佳源房地產集團有限公司，於2004年3月29日根據中國法律成立的有限責任公司，由本公司控股股東沈天晴先生最終擁有100%。
- (3) 江蘇五星電器有限公司，於1998年12月17日根據中國法律成立的有限責任公司，由沈天晴先生間接擁有。
- (4) 浙江西谷為沈天晴先生的配偶王新妹女士間接控制的公司。嘉興德宇為浙江西谷的全資附屬公司。浙江西谷及嘉興德宇主要從事軟件及系統設備製造、安裝及銷售。

於2015年，本集團訂立智慧系統設備採購協議並購買部分本集團物業開發項目的各種智慧系統設備，包括保安監控設備、視像內部通訊系統、門禁監控設備及警鐘系統。

於2016年2月12日，本公司與浙江西谷及嘉興德宇訂立智慧系統設備採購框架協議，藉以規管本集團自上市日期起至2018年12月31日為其物業開發項目採購智慧系統設備。

截至2016年12月31日止年度的年度上限為人民幣26.3百萬元。截至2017年及2018年12月31日止兩個年度的年度上限將分別約為人民幣26.2百萬元及人民幣13.3百萬元。

- (5) 嘉興博源為本公司控股股東沈天晴先生間接全資擁有的公司，主要從事項目設計及裝潢。

於2015年，本集團委聘嘉興博源為本集團的部分物業開發項目提供建築設計服務，包括：(i)制訂方案、初步設計計劃及施工圖；及(ii)監督在建項目的相關設計圖及施工圖的落實情況。

於2016年2月12日，本公司與嘉興博源訂立建築設計服務框架協議，藉以規管嘉興博源自上市日期起至2018年12月31日為本集團的物業開發項目向本集團提供建築設計服務。

截至2016年12月31日止年度的年度上限為人民幣59.1百萬元。截至2017年及2018年12月31日止兩個年度的年度上限將分別約為人民幣39.7百萬元及人民幣31.4百萬元。

- (6) 佳源物業為本公司控股股東沈天晴先生間接全資擁有的公司，主要從事物業管理。

於2015年，本集團委聘佳源物業在本集團所開發的相關樓宇的業主委員會成立前，為本集團的所有物業管理項目提供交付前物業管理服務，包括物業維護、地盤保安、園藝、清潔及其他配套服務。

於2016年2月12日，本公司與佳源物業訂立物業管理服務框架協議，藉以規管佳源物業自上市日期起至2018年12月31日為本集團的物業開發項目向本集團提供物業管理服務。

截至2016年12月31日止年度的年度上限為人民幣17.0百萬元。截至2017年及2018年12月31日止兩個年度的年度上限將分別約為人民幣18.3百萬元及人民幣20.7百萬元。

獨立非執行董事確認上述持續關連交易已於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款進行，誠屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。獨立非執行董事進一步確認，於招股章程內披露的上述持續關連交易的年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

就上市規則第14A.56條而言，本公司核數師德勤•關黃陳計師行已致函董事會，確認概無注意到任何事宜致使彼等相信上述持續關連交易：

- (i) 未獲董事會批准；
- (ii) (倘交易涉及由本公司提供貨品或服務)未按照本公司訂價政策進行；
- (iii) 未根據規管有關交易的相關協議訂立；及
- (iv) 已超出各自的年度上限。

### 薪酬政策

薪酬委員會已告成立，以基於本集團全體董事及高級管理層的優點、資歷及能力，就本公司就彼等的薪酬政策及架構作出建議。

本公司已採納購股權計劃，作為對合資格僱員的激勵，其詳情載於本報告「購股權計劃」一節。

截至2017年12月31日止年度，概無董事放棄任何酬金。

### 優先購買權

本公司組織章程細則或開曼群島法律並無有關優先購買權的條文，規定本公司須按比例向現有股東發行新股份。

### 充足的公眾持股量

根據本公司可獲取的公開資料以及據董事所知，於本年報日期，本公司一直保持上市規則所規定的充足的公眾持股量。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至2017年12月31日止年度概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 捐款

年內，本集團作出的慈善及其他捐款為人民幣2,437,000元。

### 首次公開發售及發行超額配發股份所得款項淨額用途

計及超額配發的代價約167.4百萬港元後，上市總所得款項淨額約為1,216.7百萬港元，其已按照招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載列的建議用途動用。

本公司已按比例動用發行超額配發股份的額外所得款項淨額（經扣除與行使超額配股權有關的包銷費及佣金、交易徵費及交易費後），用於招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載列的用途。

於截至2017年12月31日止年度，除招股章程所披露者外，本公司並無動用任何所得款項淨額作其他用途。

### 審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至2017年12月31日止年度的年度業績及經審核綜合財務報表。有關審核委員會的工作及其構成的資料載列於本年報第40至48頁「企業管治報告」一節。

### 證券交易的標準守則

本公司已採納就可能擁有本公司未刊登之內幕消息之董事及僱員進行證券交易之行為守則（「行為守則」），該守則的條款不低於標準守則。經向全體董事作出特定查詢後，各董事確認其於截至2017年12月31日止年度內已遵守標準守則及行為守則的準則規定。

### 企業管治

有關本公司企業管治常規的詳情載列於本年報「企業管治報告」一節。

### 核數師

截至2017年12月31日止年度的綜合財務報表已由將於股東週年大會退任的德勤•關黃陳方會計師行審核。本公司將於股東週年大會上提呈決議案，續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司的核數師。於過往三年，本公司的核數師概無變動。

代表董事會

沈天晴

主席

香港，2018年3月27日

# 企業管治報告

## 企業管治常規

董事會相信，高水平的企業管治標準乃本集團保障股東利益及提升企業價值及問責性之關鍵。董事會已致力維持高水平的企業管治標準。

本公司已採納上市規則附錄14所載企業管治守則(「企業管治守則」)的原則及守則條文作為本公司企業管治常規的依據。

本公司於截至2017年12月31日止年度一直遵守企業管治守則的守則條文。

董事將盡力促使本公司繼續遵守企業管治守則。

## 證券交易的標準守則

本公司已採納就可能擁有本公司未刊登之內幕消息之董事及僱員進行證券交易之行為守則(「行為守則」)，該守則的條款不低於標準守則所訂標準。

本公司在向全體董事作出特定查詢後確認，彼等於截至2017年12月31日止年度內已遵守標準守則及行為守則的準則規定。

截至2017年12月31日止年度，本公司概不知悉有關僱員不遵守行為守則之情況。倘若本公司知悉任何有關買賣本公司證券的限制期，本公司將會事先通知其董事及相關僱員。

## 董事會

董事會監管本集團的業務、決策程序及表現、並須以本公司的最大利益作出客觀決定。

董事會須定期檢討董事於履行其對本公司的職責時所作出的貢獻，以及其是否投入足夠時間以履行該等職責。

## 本集團表現

本集團業務的公平檢閱以及本集團年內表現的討論與分析、其財務表現及財務狀況相關的重大因素已載列於本年報第6至21頁「管理層討論及分析」一節。

### 董事會組成

董事會現時由以下董事組成：

#### 主席及非執行董事：

沈天晴先生(提名委員會主席)

#### 執行董事：

黃福清先生(副主席)

卓曉楠女士(行政總裁及薪酬委員會成員)

王建鋒先生

#### 獨立非執行董事：

戴國良先生(審核委員會主席及薪酬委員會成員)

張惠彬博士，太平紳士(薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員)

顧雲昌先生(審核委員會及提名委員會成員)

董事的履歷資料載於本年報第22至27頁「董事及高級管理層」一節。

概無任何董事會成員與另一名成員有關聯。

### 主席及行政總裁

沈天晴先生及卓曉楠女士分別擔任主席及行政總裁。主席領導董事會及負責董事會有效運作及領導。行政總裁專責本公司的業務發展、日常管理及一般業務。

### 獨立非執行董事

董事會於截至2017年12月31日止年度內一直遵守上市規則有關規定，委任至少三名獨立非執行董事(佔董事會三分之一)，其中一名獨立非執行董事須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所載之獨立性指引發出之年度書面獨立性確認書。本公司認為，所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

### 委任及重選董事

本公司所有非執行董事(包括獨立非執行董事)獲委任的特定任期為自上市日期起計三年，可於現有期限屆滿後予以續期。

本公司的組織章程細則規定所有為填補臨時空缺而被委任之董事，應在獲委任後之首次股東大會上接受股東選舉。

本公司組織章程細則規定，在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(若其人數並非三的倍數，則以最接近但不低於三分之一的人數)應輪流退任，惟每位董事必須最少每三年退任一次。退任董事合資格膺選連任。

### 董事會職責

董事會負責領導及控制本公司；及集體負責指導及監管本公司的事務。

董事會直接及間接透過其委員會帶領及指導管理層(包括制定戰略及監察管理層推行戰略)、監督本集團營運及財務表現，以及確保設有良好的內部監控和風險管理制度。

全體董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)均為董事會帶來多種領域的寶貴業務經驗、知識及專長，使其高效及有效地運作。

獨立非執行董事負責確保本公司具有高標準的合規報告，並起平衡作用，使董事會在企業行動及運營方面能夠作出有效的獨立判斷。

全體董事均可全面並及時獲得本公司所有資料，並可於要求時在適當情況下尋求獨立專業意見，以向本公司履行其職責。

董事須向本公司披露彼等擔任的其他職務的詳情。

董事會負責決定所有重要事宜，當中涉及政策事宜、策略及預算、內部監控及風險管理、重大交易(特別是或會涉及利益衝突者)、財務資料、委任董事及本公司其他重大營運事宜。有關執行董事會決策、指導及協調本公司日常營運及管理的職責轉授予管理層。

### 董事的持續專業發展

為有效地履行彼等的職責，董事須了解合規發展及變動，以確保彼等對董事會作出知情及相關貢獻。

每名新委任的董事均會於其獲委任之初接受正式、全面及為其而設的入職培訓，以確保彼等適當瞭解本公司業務及營運以及充份認識到上市規則及相關法定規定下董事的職責及責任。

董事應參與合適的持續專業發展以發展及更新彼等的知識及技能。本公司將為董事安排內部推動簡報會，並於適當情況下向董事提供相關主題的閱讀資料。本公司鼓勵全體董事出席相關培訓，開支由本公司承擔。

於截至2017年12月31日止年度，本公司為所有董事舉行了兩次培訓。該等培訓涉及一系列有關董事職責及責任的主題。

董事於截至2017年12月31日止年度所接受有關董事職責及監管以及業務發展的持續專業發展培訓記錄如下：

董事姓名	培訓類別 <sup>附註</sup>
<b>主席及非執行董事</b>	
沈天晴先生	A
<b>執行董事</b>	
黃福清先生	A
卓曉楠女士	A
王建鋒先生	A
<b>獨立非執行董事</b>	
戴國良先生	A
張惠彬博士，太平紳士	A、B
顧雲昌先生	A、B

附註：

培訓類別

A： 出席培訓課程，包括但不限於簡報會／研討會／論壇／工作坊

B： 閱讀有關的新聞、報章、月刊、雜誌及相關出版物

### 董事委員會

董事會就監督本公司特別事宜已成立三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。本公司成立之所有董事委員會均有書面訂明職權範圍，清楚列載各委員會的權力及職責。董事委員會之職權範圍已登載在本公司網站及聯交所網站，且股東可要求索閱。

各董事委員會之大部份成員為獨立非執行董事，而各委員會主席及成員名單載於本年報第2頁之「公司資料」。

### 董事會會議及董事出席記錄

董事會會議應每年召開至少四次，由過半數出席之董事親身或透過電子通訊方式積極參與。

除一般董事會會議外，於截至2017年12月31日止年度，董事會主席亦在執行董事不在場的情況下與獨立非執行董事舉行了一次會議。

各董事出席董事會及董事委員會的會議記錄如下，而於截至2017年12月31日止年度舉行的本公司股東週年大會亦載列如下：

董事姓名	出席次數／會議次數				
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東週年大會
沈天晴(附註1)	4/4	不適用	不適用	1/1	1/1
黃福清	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
卓曉楠	4/4	不適用	1/1	不適用	1/1
王建鋒	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
戴國良(附註2)	4/4	2/2	1/1	不適用	1/1
張惠彬，太平紳士(附註3)	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
顧雲昌	4/4	2/2	不適用	1/1	1/1

附註：

1. 董事會主席及提名委員會主席。
2. 審核委員會主席。
3. 薪酬委員會主席。

概無上述會議由任何替任董事出席。

除於2017年6月12日舉行的股東週年大會外，於截至2017年12月31日止年度內，概無舉行其他股東大會。

### 審核委員會

審核委員會包括三名獨立非執行董事，即戴國良先生、張惠彬博士，太平紳士及顧雲昌先生。戴國良先生為審核委員會主席。

審核委員會的職權範圍不遜於企業管治守則所載的職權範圍。審核委員會的主要職責為協助董事會審閱財務資料及申報程序、內部監控程序及風險管理制度、內部審核職能的有效性、審核範圍及與外聘核數師的委任，以及安排本公司僱員就本公司財務申報、內部監控或其他方面可能出現之不當行為提出關注。

董事會亦已根據向審核委員會指派企業管治職責以履行企業管治守則第D.3.1條所載的職能。

審核委員會舉行兩次會議，以審閱有關截至2017年12月31日止年度、中期及全年財務業績及報告以及有關財務申報、經營及合規監控的重大事宜、風險管理及內部監控制度的有效性及內部審核職能、委任外部核數師及委聘非審核服務以及相關工作範疇、關連交易、僱員就可能發生的不正當行為提出關注的安排、本公司企業管治政策及常規、董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司有關合乎法律及法規規定的政策及常規、標準守則的合規情況、本公司遵守企業管治守則以及於本公司的企業管治報告內的披露。

審核委員會在執行董事並沒有出席的情況下舉行了兩次會議。董事會與審核委員會在重新委任外部核數師方面並無分歧。

### 薪酬委員會

薪酬委員會由三名成員組成，即卓曉楠女士、戴國良先生及張惠彬博士，*太平紳士*。彼等大部分為獨立非執行董事。張惠彬博士，*太平紳士*為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的職權範圍不遜於企業管治守則所載的職權範圍。薪酬委員會的主要職能包括檢討個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇、所有董事及高級管理人員之薪酬政策及架構，並向董事會提出建議；並建立透明的程序，以製定薪酬政策和結構，確保任何董事或其任何聯繫人士並無參與釐訂其自身的薪酬。

薪酬委員會舉行了一次會議以就本公司薪酬政策及結構以及執行董事及高級管理層的薪酬待遇及其他有關事項作出檢討並向董事會提出建議。

根據企業管治守則的守則條文第B.1.5條規定，截至2017年12月31日止年度按薪酬組別劃分的高級管理人員薪酬載列如下：

薪酬範圍(人民幣元)	人數
0至1,000,000	2
1,000,001至1,500,000	3

### 提名委員會

提名委員包括三名成員，即沈天晴先生、張惠彬博士，*太平紳士*及顧雲昌先生。沈天晴先生為提名委員會主席。

提名委員會的職權範圍不遜於企業管治守則所載的職權範圍。提名委員會的主要職能包括檢討董事會的組成、發展及制定提名及委任董事的程序、就董事的委任及繼任計劃向董事會提出建議，並評估獨立非執行董事的獨立性。

就評估董事會組成，提名委員會考慮本公司所採納的董事會多元化政策及董事提名程序中所載的不同範疇以及有關董事會多元化的因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技能、知識及行業及地區經驗。提名委員會須討論並同意可考慮之客觀因素，以達至董事會多元化，如需要，並建議董事會採納其推薦意見。

就確定及挑選合適董事人選，向董事會提出人選建議前，如合適，提名委員會須參考相關人選之性格、資格、經驗、獨立性及其他相關條件，以執行企業策略及達至董事會多元化。

提名委員會召開了一次會議以檢討董事會的架構、人數及組成及獨立非執行董事的獨立性，以考慮退任董事在股東週年大會上被選舉的資格。提名委員會認為，董事會組成在多元化方面維持適當平衡，並無制定任何實施董事會成員多元化的可計量目標。

## 風險管理及內部監控

董事會確認其有關風險管理及內部監控制度以及檢討其成效之責任。此等制度旨在管理而非消除未能達成業務目標之風險，並僅可就重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對保證。

董事會有整體責任評估及釐定本公司為達成戰略目標所願承擔的風險性質及程度，並建立及維持合適及有效的風險管理及內部監控制度。

審核委員會協助董事會領導管理層及監督彼等對風險管理及內部監控制度的設計、實施及監察。

本公司的風險管理及內部監控制度具有下列原則、特徵及程序：

本公司已發展並採納多項權責清晰的風險管理程序及指引，並透過主要業務程序及辦公職能實施，包括規範管理工作指引、戰略投資工作指引、運營管理工作指引、營銷管理工作指引、商業管理工作指引、財務資金工作指引、人事行政工作指引及審核監察工作指引。

所有部門定期進行內部監控評估，以識別對本集團業務及各方面(包括主要營運及財務程序、監管合規及資訊保安)具有潛在影響的風險。須每年進行自我評估以確認各部門已妥為遵從監控政策。

管理層就審核委員會於截至2017年12月31日止年度的風險管理及內部監控制度的成效向董事會及審核委員會報告。

本公司內部審核部門負責內部審核職能，並對風險管理及內部監控制度的充足性及有效性進行獨立審查。

董事會透過審核委員會協助及管理層報告以及內部審核結果，每年對風險管理及內部控制制度(包括本公司於截至2017年12月31日止年度之財務、營運及合規控制)進行檢討，並認為有關制度為有效及充足。年度審閱亦涵蓋財務報告及內部審核職能以及僱員資格、經驗及相關資源。

舉報程序經已實施，以促使本公司僱員暗中舉報就本公司財務申報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為。

本公司已制定其內幕消息政策，其為本公司董事、行政人員、高級管理人員及相關僱員處理機密資料、監管信息披露及回應查詢提供了一般指引。

### 董事就財務報表的職責

董事知悉彼等編製本公司於截至2017年12月31日止年度財務報表的職責。

董事並不知悉任何重大不確定因素涉及可能對本公司持續經營能力造成重大疑惑的事件或情況。

本公司獨立核數師有關其就財務報表申報責任的陳述載於本年報第60至66頁的獨立核數師報告內。

### 核數師薪酬

本公司就截至2017年12月31日止年度的審核服務及非審核服務向本公司外聘核數師支付或應付的薪酬分別為人民幣2,186,000元及人民幣1,100,000元。

本公司就截至2017年12月31日止年度的審核服務及非審核服務向本公司外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行支付或應付的薪酬分析如下：

服務類別	已付／應付費用 人民幣千元
審核服務	2,186
非審核服務	
— 中期審閱費用	350
— 重大收購事項	350
— 優先票據發行相關費用	400
總計	3,286

### 公司秘書

蕭亮華先生已於2017年11月1日辭任本公司之公司秘書。本公司已委任卓佳專業商務有限公司(外聘服務供應者)，而卓佳專業商務有限公司黃德儀女士自2017年11月1日已獲委任為本公司之公司秘書。本公司的主要聯絡人為行政總裁兼執行董事卓曉楠女士。

所有董事都可獲本公司公司秘書就企業管理及董事會常規及事宜提供意見及服務。於截至2017年12月31日止年度，黃德儀女士已根據上市規則第3.29條參加不少於15個小時之相關專業培訓。

### 股東權利

本公司以不同通訊渠道與股東聯繫，並設有股東溝通政策以確保公司了解股東的意見及關注事項。政策定期進行檢討以確保其成效。

為保障股東權益及權利，本公司將就各重大個別事宜(包括選舉個別董事)於股東大會提呈獨立決議案。股東大會上提呈的所有決議案根據上市規則進行投票表決，且投票表決的結果於各股東大會結束後在本公司及聯交所各自的網站上刊載。

### 召開股東特別大會(「股東特別大會」)及提呈決議案

根據本公司組織章程細則第58條，任何一位或以上於遞呈要求當日持有不少於本公司繳足股本(具本公司股東大會之投票權)十分之一的股東於任何時候有權透過向本公司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，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。若於遞呈當日起二十一日內，董事會未有開展召開有關大會之程序，則遞呈要求人士可自發以同樣方式作出此舉，而遞呈要求人士因董事會之缺失而合理產生的所有開支應由本公司向遞呈要求人士作出償付。

### 向董事會作出查詢

至於向本公司董事會作出任何查詢，股東可將書面查詢發送至本公司。本公司通常不會處理口頭或匿名的查詢。

### 聯絡詳情

股東可透過以下方式發送上述查詢或要求：

地址： 香港皇后大道中9號1403室  
 (收件人為董事會)  
 傳真： (852) 3951 8899  
 電郵： info@hkjiayuan.com.hk

為免生疑問，股東須將簽妥的要求書、通告或聲明或查詢(視情況而定)的正本寄發至以上地址，並提供彼等的姓名、聯絡詳情及確認文件以令該等函件生效。股東資料可按法律規定披露。

### 與股東溝通及投資者關係

本公司認為，與股東有效溝通對促進投資者關係及加深投資者對本集團業務表現及策略的瞭解至為重要。本公司致力維持與股東持續溝通，尤其是透過股東週年大會及其他股東大會。董事(或彼等的代表(倘適用))將出席股東週年大會以會見股東及回答彼等的查詢。

### 組織章程文件

本公司的組織章程大綱及細則於截至2017年12月31日止年度概無變動。

# 環境、社會及管治報告

## 關於本報告

本報告為佳源國際控股有限公司(「本公司」)發表的第二份《環境、社會及管治報告》(「環境、社會及管治報告」)，匯報本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)在環境、社會及管治方面的表現。

本環境、社會及管治報告以中、英文編寫，並已上載至香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)及本公司網站 [www.jiayuanintl.com](http://www.jiayuanintl.com)。

## 報告範圍

本環境、社會及管治報告聚焦本公司之物業開發業務在二零一七年一月至二零一七年十二月(「本報告年度」)之營運。報告範圍覆蓋兩個開發中之物業項目<sup>1</sup>(揚州佳源世紀天城、南京紫金華府)相關的營運(簡稱「各營運點」)。本集團將不斷提升內部資料收集程序，逐步擴大披露範圍。

本環境、社會及管治報告最後一章附有完整索引，以便讀者按《指引》閱讀本環境、社會及管治報告。

## 確認及批准

本環境、社會及管治報告所披露的資料均來自本集團的內部文件和統計數據。環境、社會及管治報告已獲集團的董事會於二零一八年三月確認及批准。

## 意見反饋

本集團重視持份者的意見。如閣下對本環境、社會及管治報告的內容或匯報形式有任何疑問或建議，歡迎透過以下方式聯絡本集團：

地址：香港皇后大道中九號1403室

電郵：[info@hkjiayuan.com.hk](mailto:info@hkjiayuan.com.hk)

電話：852-3951 8888

傳真：852-3951 8899

<sup>1</sup> 揚州佳源世紀天城及南京紫金華府分別由揚州香江新城市中心置業有限公司(「揚州香江」)及南京新浩寧房地產開發有限公司(「南京新浩寧」)負責相關營運。

## 環境保護

環境的可持續性是本集團履行企業社會責任的重點關注議題。本集團遵守各營運點的相關環境法律及規例，並制定了《環境保護政策聲明》(「環境保護政策聲明」)，表明其致力保護環境的決心。

## 排放物

本集團承諾：

- 盡量減少業務營運中產生的空氣污染物和溫室氣體排放；
- 使用國際認可的標準或同等的本地標準，評估業務營運中的溫室氣體排放量，並對外披露；及
- 預防及盡量減少製造廢棄物。

基於業務性質，本集團沒有產生對環境有重大影響的排放物。其主要排放物包括：使用燃油車輛產生的空氣排放物、電力消耗間接產生的溫室氣體、污水及固體廢物。本集團各營運點的污水和廢物排放來自員工生活用途，並無產生工業廢水或工業廢物。本集團產生的生活污水均經當地管網排放至污水處理廠處理。

本集團本報告年度委託顧問公司進行碳評估，以量化其營運產生的溫室氣體排放(或稱「碳排放」)；量化的過程參考中華人民共和國國家發展和改革委員會發佈的指南<sup>2</sup>。

評估結果顯示，本集團百分之六十九的碳排放來自範圍二的外購電力。

範圍	紫金華府	世紀天城	總排放量 (噸二氧化碳當量)
範圍一：直接溫室氣體排放	14.4	1,109	<b>1,124</b>
範圍二：能源間接溫室氣體排放	9.1	2,546	<b>2,555</b>
溫室氣體排放總量	<b>23.5</b>	<b>3,655</b>	<b>3,679</b>
溫室氣體密度(噸二氧化碳當量/平方米)	<b>0.003</b>		

<sup>2</sup> 《公共建築運營企業溫室氣體排放核算方法和報告指南(試行)》

針對碳排放的主要來源，本集團將繼續評估、紀錄及每年披露其溫室氣體排放及其他環境數據，並以本報告年度的數據作基準，與往後數據作比較，從而檢討現行措施成效，有助日後進一步制定減排目標。

此外，直接排放的空氣污染物主要來自揚州佳源世紀天城的食堂使用液化石油氣所產生的顆粒物。

空氣污染物	
類別	排放量(千克)
硫氧化物	0.80
氮氧化物	2.61
顆粒物	64.2

本環境、社會及管治報告最後一章附有索引，提供環境績效指標相關數據。

於本報告年度，本集團已遵守與廢氣及溫室氣體排放、向水源及土地排污、以及產生有害及無害廢棄物方面有關，且對本集團有重大影響的相關法律及法規。

### 資源使用

本集團深知合理利用資源是可持續發展不可或缺的一環。本集團承諾：

- 採納減少使用、重複使用及循環再造的原則，提高業務營運中能源、紙張、水，以及其他資源的使用效益；
- 在本集團內部培養環境保護的文化，提升員工的環保意識；
- 制定在環境保護方面可實踐及可量度的目標；
- 確保與員工就環境保護的政策持續溝通；及
- 定期檢視本政策聲明的實施，確保其切實執行。

部分營運點透過內部規程、內部通訊等管道，持續向員工推廣的節水習慣，例如定期檢查水管及水龍頭是否有漏水情況，並及時維修。

由於本集團業務性質以物業開發為主，項目的營運均涉及用電和用水。本集團致力督促員工實行在照明、使用電腦和紙張等方面的節約措施。例如用節能環保的LED燈代替傳統的白熾燈，採用辦公室自動化系統留言提示及「節約能源」標貼提示員工在不必要時關閉照明設備和電腦。同時，各營運點訂立了各自的紙張使用規範，鼓勵員工節約紙張並盡量使用電子通訊及存盤。

資源使用		耗量
能源使用		
耗能量	液化石油氣(吉焦耳)	17,352
	汽油(吉焦耳)	358
	電力(兆瓦時)	3,632
	能源總耗量(兆瓦時等值)	8,552
	能源密度(兆瓦時/平方米)	0.007
水資源使用		耗量
	總耗水量(立方米)	137,617
	耗水密度(立方米/平方米)	0.11

本集團計劃於下一報告年度採取更多節能減排措施，檢測各營運點用水量並制定節水目標，以及加強對員工環保意識的培訓。

### 環境及天然資源

基於本集團的業務性質，業務的日常營運對環境並無重大不利影響。本集團遵守相關法律法規，在本報告年度並無發現與環境及天然資源相關的違規個案。展望將來，本集團將持續評估業務營運的環境風險以制定應對措施，並定期檢視和更新《環境保護政策聲明》。

## 僱傭及勞工常規

本集團遵守各營運點所有適用的法律及法規，並針對本集團運營期間的具體情況制定了《僱傭及勞工常規政策聲明》，致力為所有員工提供一個沒有任何歧視和騷擾、多元化及關注健康及安全的工作環境。

### 僱傭

本集團視人才為企業走向成功及維持可持續發展的關鍵。本集團遵守各營運點的僱傭法律及規例，並且制定《佳源共同綱領》作為本集團各管理領域的基本指導原則。同時，本集團於《僱傭及勞工常規政策聲明》中承諾：

- 在僱用、培訓及職業發展等方面均提供平等機會，不論性別、年齡、國籍、種族、膚色、宗教、體型、疾病、心智或身體殘障、家庭崗位、家庭組成、性取向、政治信念或社會地位；
- 不會容忍任何形式的歧視或騷擾行為；
- 在本集團內部營造反歧視和反騷擾的環境，提升員工的平等意識；及
- 在本集團內部營造多元化的工作環境。

在本報告年度，本集團並無發現與僱傭及勞工常規相關的違規個案。

本集團未來將透過內部通訊向員工推廣與平等機會、歧視和騷擾相關的訊息，同時定期檢視《僱傭及勞工常規政策聲明》的實施，確保其切實執行。

### 健康及安全

為打造健康及安全的工作環境，本集團為員工提供合適、充足的個人防護裝備，盡量減低員工在工作場所受傷、染病或受到職業性危害的機會。部分營運點如南京紫金華府已制定職業健康與安全管理系統，每年定期為員工安排體檢，並且訂立安全作業的流程和指引，定期舉行安全教育活動，包括消防知識、健康知識講座等。

在本報告年度，本集團並無發現違反健康與安全相關的法例及法規的個案。

展望未來，本集團將逐步從各營運點開始建立風險評估流程，識別健康與安全風險並定期進行檢視。

### 發展及培訓

本集團安排各類型的員工培訓，不僅是幫助其提升工作技能及提高營運效率，更為員工提供個人發展的機會。本集團根據《僱傭及勞工常規政策聲明》的要求，承諾投放資源用於員工的培訓和職業發展，並且提供充足的培訓機會，提升員工履行工作職責所需的知識及技能。

本集團自設佳源學院，為不同職級的員工提供相關培訓，並且根據行業和專業所需，提供針對性的內部培訓課程，例如新員工入職培訓、管理人員培訓會以及不定期舉辦的工程類及財務類培訓。

本集團將持續完善識別員工培訓需求的系統，制定更符合員工需求的培訓計劃。

### 勞工準則

本集團遵守營運地區的相關勞動法律法規，禁止童工及強制勞工。本集團對最低工作年齡做出明確規定，聘用任何員工之前，徹底檢查相關文件，核實其年齡及身份，避免聘用童工，強迫、擔保(包括負債擔保)或契約勞工、非自願獄中勞役、被拐賣勞工或奴隸勞工。本集團制定書面的用工政策，並於《僱傭及勞工常規政策聲明》中承諾不會聘用童工或者任何形式的強制勞工，並且制定補救措施，以及時和有效地應對一旦出現的童工及強制勞工個案。

在本報告年度，本集團並無發現任何違反與童工或強制勞工相關的法例及法規的個案。

本集團未來將成立工作小組，負責協調防止童工和強制勞工措施的落實情況，監察並定期更新措施以完善管理。

### 營運管理

本集團遵守各營運點所有適用的法律及法規，並制定了《供應鏈管理、產品責任及反貪污政策聲明》，致力在日常營運中妥善管理有關環境及社會的風險。

### 供應鏈管理

作為一家負有社會責任的企業，妥善管理供應鏈至關重要。本集團承諾：

- 嚴格選擇供應商，並對其表現進行定期檢視；
- 識別供應鏈的環境及社會風險，並制定相應措施；及
- 確保與供應商持續溝通及適時提供支援。

目前，本集團制定了招標程序及涵蓋環境保護及社會關懷事宜的供應商評核標準，記錄供應商績效表現並存檔。供應商需遵守涵蓋環保、勞工權利、平等機會、反歧視、產品健康與安全、反貪污等方面的《供貨商行為準則》，並簽署此準則以表示承諾履行責任。

本集團未來將持續完善供應鏈管理，建立風險評估流程，識別供應商的環境及社會風險。

## 產品責任

本集團作為在中國開發大型住宅綜合體項目及綜合商業綜合體項目的物業開發商，承諾：

- 為客戶提供確保健康與安全的產品及服務；
- 以準確、公開的方式向客戶提供產品及服務的資訊(包括廣告與標籤)；
- 兌現產品及服務的推廣及銷售承諾；
- 當產品及服務不符標準時，採取相應的補救措施；
- 在收集、儲存、使用及傳送客戶的個人資料時，尊重其法定私隱權利；
- 採取充分的措施，妥善保管客戶之個人資料；
- 制定補救措施，以及時、有效地應對一旦出現的客戶資料洩露事件；及
- 採取充分的措施，維護及保障知識產權。

為了保障產品的健康和 safety，各營運點根據本集團的《第四代產品標準大綱》開展作業，包括內部品質監控標準和流程、產品品質檢查體系及產品安全檢定流程。相關營運點如揚州香江制訂了廣告合同規範，訂立選擇廣告媒介和廣告內容的標準，在各行銷傳播途徑(包括產品標籤以及任何廣告內)，向客戶提供持平、準確、誠實、公正的資訊。

本集團重視客戶的意見反饋。各營運點定期進行客戶滿意度調查，根據客戶滿意度調查結果進行改善工作，提高產品及服務品質並制定相關退貨、撤回或回收流程。本集團關注客戶私隱保障，只會在有需要時以合理的方式收集客戶個人資料，並且只限於合法目的；收集資料時亦會確定資料提供者知悉目的。本集團亦與客戶簽訂保密協議保障客戶的商業秘密。

在本報告年度，本集團並無發現任何違反與本集團所提供產品及服務的健康與安全、廣告標籤及私隱事宜相關的法例及法規的個案。

本集團計劃在下一報告年度持續改進有關產品責任的管理，留意產品安全的法規修訂並及時跟進，並且在合同中加入與知識財產權相關的條款以保障客戶的利益。

## 反貪污

為維持公平、合乎道德及高效的業務及工作環境，防止任何形式的貪污行為，本集團承諾：

- 在本集團內部營造廉潔文化，提升員工的反貪污意識；
- 確保與員工及客戶就反貪污的政策及執行持續溝通；及
- 採取措施，防止在業務營運中出現賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢等行為。

目前本集團已經在僱員手冊、僱傭合同和招標文件中加入與反貪污相關的條款，並訂立懷疑貪污個案的調查程序。本集團未來計劃訂立貪污風險評估機制並成立反貪污工作小組，負責協調反貪污措施的落實情況。

在本報告年度，本集團並無發現任何違反與貪污、賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的相關法例及法規的違規案例。

## 社區投資

本集團制定《社區投資政策聲明》，以致力履行企業責任，為營運所在社區作出貢獻，為社會和環境創造價值。本集團承諾：

- 積極投放資源，致力於支持能為社會發展帶來正面影響的計劃和活動；
- 鼓勵及安排員工參與義工服務和慈善活動；
- 篩選和確定由外部機構組織的義工活動和慈善活動，並鼓勵員工參與；及
- 發揮自身的技術／服務優勢，為營運所在社區作出貢獻。

目前各營運點已根據當地社區需求，自行組織義工活動和慈善活動，並計劃在未來持續關注社區，以贊助和捐獻等方式為社會發展帶來正面的影響；並成立社區投資工作小組，負責協調社區投資措施的落實情況。

《環境、社會及管治報告指引》內容索引(「索引」)

主要範疇	內容	本年統計數字	頁碼索引
<b>A. 環境</b>			
<b>A1 排放物</b>			
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	–	50-51
A1.1	排放物種類及相關排放數據	–	–
	硫氧化物(千克)	0.80	51
	氮氧化物(千克)	2.61	51
	顆粒物(千克)	64.2	51
A1.2	溫室氣體總排放量(公噸二氧化碳當量)	3,678.8	50
	範圍一(公噸二氧化碳當量)	1,123.5	
	範圍二(公噸二氧化碳當量)	2,555.3	
	溫室氣體排放密度(公噸二氧化碳當量/平方米)	0.003	50
A1.3	所產生有害廢棄物總量(公噸)	(不適用)	–
	所產生有害廢棄物的密度(公噸/平方米)	(不適用)	–
A1.4	所產生無害廢棄物總量(公噸)	1,482	–
	所產生無害廢棄物的密度(公噸/平方米)	0.0012	–
A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果	–	50
A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果	–	50

主要範疇	內容	本年統計數字	頁碼索引
<b>A2 資源使用</b>			
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策	–	51-52
A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量(兆瓦時)	–	–
	直接能源：液化石油氣(吉焦耳)	17,351.7	52
	直接能源：汽油(吉焦耳)	357.9	
	間接能源：電力(兆瓦時)	3,632.3	52
	能源總耗量(兆瓦時等值)	8,552	
	按類型劃分的直接及／或間接能源的密度(兆瓦時／平方米)	0.0070	52
A2.2	總耗水量(立方米)	137,617	52
	耗水密度(立方米／平方米)	0.112	52
A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果	–	52
A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果	–	–
A2.5	製成品所用包裝材料的總量(公噸)	(不適用)	–
	製成品所用包裝材料的每生產單位估量(噸／平方米)	(不適用)	–
<b>A3 環境及天然資源</b>			
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策	–	52
A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動	–	52
<b>B. 社會</b>			
<b>B1 僱傭</b>			
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	–	53

主要範疇	內容	本年統計數字	頁碼索引
<b>B2 健康與安全</b>			
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	–	53
<b>B3 發展及培訓</b>			
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動	–	54
<b>B4 勞工準則</b>			
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	–	54
<b>B5 供應鏈管理</b>			
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策	–	54
<b>B6 產品責任</b>			
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	–	55
<b>B7 反貪污</b>			
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	–	56
<b>B8 社區投資</b>			
一般披露	有關以社區參與來瞭解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策	–	56

# 獨立核數師報告

# Deloitte.

致佳源國際控股有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

# 德勤

## 意見

本行已審核載列於第67至163頁佳源國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，其包括於2017年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表、以及綜合財務報表的附註(包括重大會計政策概要)。

本行認為，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」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於2017年12月31日的綜合財務狀況以及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

## 意見的基準

本行已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則(「香港審核準則」)進行審核。本行在該等準則下的責任已於本報告「核數師就審核綜合財務報表承擔的責任」一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(以下簡稱「守則」)，本行獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他道德責任。本行相信，本行所獲得的審核憑證能充足及適當地為本行的審核意見提供基礎。

## 關鍵審核事項

關鍵審核事項為根據本行的專業判斷，認為對本期間綜合財務報表的審核最為重要的事項。該等事項於本行審核整體綜合財務報表及出具意見時處理，而本行不會對該等事項提供獨立的意見。

關鍵審核事項	本行的審核如何處理關鍵審核事項
<p><b>開發中物業及持作出售物業的庫存之估值</b></p> <p>本行認為 貴集團開發中物業(「開發中物業」)及持作出售物業(「持作出售物業」)(統稱為「物業」)的庫存之估值為關鍵審核事項，原因為其於釐定該等物業的可變現淨值(「可變現淨值」)及估計物業的未來落成成本時涉及管理層判斷。</p> <p>貴集團的開發中物業人民幣17,622百萬元及持作出售物業人民幣742百萬元指於2017年12月31日，位於中華人民共和國(「中國」)南京、太倉、泰州、泰興、深圳、宿遷、常州、揚州、南通、鎮江及澳門的商業及住宅物業。 貴集團管理層參考物業的預計市場價格釐定該等物業的可變現淨值，其已考慮到多種因素，包括相同項目類似物業種類或類似物業的近期價格，以及中國房地產市場現行市況。</p> <p>根據管理層就物業可變現淨值的估計，並無必要作出減值。誠如綜合財務報表附註4所披露，管理層根據 貴集團其他類似已落成物業的實際發展成本估計開發中物業的未來落成成本，並按若干現時的市場數據作調整。</p>	<p>本行有關物業估值的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 透過將完成物業的預期未來成本與 貴集團類似落成物業的實際發展成本作比較，並比較管理層就現時的市場數據作出的調整，抽樣評估物業的估計未來落成成本的合理性；</li><li>• 根據本行對 貴集團業務及中國房地產行業的認識，抽樣評估由管理層將物業的估計售價與相同項目或可比物業的市價作比較而估計得出的可變現淨值的合適性；及</li><li>• 透過比較過往估計與實際金額，評估物業的可變現淨值及未來落成成本的估計的準確性。</li></ul>

## 關鍵審核事項

## 本行的審核如何處理關鍵審核事項

### 投資物業估值

本行認為投資物業估值為關鍵審核事項，原因為其結餘對綜合財務報表的整體而言屬重大，加上釐定公允價值時涉及固有的重大判斷。

貴集團的投資物業指位於中國常州、揚州、泰興、泰州、宿遷及南京的商業物業。誠如綜合財務報表附註14所披露，於2017年12月31日，已竣工投資物業及在建投資物業的賬面值分別為人民幣1,926百萬元及人民幣1,380百萬元，以及投資物業公允價值變動淨額人民幣137百萬元已於截至該日止年度的綜合損益確認。

貴集團所有投資物業均按獨立合資格專業估值師（「估值師」）作出之估值得出之公允價值列值。估值方法及主要輸入數據的詳情已於綜合財務報表附註14披露。估值依賴涉及管理層判斷的若干主要輸入數據，包括已竣工投資物業的每月租金、復歸租金、年期回報率及復歸回報率；在建投資物業的市場單位售價、發展商毛利率、總發展價值及發展商利潤。重大無法觀察輸入數據與公允價值的關係列表亦已於該附註呈列。

本行有關評估投資物業估值的程序包括：

- 評估估值師的的資歷、能力和客觀性；
- 向估值師了解估值的方法、物業市場的表現、所採納的重大假設、就主要輸入數據及估值中所用數據作出的重大判斷；
- 透過將管理層及估值師於估值時使用的主要輸入數據及數據來源與現有租約、類似可比物業的公開可得資料及本行對房地產市場的認識作抽樣比較，以評估其合理性；及
- 就重大無法觀察輸入數據重新進行敏感度分析，以評估其對公允價值的影響程度。

關鍵審核事項

本行的審核如何處理關鍵審核事項

土地增值稅的撥備

本行認為中國土地增值稅(「土地增值稅」)的撥備為關鍵審核事項，原因為估計 貴集團就各物業開發項目應付土地增值稅金額時須作出重大判斷。

當物業交付予買家且確認收益時產生中國土地增值稅。誠如綜合財務報表附註9所披露，為數人民幣463百萬元的土地增值稅已於截至2017年12月31日止年度的綜合損益表中確認。

誠如綜合財務報表附註4所披露，土地增值稅的計算與所使用根據土地增值金額釐定的比率的適當性高度相關。土地增值金額由物業銷售所得款項減去可扣除金額(包括銷售費用、借款成本及一切物業開發開支)釐定。

本行有關土地增值稅的撥備的程序包括：

- 評估土地增值稅計算所使用的估計銷售收益及相關可扣減金額的合理性，此仍參考類似物業的市場價格及發展成本；
- 委任本行內部的稅務專家對各物業開發項目評估土地增值金額計算的準確性，並與中國國家稅務總局所公佈土地增值稅率進行比較，以評估各物業開發項目所使用土地增值稅率的合適性；及
- 透過比較管理層於過往年度所作出的判斷與實際結果及本年度的估計，評估彼等於估計土地增值金額及土地增值稅率時所採用的判斷。

## 關鍵審核事項

## 我們的審核如何處理關鍵審核事項

### 就物業銷售確認的收益

本行認為就物業銷售確認的收益為關鍵審核事項，原因為其結餘對綜合損益表言屬重大，加上決定何時為確認物業銷售的收益的合適時間點涉及重大判斷。

交付物業予買家之時的物業銷售收益於綜合財務報表附註3「收益確認」所披露的所有五項條件獲滿足時予以確認。誠如綜合財務報表附註6所披露，貴集團於截至2017年12月31日止年度自物業銷售確認的收益為人民幣6,924百萬元。

本行有關物業銷售確認的收益的程序包括：

- 評估確認物業銷售的收益之時的管理程序及控制；及
- 評估買賣協議所載條款，以及取得物業交付證明，包括竣工證明及交付通知以評估物業擁有權的重大風險及回報是否已轉移至買家。

### 其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報內所載的資料，但不包括綜合財務報表及本行就其的核數師報告。

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

就本行對綜合財務報表的審核，本行的責任乃細閱其他資料，在此過程中，考慮其他資料與綜合財務報表或本行在審核過程中所知悉的情況是否存在重大抵觸或看似存在重大錯誤陳述。基於本行已執行的工作，倘本行認為其他資料存在重大錯誤陳述，本行需要報告該事實。本行就此並無任何事項須報告。

### 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由香港會計師公會出具的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製真實而公平的綜合財務報表，並對董事認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

治理層須負責監督貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

本行的目標乃對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括本行意見的核數師報告，並按照協定的委聘條款僅向閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。本行概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。合理保證為高水平的保證，但不能保證按照香港審核準則進行的審核總能發現重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期其單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴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。

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

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審核憑證，作為本行意見的基礎。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出現重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致出現重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審核相關的內部控制，以設計在有關情況下屬適當的審核程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的適當性以及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的適當性作出結論，並根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘本行認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則修訂本行的意見。本行的結論乃基於直至核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營業務。
- 評估綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容(包括披露)事項以及綜合財務報表是否公平反映相關交易及事項。

- 就貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。本行負責貴集團審核的方向、監督及執行。本行為審核意見承擔全部責任。

本行與治理層溝通審核的計劃範圍及時間以及重大審核發現等，其中包括本行在審核中識別出內部控制的任何重大不足之處。

本行亦向治理層提交聲明，表明本行已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與彼等溝通可能合理被認為會影響本行獨立性的所有關係及其他事項以及在適用的情況下相關的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，本行確定該等對本期間綜合財務報表的審核最為重要的事項，因而構成關鍵審核事項。本行在核數師報告中闡釋該等事項，除非法律或規例不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，合理預期倘於本行之報告中註明某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，則本行決定不應在報告中註明該事項。

出具獨立核數師報告的審核項目合夥人為何錦榮。

**德勤•關黃陳方會計師行**

執業會計師

香港

2018年3月27日

# 綜合損益表

截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收益	6	6,948,775	3,702,081
銷售成本		(4,550,110)	(2,438,151)
毛利		2,398,665	1,263,930
其他收入	7	58,569	60,992
其他收益及虧損	7	79,016	5,299
投資物業公允價值變動		137,237	322,413
庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動		71,631	15,412
議價購入附屬公司之收益	34	–	102,498
分銷及銷售開支		(155,366)	(130,197)
行政開支		(178,308)	(89,858)
其他開支		(2,778)	(15,730)
融資成本	8	(150,756)	(64,905)
分佔一間聯營公司的業績		598	–
除稅前溢利		2,258,508	1,469,854
所得稅開支	9	(968,196)	(660,650)
年內溢利	10	1,290,312	809,204
應佔年內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		1,284,077	811,153
非控股權益		6,235	(1,949)
		1,290,312	809,204
每股盈利			
基本(人民幣分)	13	62.35	45.86
攤薄(人民幣分)	13	不適用	45.86

# 綜合損益及其他全面收益表

截至2017年12月31日止年度

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
年內溢利	1,290,312	809,204
其他全面收入		
可能於其後重新分類至損益的項目：		
可供出售投資公允價值收益	1,656	-
年內全面收入總額	1,291,968	809,204
應佔年內全面收入(支出)總額：		
本公司擁有人	1,285,733	811,153
非控股權益	6,235	(1,949)
	1,291,968	809,204

# 綜合財務狀況表

於2017年12月31日

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	14	3,306,142	2,173,368
物業及設備	15	85,268	85,507
聯營公司權益	16	15,598	–
可供出售投資	17	59,678	53,820
人壽保險的預付款項及已付按金	19	9,444	9,513
用作收購附屬公司的按金	20	1,524,053	1,400,000
遞延稅項資產	21	359,992	216,673
		<b>5,360,175</b>	<b>3,938,881</b>
<b>流動資產</b>			
庫存物業	22		
– 持作出售		741,992	730,211
– 開發中		17,622,382	9,836,441
應收客戶合約工程款項	23	–	110,580
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	24	2,117,135	1,168,969
持至到期投資	18	–	129,796
預付所得稅		237,146	66,400
應收關聯方款項	40	–	3,934
受限制／已質押銀行存款	25	1,001,427	438,795
銀行結餘及現金	25	5,715,274	977,653
		<b>27,435,356</b>	<b>13,462,779</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項及應計開支	26	1,735,640	1,052,061
已收預售按金	26	6,358,397	5,167,027
應付稅項		1,559,516	700,563
應付關聯方款項	40	6,576	140
銀行及其他借款	27	3,233,346	3,385,640
優先票據	28	3,681,736	–
		<b>16,575,211</b>	<b>10,305,431</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>10,860,145</b>	<b>3,157,348</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>16,220,320</b>	<b>7,096,229</b>

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>資本及儲備</b>			
股本	29	20,564	15,558
儲備		6,755,015	3,191,752
本公司擁有人應佔權益		6,775,579	3,207,310
非控股權益		24,907	107,942
<b>總權益</b>		<b>6,800,486</b>	3,315,252
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款	27	7,690,605	2,314,420
遞延收入	26	693,230	436,341
遞延稅項負債	21	386,783	334,566
優先票據	28	649,216	695,650
		9,419,834	3,780,977
		<b>16,220,320</b>	7,096,229

第67至163頁的綜合財務報表已於2018年3月27日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表董事會簽署：

卓曉楠  
董事

王建鋒  
董事

# 綜合權益變動表

截至2017年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔								
	股本	股份溢價	其他儲備	投資重估	法定盈餘	保留盈利	小計	非控股權益	總權益
				儲備	公積				
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日	-	-	196,843	-	29,713	1,133,649	1,360,205	19,878	1,380,083
年內溢利(虧損)及 全面收入(開支)總額	-	-	-	-	-	811,153	811,153	(1,949)	809,204
上市時透過首次公開 發售發行股份(附註29)	3,749	925,991	-	-	-	-	929,740	-	929,740
資本化(附註29)	11,247	(11,247)	-	-	-	-	-	-	-
行使超額配股權(附註29)	562	138,899	-	-	-	-	139,461	-	139,461
股份發行成本	-	(33,249)	-	-	-	-	(33,249)	-	(33,249)
收購一家附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	90,013	90,013
轉撥至儲備	-	-	-	-	18,977	(18,977)	-	-	-
於2016年12月31日	15,558	1,020,394	196,843	-	48,690	1,925,825	3,207,310	107,942	3,315,252
年內溢利	-	-	-	-	-	1,284,077	1,284,077	6,235	1,290,312
可供出售投資公允價值收益	-	-	-	1,656	-	-	1,656	-	1,656
配售及認購股份	5,006	2,195,708	-	-	-	-	2,200,714	-	2,200,714
自非控股股東收購於 附屬公司的額外權益(附註ii)	-	-	81,822	-	-	-	81,822	(89,270)	(7,448)
轉撥至儲備	-	-	-	-	164,265	(164,265)	-	-	-
於2017年12月31日	20,564	3,216,102	278,665	1,656	212,955	3,045,637	6,775,579	24,907	6,800,486

附註：

- (i) 根據所有於中華人民共和國(「中國」)成立的附屬公司的組織章程細則，該等附屬公司須將其除稅後溢利的10%轉撥至法定盈餘公積，直至該儲備已達註冊資本的50%為止。轉撥至該儲備後，方可向權益持有人分派股息。法定盈餘公積可用作彌補過往年度的虧損、擴展現有業務或轉增該等附屬公司的資本。
- (ii) 於2017年5月2日，本公司的全資附屬公司南京港源投資諮詢有限公司(「南京港源」)進一步收購由非控股權益持有的江蘇德潤鴻翔置業有限公司(「江蘇德潤」)20%的權益，現金代價為人民幣7,448,000元。

# 綜合現金流量表

截至2017年12月31日止年度

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>經營活動</b>		
除稅前利潤	<b>2,258,508</b>	1,469,854
經調整：		
銀行存款利息收入	<b>(5,840)</b>	(9,278)
應收委託貸款利息收入	<b>–</b>	(48,668)
應收貸款利息收入	<b>(29,375)</b>	–
可供出售投資利息收入	<b>(6,065)</b>	(1,504)
持至到期投資利息收入	<b>(13,367)</b>	(426)
融資成本	<b>150,756</b>	64,905
分佔一間聯營公司的業績	<b>(598)</b>	–
物業及設備折舊	<b>5,844</b>	4,930
未變現匯兌差額	<b>(98,914)</b>	27,665
處置物業及設備(收益)虧損	<b>(607)</b>	25
投資物業公允價值變動	<b>(137,237)</b>	(322,413)
庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動	<b>(71,631)</b>	(15,412)
議價購入附屬公司之收益	<b>–</b>	(102,498)
未計營運資金變動前之經營業務現金流量	<b>2,051,474</b>	1,067,180
持作出售物業增加	<b>(11,781)</b>	(220,566)
開發中物業(增加)減少	<b>(2,531,531)</b>	898,033
應收客戶合約工程款項減少	<b>110,580</b>	54,034
貿易及其他應收款項、按金及預付款項減少	<b>196,263</b>	1,244,344
應收關聯方款項減少	<b>3,934</b>	46,888
應付關聯方款項增加	<b>6,436</b>	–
貿易及其他應付款項及應計開支增加(減少)	<b>471,504</b>	(220,466)
已收預售按金增加	<b>709,557</b>	492,778
經營業務所得現金	<b>1,006,436</b>	3,362,225
已付所得稅	<b>(371,091)</b>	(179,405)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>635,345</b>	3,182,820

綜合現金流量表

截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>投資活動</b>			
信託融資安排按金		(59,125)	–
添置物業及設備		(4,251)	(7,677)
處置物業及設備所得款項		745	1
添置投資物業		(326,537)	(259,644)
處置投資物業		–	9,038
已收利息		19,633	59,450
用作收購附屬公司的按金		(874,053)	(1,400,000)
收購附屬公司	33, 34	(3,494,576)	(1,356,207)
向一間聯營公司出資		(15,000)	–
存放受限制／已質押銀行存款		(1,432,094)	(1,316,792)
提取受限制／已質押銀行存款		869,462	1,734,872
給予獨立第三方貸款		(733,721)	–
出售持至到期投資的所得款項		125,889	–
購買可供出售投資		–	(52,481)
購買持至到期投資		–	(129,796)
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(5,923,628)</b>	<b>(2,719,236)</b>
<b>融資活動</b>			
借款所得款項		9,501,864	5,703,390
償還借款		(4,271,756)	(6,141,103)
償還其他無抵押免息墊款		(86,470)	–
關聯方墊款		–	140
已付利息		(995,747)	(780,097)
首次公開發售所得款項		–	1,069,201
配售及認購股份所得款項		2,200,714	–
發行優先票據所得款項		3,684,747	667,760
股份發行成本		–	(33,249)
自非控股股東收購一間附屬公司的額外權益		(7,448)	–
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>10,025,904</b>	<b>486,042</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>4,737,621</b>	<b>949,626</b>
<b>年初的現金及現金等價物</b>		<b>977,653</b>	<b>28,027</b>
<b>年末的現金及現金等價物，指銀行結餘及現金</b>		<b>5,715,274</b>	<b>977,653</b>

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 1. 一般資料

本公司於2015年5月5日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於2016年3月，本公司股份完成首次在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。其直接及最終控股公司為明源集團投資有限公司，該公司為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的有限公司。其最終控股方為沈天晴先生(「最終股東」)。本公司的註冊辦事處地址及主要營業地點於年報公司資料一節披露。

綜合財務報表以本公司的功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

本公司為一家投資控股公司。

其附屬公司的主要業務載於附註41。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

本集團首次應用於本年度生效，由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的以下香港財務報告準則的修訂本：

香港財務報告準則第12號(修訂本)	香港財務報告準則2014年至2016年週期的年度改進的一部份
香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃
香港會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產

除下文所述者外，於本年度應用香港財務報告準則的修訂本對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或此等綜合財務報表所載之披露事項概無重大影響。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 香港會計準則第7號(修訂本)「披露計劃」

本集團已於本年度首次應用該修訂本。該修訂本要求實體作出披露，以便財務報表的使用者可評估融資活動所引致的負債變化，包括現金及非現金變化。此外，該修訂本亦要求，當金融資產的現金流量已經或其未來現金流量將會計入融資活動的現金流量時，實體須披露有關金融資產的變動。

具體而言，該修訂本要求披露下列各項：(i)融資現金流量的變動；(ii)取得或失去附屬公司或其他業務控制權所引起的變動；(iii)外幣匯率變動的影響；(iv)公允價值的變動；及(v)其他變動。

該等項目的期初與期末結餘對賬載列於附註32。與有關修訂本的過渡性條文一致，本集團並無披露去年的比較資料。除附註32內的額外披露外，應用該修訂本不會對本集團的綜合財務報表產生影響。

此外，於本年度，本集團已提早於生效日期前應用以下新準則。

### 香港會計準則第40號(修訂本)「轉讓投資物業」

該等修訂本澄清轉至或轉自投資物業需評估物業是否符合或不再符合投資物業之定義，該定義須以可觀察證據支持其用途改變。該等修訂本進一步澄清香港會計準則第40號所列情況外之情況或可證明用途改變，而該用途改變可能適用於在建物業。舉例而言，在一般業務過程中將開發中的可供出售物業轉至為投資物業的用途改變可由向另一方開展經營租賃以作證明。

本集團提早應用該等修訂本，其導致於本集團綜合財務報表中提早確認該等轉讓。於2017年12月31日，與第三方簽訂租賃協議的開發中庫存物業賬面值人民幣597,369,000元已按公允價值人民幣669,000,000元轉至投資物業。人民幣71,631,000元已獲確認為庫存物業轉撥至投資物業公允價值變動。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 上述提早應用對會計政策的影響概要

本集團提早應用上述會計政策對於綜合損益表中按各項目呈列之本年度及過往年度之業績影響如下：

#### 對年內溢利及全面收入總額的影響

	截至以下年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
庫存物業轉撥至投資物業公允價值變動增加	71,631	—
所得稅開支增加	(17,908)	—
年內溢利及全面收入總額增加淨額	53,723	—
應佔的溢利及全面收入總額增加淨額：		
本公司擁有人	53,723	—
非控股權益	—	—
	53,723	—

#### 對每股基本盈利的影響

	截至以下年度	
	2017年 人民幣分	2016年 人民幣分
經調整前的每股基本盈利	59.74	—
就以下項目提早應用會計政策而產生的調整：		
— 庫存物業轉撥至投資物業公允價值變動	2.61	—
經呈報每股基本盈利	62.35	—

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 上述提早應用對會計政策的影響概要(續)

#### 於年末財務狀況的影響

	於2017年 提早應用前 人民幣千元	提早應用 所產生的調整 人民幣千元	於2017年 提早應用後 人民幣千元
庫存物業			
– 開發中	18,219,751	(597,369)	17,622,382
投資物業	2,637,142	669,000	3,306,142
遞延稅項負債	(368,875)	(17,908)	(386,783)

### 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益及相關修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)– 詮釋第22號	外幣交易及預付代價 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)– 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎之付款交易之分類及計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第4號(修訂本)	應用香港財務報告準則第9號金融工具與香港財務報告準則第4號保險合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號(修訂本)	提早還款特性及負補償 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營及合營企業的長期權益 <sup>3</sup>
香港會計準則第28號(修訂本)	香港財務報告準則2014年至2016年週期的年度改進的一部份 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於待定期限或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效。

除下文所述者外，本公司董事預期應用所有其他新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則的修訂本及詮釋於可見將來將不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號引入金融資產、金融負債、一般對沖會計分類及計量以及金融資產之減值要求之新規定。

與本集團有關的香港財務報告準則第9號的主要規定為：

- 屬香港財務報告準則第9號範圍內之所有已確認金融資產其後須按攤銷成本或公允價值計量。特別是在目的為收集合約現金流量之業務模式內持有，及合約現金流量僅為支付本金及尚未償還本金所生利息之債務投資，一般於其後會計期間結算日按攤銷成本計量。在目的為同時收集合約現金流量及出售金融資產的業務模式內持有的債務工具，以及合約條款導致於特定日期產生的現金流量純為支付本金及未償還本金所生利息的債務工具，一般按公允價值計入其他全面收入計量。所有其他金融資產均於其後會計期間按公允價值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可不可撤回地選擇在其他全面收入中呈列股權投資之公允價值其後變動(持作買賣用途除外)，並一般只在損益中確認股息收入。
- 就金融資產的減值而言，與香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式需要實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損的變動入賬，以反映信貸風險自初步確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。

根據本集團於2017年12月31日的金融工具及風險管理政策，本公司董事預期首次應用香港財務報告準則第9號之潛在影響如下：

#### 分類及計量

附註17所披露的按公允價值計量的分類為可供出售投資的債務工具：該金融資產將根據香港財務報告準則第9號按公允價值計入損益計量。該金融資產的公允價值變動將於損益中確認。

附註19所披露的按攤銷成本計量的人壽保險的已付按金：該金融資產將根據香港財務報告準則第9號按公允價值計入損益計量。該金融資產的公允價值變動將於損益中確認。

附註24所披露的按攤銷成本計量的應收貸款：持有彼等的業務模式之目標為收集本金付款及未償還本金的利息的合約現金流量。因此，該金融資產將於應用香港財務報告準則第9號後按攤銷成本計入損益。

除於應用香港財務報告準則第9號後受預期信貸虧損計量影響的金額資產外，所有金融資產及金融負債將繼續按現時所根據的香港會計準則第39號的相同基準計量。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 香港財務報告準則第9號金融工具(續)

#### 減值

一般而言，本公司董事預計，應用香港財務報告準則第9號之預期信貸虧損模式後，將會導致提早就尚未產生之信貸虧損作出撥備，而該等信貸虧損乃與本集團按攤銷成本計量之金融資產及本集團應用香港財務報告準則第9號後須作出減值撥備之其他項目有關。

根據本公司董事的評估，倘本集團採用預期信貸虧損計量，本集團將予確認的2018年1月1日減值虧損累計金額將較根據香港會計準則第39號確認的累計金額有所增加，主要歸因於就其他應收款項作出預期信貸虧損撥備。根據預期信貸虧損計量確認之有關進一步減值將削減於2018年1月1日的年初保留溢利。

### 香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益

香港財務報告準則第15號已頒佈並建立單一的實體綜合模型，用以將來自客戶合約的收益入賬。當香港財務報告準則第15號生效時，其將取代現有收益確認指引，包括香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號之核心原則乃實體應確認收益以體現向客戶轉移承諾貨品或服務之數額，該數額反映實體預期交換該等貨品或服務而應得之代價。具體而言，該準則引入五步法確認收益：

- 第1步：確定與客戶之合約
- 第2步：確定合約內之履約責任
- 第3步：釐定交易價格
- 第4步：將交易價格分攤至合約內之履約責任
- 第5步：當實體符合履約責任時確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體會在符合履約責任時確認收益，即當特定履約責任之相關貨品或服務之「控制權」轉移至客戶時。更為規範之指引已加入香港財務報告準則第15號內，以處理特別情況。此外，香港財務報告準則第15號亦要求廣泛之披露。

於2016年，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號有關識別履約責任、委託人與代理的考量及許可證申請指引之澄清。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益(續)

本公司董事已評估應用香港財務報告準則第15號之影響，並預期對物業銷售及以下方面之收益造成影響：

- 本集團於評估物業銷售合約是否載有重大融資組成部分(包括已承諾代價金額與該物業現金售價之間之差額)時，已考慮所有相關因素及情況；以及本集團向客戶轉讓物業與客戶就物業付款之間之預期所需時間及相關市場現行利率之合併影響。本集團已採納香港財務報告準則第15號中實用的權宜之策，且並無考慮預期自客戶付款日期起計一年內完成之合約之融資組成部分。
- 目前，本集團支銷與取得客戶物業銷售合約有關之成本。根據香港財務報告準則第15號之規定，倘符合若干條件，則取得合約所增加之成本合資格資本化為遞延合約成本。根據本公司董事的評估，於2018年1月1日，遞延合約成本的金額並不重大。

此外，於日後應用香港財務報告準則第15號可能會導致綜合財務報表作出更多披露。

本公司董事擬應用有限追溯法，首次應用的累計影響於2018年1月1日期初保留溢利中確認。

### 香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號引入一個綜合模式以供識別租賃安排及出租人和承租人的會計處理。當香港財務報告準則第16號生效時，它將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關的詮釋。

香港財務報告準則第16號以識別資產是否由客戶控制之基準區分租賃及服務合約。除短期租賃及低值資產租賃外，就承租人會計處理而言經營租賃及融資租賃的區分已被移除，並由一種承租人須確認所有租賃使用權資產及相應負債的模式取代。

使用權資產初步按成本計量，而其後乃按成本(若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債任何重新計量而作出調整。租賃負債初步按並非於該日支付之租賃付款現值計量。其後，租賃負債會就利息及租賃付款以及(其中包括)租賃修訂的影響而作出調整。對於現金流量分類，本集團目前將有關分類為投資物業的首付預付租賃付款呈列作為投資現金流量，而其他經營租賃付款則呈列作經營現金流量。應用香港財務報告準則第16號後，有關租賃負債之租賃付款將分配為本金及利息部分(呈列為本集團融資現金流量)。

相對於承租人會計，香港財務報告準則第16號實質上沿用香港會計準則第17號的出租人會計規定，並繼續要求出租人將租賃劃分為經營租賃或融資租賃。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 香港財務報告準則第16號租賃(續)

此外，香港財務報告準則第16號要求廣泛披露。

於2017年12月31日，誠如附註37所披露，本集團有人民幣2,076,000元的不可撤銷的經營租賃承擔。初步評估顯示此等安排將符合租賃之定義。於應用香港財務報告準則第16號後，本集團將於應用香港財務報告準則第16號時確認所有此等租賃的使用權資產和相應負債，惟屬於低價值或短期租賃除外。

此外，應用新規定可能導致上述的計量、呈列和披露的變化。

## 3. 主要會計政策

綜合財務報表已按香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定的適用披露。

綜合財務報表按歷史成本基準編製，惟於各報告期末按公允價值計量之投資物業則除外(於下文所載之會計政策闡釋)。

歷史成本一般基於為換取貨物及服務而支付代價的公允價值。

公允價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產將會收取或轉讓負債將會支付之價格，不論該價格是否直接觀察可得或使用另一種估值方法估計。估計資產或負債之公允價值時，本集團會考慮市場參與者在計量日期為該資產或負債進行定價時將會考慮的資產或負債特徵。在綜合財務報表中用作計量和/或披露的公允價值均在此基礎上予以確定，惟香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」範圍內之以股份為基礎付款交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內之租賃交易以及與公允價值部分類似但並非公允價值的計量(例如香港會計準則第2號「存貨」中的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」中的使用價值)除外。

非金融資產的公允價值計量考慮市場參與者通過使用資產在其最高和最佳狀態或通過售予另一個將使用資產在其最高和最佳狀態的市場參與者產生經濟利益的能力。

按公允價值轉讓之投資物業，凡於其後期間應用以不可觀察輸入數據計量公允價值之估值方法，估值方法應予校正，以使估值方法之結果相等於交易價格。

### 3. 主要會計政策(續)

此外，就財務報告而言，公允價值計量根據公允價值計量之輸入數據可觀察程度及輸入數據對公允價值計量之整體重要性分類為第一級、第二級及第三級，載述如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據是就資產或負債可直接或間接觀察之輸入數據(第一級內包括的報價除外)；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制的實體及其附屬公司的財務報表。當本公司符合以下條件時，即取得控制權：

- 可對被投資方行使權力；
- 參與被投資方所得可變回報涉及的風險或權利；及
- 能運用其權力影響其回報。

倘事實及情況顯示上列三項控制權要素之一項或以上發生變化，本公司會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

本集團在取得附屬公司控制權時開始將附屬公司綜合入賬，並在本集團失去該附屬公司的控制權時終止綜合入賬。具體而言，年內收購或處置附屬公司的收入及開支自本集團取得控制權當日起計入損益，直至本集團不再控制該附屬公司當日為止。

損益及其他全面收入各項目歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收入及開支總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使這會導致非控股權益出現虧絀結存。

附屬公司的財務報表會在必要時作出調整，以使其會計政策與本集團的會計政策一致。

有關本集團成員公司之間交易的所有集團公司間資產、負債、權益、收入、開支及現金流量，均在綜合賬目時全數對銷。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 本集團於現有附屬公司擁有權權益的變動

倘本集團失去附屬公司控制權，該附屬公司的資產及負債以及非控股權益(如有)將終止確認，而收益或虧損會於損益確認並按(i)所收代價之公允價值及任何保留權益的公允價值與(ii)該附屬公司之資產(包括商譽)及本公司擁有人應佔負債兩者之間的差額計算。於其他全面收益就該附屬公司確認之所有款額，會按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬(即按適用香港財務報告準則所訂明/允許而重新分類至損益或轉撥至另一權益類別)。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資的公允價值將根據香港會計準則第39號於其後入賬時被列作首次確認的公允價值，或(如適用)於首次確認時於聯營公司或合營企業之投資成本。

#### 業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併中之轉讓代價按公允價值計量，而計算方法為本集團所轉讓資產、本集團向被收購方前擁有人產生接之負債及本集團為交換被收購方之控制權而發行之股權於收購當日之公允價值總額。有關收購之費用通常於產生時於損益中確認。

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔之負債乃按公允價值確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債及僱員福利安排所產生的資產或負債分別按香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 與被收購方的以股份為基礎的付款安排或為取代被收購方的以股份為基礎的付款安排而訂立的本集團的以股份為基礎的付款安排有關的負債或權益工具，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」計量(見下文會計政策)；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售的非流動資產及已終止經營業務」分類為持作出售的資產(或出售組別)根據該準則計量。

商譽按轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及收購方過往於被收購方持有的股權公允價值(如有)的總和超出所收購可識別資產及所承擔負債的收購日金額淨值之差額計量。倘若經重估後，所收購可識別資產與所承擔資產的收購日金額淨值超過轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及收購方過往於被收購人持有的股權公允價值(如有)總和，則差額即時於損益確認作議價購入收益。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 業務合併(續)

現時屬擁有權權益且於清盤時賦予持有人權利可按比例分佔有關附屬公司資產淨值的非控股權益，可初步按公允價值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。

#### 收購附屬公司而不構成業務

當本集團收購一組資產及負債而不構成業務，本集團透過先將購買價格分配至金融資產／金融負債各自的公允價值，再將餘下的購買價格按其他個別可識別資產及負債於購買日期的公允價值分配至其他個別可識別資產及負債，以識別及確認所收購之個別可識別資產及所承擔負債。該交易並不會產生商譽或議價購入收益。

#### 建築合約

倘建築合約的成果能可靠估計，收益及成本則參照報告期末合約活動的完成階段，根據迄今已進行的工程所產生的合約成本佔估計總合約成本的比例計量後予以確認。合約工程、申索及獎金付款的變動僅在有關金額能可靠計量且被認為有可能收取的範圍內計入。

倘建築合約的成果能可靠估計，成本加值合約收益則參照期內產生的可收回成本另加所賺取的費用，根據迄今已產生的成本佔估計總合約成本的比例計量後予以確認。

倘建築合約的成果不能可靠估計，合約收益則僅在很可能可收回所產生合約成本的情況下予以確認。合約成本會在產生期間確認為開支。

倘總合約成本有可能超逾總合約收益，預期虧損則即時確認為開支。

倘迄今產生的合約成本加上已確認溢利減去已確認虧損超逾進度款，有關盈餘則列示為應收客戶合約工程款項。就進度款超逾迄今產生的合約成本加上已確認溢利減去已確認虧損的合約而言，有關盈餘則列示為應付客戶合約工程款項。在進行相關工程前已收取的款項，乃計入綜合財務狀況表作為已收墊款，作為負債。已就所進行工程開出賬單但客戶仍未支付的款項，乃計入綜合財務狀況表作為貿易及其他應收款項、按金及預付款項。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 聯營公司投資

聯營公司指本集團對其有重大影響力的實體。重大影響力為參與被投資方的財務及營運決策的權力，但並非對該等政策擁有控制權或共同控制權。

聯營公司的業績及資產與負債以權益會計法計入本綜合財務報表。作會計權益法用途的聯營公司的財務報表乃按與本集團就同類交易及同類情況下事項的統一會計政策編製。根據權益法，聯營公司投資初步按成本於綜合財務狀況表確認，並於其後調整，以確認本集團應佔聯營公司的損益及其他全面收入。於該聯營公司的資產淨值(損益及其他全面收入除外)變動概不入賬，除非該等變動導致本集團持有的擁有權變動。倘本集團應佔聯營公司的虧損超出本集團於該聯營公司的權益(包括實質上構成本集團的聯營公司淨投資一部分的任何長期權益)，本集團會取消確認其應佔的進一步虧損。只有在本集團已產生法律或推定責任或已代表聯營公司支付款項的情況下，方會確認額外虧損。

聯營公司投資自被投資方成為聯營公司當日起按權益法入賬。收購聯營公司投資時，投資成本超出本集團應佔被投資方可識別資產及負債的公允價值淨額的任何金額會確認為商譽，並計入該投資的賬面值內。本集團應佔可識別資產及負債的公允價值淨額超出投資成本的任何金額，於重新評估後會即時在收購該投資的期間內於損益確認。

香港會計準則第39號的規定乃用於釐定是否有需要就本集團的聯營公司投資確認任何減值虧損。如有需要，則根據香港會計準則第36號資產減值將投資的全部賬面值(包括商譽)作為單一資產，透過比較其可收回金額(使用價值及公允價值減處置成本兩者中的較高者)與其賬面值進行減值測試。任何已確認的減值虧損構成投資賬面值的一部分。倘投資的可收回金額其後增加，則根據香港會計準則第36號確認該減值虧損撥回。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 聯營公司投資(續)

倘本集團不再對聯營公司擁有重大影響，會入賬為處置被投資方的全部權益，其收益或虧損將會於損益確認。本集團自投資不再為聯營公司當日起或投資分類為持作出售時終止使用權益法。倘本集團保留於前聯營公司的權益且該保留權益為香港會計準則第39號範圍內的金融資產，本集團會按該日的公允價值計量保留權益，而該公允價值則視為初步確認時的公允價值。聯營公司的賬面值與處置聯營公司相關權益的任何保留權益及任何所得款項公允價值之間的差額，會於釐定處置聯營公司的收益或虧損時包括在內。此外，本集團會將先前在其他全面收入就該聯營公司確認的所有金額，按猶如該聯營公司已直接處置相關資產或負債所需的基準入賬。因此，倘該聯營公司先前已於其他全面收入確認的收益或虧損會於處置相關資產或負債時重新分類至損益，本集團會在出售／部分出售相關聯營公司時將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

倘集團實體與本集團的聯營公司進行交易，與有關聯營公司進行交易產生的溢利及虧損會在綜合財務報表確認，惟僅以與本集團並無關連的聯營公司權益為限。

#### 收益確認

收益按已收或應收代價的公允價值計量，指於正常業務過程中提供貨品及服務的應收款項，並扣除折扣及銷售相關稅項。

當收益的數額能夠可靠計量、未來經濟利益有可能流入本集團，而符合以下本集團每項業務的具體條件時，本集團便會確認收益。

日常業務過程中銷售物業的收益在交付物業予買家(即達成以下全部條件)時予以確認：

- 本集團已將貨品擁有權的重大風險及回報轉嫁予買方；
- 本集團並無對已售貨品具有一般與擁有權相關的程度的持續管理參與權，亦無實際控制權；
- 收益金額能可靠計量；
- 與交易有關的經濟利益可能會流入本集團；及
- 交易已經或將予產生的成本能可靠計量。

在達到上述收益確認準則前向買方收取的按金，乃計入綜合財務狀況表作為流動負債。

經營租賃的租金收入於相關租賃期內以直線法在損益確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 收益確認(續)

服務收入在提供服務時確認。

金融資產的利息收入在經濟利益可能會流入本集團且收入金額能可靠計量時確認。金融資產的利息收入乃參照未償還本金及適用實際利率，按時間基準累計。適用實際利率指透過金融資產預計年期將估計未來現金收入準確折現至該資產於初步確認時的賬面淨值的利率。

#### 物業及設備

物業及設備包括持作行政用途的租賃土地及樓宇，乃按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)在綜合財務狀況表列賬。

折舊按撇銷物業及設備項目成本減去其估計可使用年期的剩餘價值，以直線法確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末檢討，而任何估計變動的影響均按未來基準入賬。

物業及設備項目在處置或預期不會因繼續使用有關資產產生未來經濟利益時取消確認。因處置或報廢物業及設備項目而產生的任何收益或虧損，按該資產的出售所得款項與賬面值之差額釐定，並於損益中確認。

#### 投資物業

投資物業乃持有作賺取租金及／或作資本增值的物業(包括作該等用途的在建物業)。

投資物業初始按成本計量，包括任何直接應佔開支。初步確認後，投資物業以公允價值計量。所有根據經營租賃協議持有以賺取租金或作資本增值用途之本集團物業權益均分類及入賬為投資物業，並使用公允價值模式計量。投資物業公允價值變動產生的收益或虧損計入所產生期間的損益。

在建投資物業產生的建築成本會資本化為在建投資物業賬面值的一部分。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 投資物業(續)

日後用作投資物業的在建物業或開發中物業分類為開發中投資物業，首次按成本計量，其後採用公允價值模式按公允價值計量。倘公允價值無法可靠釐定，則開發中投資物業將按成本計量，直至能釐定公允價值或完成開發時為止(以較早者為準)，屆時公允價值與賬面值之間的差額將在該期間於損益確認。

當有意將開發中物業及持作出售物業轉為賺取租金或／及實現資本增值而非於日常業務過程中出售時(由向另一方訂立經營租賃作證明)，該物業則轉撥至投資物業。轉撥日期之物業公允價值與其先前賬面值之間的任何差異於損益表確認。

投資物業於出售或永久停止使用或預計不會從出售該物業獲得未來經濟利益時取消確認。取消確認物業所產生之任何收益或虧損(按該資產的出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)會在項目取消確認之期間計入損益。

#### 租賃

當租賃條款將絕大部分擁有權的風險及回報轉嫁予租戶，則租賃歸類為融資租賃。所有其他租賃歸類為經營租賃。

##### 本集團作為出租人

經營租賃的租金收入於相關租賃期內以直線法在損益確認。磋商及安排經營租賃產生的初始直接成本，會加入所租賃資產的賬面值。除使用公允價值模式計量的投資物業外，該等成本於租賃期內以直線法確認為開支。

##### 本集團作為承租人

經營租賃付款(以經營租賃持有土地的收購成本)按租賃期以直線法確認為開支。經營租賃產生的或然租金於產生期間確認為開支。

倘訂立經營租賃可以獲得租賃優惠，該優惠則確認為負債。優惠的利益總額以直線法確認為租金開支沖減。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 租賃土地及樓宇

當本集團就物業權益(包括租賃土地及樓宇部份)作出付款時，本集團會評估各部分的擁有權所附帶的絕大部分風險及回報是否已轉嫁予本集團，作為獨立評估其分類屬於融資租賃或經營租賃的依據，但當兩部分均明顯為經營租賃，則整個物業入賬為經營租賃。具體而言，全數代價(包括任何一次性預付款)會按首次確認時土地部分及樓宇部分租賃權益的相對公允價值比例，在土地與樓宇部分之間分配。

倘相關付款能可靠分配，按經營租賃入賬的租賃土地權益在綜合財務狀況表呈列為「預付租賃付款」，並以直線法於租賃期內攤銷，惟於公允價值模式下分類及入賬為投資物業者除外。當租賃付款不能在租賃土地與樓宇兩部分之間可靠分配，則整個物業一般歸類為猶如融資租賃項下的租賃土地。

#### 開發中物業

倘租賃土地及樓宇乃處於開發過程中以供銷售，租賃土地部分則於租賃期內以直線法攤銷。於興建期間，就租賃土地計提的攤銷費用乃計入作為開發中物業成本的一部分。

擬持作自用或就其投資潛力持有的開發中物業列為非流動資產。

擬持作出售的開發中物業列為流動資產，並按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。

#### 持作出售物業

持作出售物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本包括土地成本、已產生的開發支出及(如適用)資本化借款成本。可變現淨值代表物業估計售價減所有估計完成成本及進行銷售所需成本。

#### 有形資產的減值虧損

於報告期末，本集團會審閱其具有有限使用年期的有形資產的賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。如有任何有關跡象，則估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。當未能估計某項資產可收回金額時，本集團估算該項資產所屬現金產生單位之可收回金額。當可確認合理及一致之分配基準時，公司資產亦可分配至單個現金產生單位，或另行分配至可按合理及一致之分配基準確認之最小現金產生單位組別。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 有形資產的減值虧損(續)

可收回金額是指公允價值減去出售成本後的餘額及使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會採用除稅前貼現率貼現為其現值，該除稅前貼現率反映對貨幣時間價值的當前市場評估及該資產(或現金產生單位)特有的風險(未針對該風險調整估計未來現金流量)。

倘某項資產的可收回金額估計低於其賬面值，則將該項資產的賬面值削減至其可收回金額。減值虧損會即時確認為開支。

倘其後撥回減值虧損，則將有關資產的賬面值調增至其經修訂的估計可收回金額，惟增加後的賬面值不得超過倘有關資產於以往年度並無確認任何減值虧損而應釐定的賬面值。減值虧損撥回會即時於損益中確認。

#### 金融工具

當集團實體成為工具合約條文的訂約方，金融資產及金融負債會於綜合財務狀況表內確認。

金融資產及金融負債初步按公允價值計量。於初步確認時，收購或發行金融資產及金融負債而直接應佔的交易成本(按公允價值計入損益的金融資產或負債除外)會按適用情況加入或扣減自該等金融資產或金融負債的公允價值。直接自收購按公允價值計入損益的金融資產或金融負債產生之交易成本即時於損益中確認。

#### 金融資產

本集團的金融資產分類為持至到期投資、可供出售金融資產與貸款及應收款項。分類視乎金融資產的性質及用途而定，並於初步確認時釐定。所有以常規方式購入或出售之金融資產均按交易日期基準確認及取消確認。以常規方式購入或出售指須於市場規定或慣例所訂時限內交付資產之金融資產購入或出售。

#### 實際利息法

實際利息法為計算金融資產的攤銷成本及於相關期間內分配利息收入的方法。實際利率為透過金融資產預計年期或(如適用)較短期間將估計未來現金收入(包括構成實際利率主體部分的所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確折現至初步確認時的賬面淨值的利率。

債務工具的利息收入按實際利息法確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

###### 持至到期投資

持至到期投資乃指付款金額固定或可以確定，有固定到期日且本集團有明確意向及能力持有至到期日之非衍生金融資產。初步確認後，持至到期投資採用實際利率法，按照攤銷成本並減除減值虧損計量(見下文金融資產減值的會計政策)。

###### 可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定為可供出售或並非分類為(a)貸款及應收款項、(b)持至到期投資或(c)按公允價值計入損益的金融資產之非衍生工具。

於各報告期末，本集團所持有分類為可供出售金融資產的債務投資乃按公允價值計量。以實際利率法計算利息收入有關之可供出售債務投資賬面值變動於損益內確認。可供出售金融資產賬面值的其他變動於其他全面收入中確認，並於投資重估儲備項下累計。倘投資被出售或被釐定為已減值，則之前於「投資重估儲備」累計的累計收益或虧損會重新分類至損益。

###### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可予釐定付款而於活躍市場並無報價的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括人壽保險已付按金、貿易及其他應收款項、應收關聯方款項、受限制/已質押銀行存款以及銀行結餘及現金)以實際利息法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(見下文有關金融資產減值的會計政策)。

###### 金融資產減值

金融資產於各報告期末獲評估有否出現減值跡象。倘有客觀證據證明因初步確認金融資產後發生的一項或多項事件令金融資產的估計未來現金流量受到影響，則金融資產被視為已減值。

減值的客觀證據可包括：

- 發行人或對手方出現重大財務困難；或
- 違約，如欠付或拖欠利息或本金；或
- 借款人可能面臨破產或財務重組。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

##### 金融資產減值(續)

就若干類別的金融資產(如貿易應收款項)而言，評估為不會個別減值的資產另彙集一併評估是否有減值跡象。應收款項組合出現減值的客觀證據可能包括本集團過往收款經驗、組合內延遲還款至超逾平均信貸期的次數增加、與應收款項逾期償還有關的國家或地區經濟狀況出現明顯變動。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與按金融資產原實際利率折現的估計未來現金流量現值兩者之間的差額確認。

金融資產的賬面值直接按減值虧損扣減，惟貿易應收款項的賬面值乃透過使用撥備賬扣減。撥備賬的賬面值變動於損益確認。倘貿易應收款項被認為不可收回，則於撥備賬撤銷。其後收回的過往撤銷款項計入損益內。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘於其後期間減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生的事件相關連，則透過損益撥回先前確認的減值虧損，惟該資產於撥回減值日期的賬面值不得超過在並無確認減值情況下應有的攤銷成本。

倘可供出售金融資產將減值，先前於其他全面收益確認之累計損益將於本期間重新分類至損益。

就可供出售債務投資而言，倘該投資之公允價值之增加可客觀地與確認減值虧損後之事件有關，則減值虧損將於其後透過損益撥回。

##### 金融負債及權益工具

集團實體發行的金融負債及權益工具乃按所訂立的合約安排本質以及金融負債及權益工具的定義而分類為金融負債或權益。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融負債及權益工具

###### 權益工具

權益工具指證明在扣除本集團所有負債後在其資產中擁有剩餘權益的任何合約。本公司發行的權益工具乃按已收取的所得款項減直接發行成本入賬。

###### 實際利息法

實際利息法為計算金融負債的攤銷成本及於相關期間內分配利息開支的方法。實際利率為透過金融負債預計年期或(如適用)較短期間將估計未來現金付款(包括構成實際利率主體部分的所有已付或已收費用及點子、交易成本及其他溢價或折讓)準確折現至初步確認時的賬面淨值的利率。

利息開支按實際利息法確認。

###### 按攤銷成本計算之金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付款項、應付關聯方款項、銀行及其他借款以及優先票據)其後以實際利息法按攤銷成本計量。

###### 財務擔保合約

財務擔保合約乃規定發行人在某債務人未能按照某債務工具之條款在到期時付款而出現虧損時向持有人作出具體償付之合約。

本集團發行之財務擔保合約初步按公允價值計量，倘非指定為按公允價值計入損益，其後以下列各項之較高者計量：

- (i) 根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定合約項下債務之金額；及
- (ii) 初次確認之金額減去於擔保期內確認之累計攤銷(如適用)的金額。

###### 取消確認

本集團僅在從資產收取現金流量的合約權利屆滿，或向另一實體轉讓金融資產及資產擁有權的絕大部分風險及回報時，方會取消確認金融資產。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 取消確認(續)

取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價之間的差額會在損益中確認。

本集團當及僅當本集團的責任已解除、取消或屆滿時取消確認金融負債。所取消確認的金融負債賬面值與已付及應付代價之間的差額於損益中確認。

##### 借款成本

收購、興建或生產合資格資產(即需要長時間方可準備好作擬定用途或銷售的資產)直接應佔的借款成本，將加入至該等資產的成本，直至資產大致可作擬定用途或銷售時為止。

所有其他借款成本會於產生期間在損益中確認。

##### 退休福利成本

向界定供款退休福利計劃支付的款項，會在僱員已提供服務使其可享有該等供款時確認為開支。向強制性公積金計劃及國家管理的退休福利計劃支付的款項乃作為界定供款計劃付款處理，而本集團在該等計劃下的責任相等於界定供款退休福利計劃所產生者。

##### 短期僱員福利

短期僱員福利乃按預期於僱員提供服務時支付之未貼現福利金額確認。所有短期僱員福利獲確認為開支，惟香港財務報告準則要求或允許將該福利計入資產成本除外。

於扣除任何已付金額後，就僱員之累計福利(如工資及薪金、年假及病假)確認負債。

##### 稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項的總和。

即期應付稅項乃按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益表所呈報的「除稅前溢利」不同，乃由於應課稅溢利不包括在其他年度應課稅或可扣稅的收入或開支項目，亦不包括毋須課稅或可扣的項目。本集團的即期稅項負債乃按報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 稅項(續)

遞延稅項乃就綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用的相應稅基之間的暫時差額而確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額而確認。遞延稅項資產一般在可能有應課稅溢利可供動用可扣稅暫時差額的情況下，就所有該等可扣稅暫時差額確認。倘在一項交易中，初步確認(業務合併除外)資產及負債所產生的暫時差額不會影響應課稅溢利或會計溢利，有關遞延稅項資產及負債則不予確認。

遞延稅項負債就與附屬公司及聯營公司投資有關的應課稅暫時差額而確認，惟倘本集團能控制暫時差額的撥回且暫時差額於可見將來不大可能會撥回除外。與該等投資有關的可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產，僅在可能有足夠應課稅溢利可供動用暫時差額的利益並預期會於可見將來撥回的情況下方始確認。

遞延稅項資產的賬面值於報告期末作檢討，並在不再可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時予以削減。

根據報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率(及稅法)，遞延稅項資產及負債按清償負債或變現資產期間預期適用的稅率計量。

遞延稅項負債及資產計量反映本集團預期於報告期末收回或清償其資產及負債賬面值的方式所產生的稅務結果。

為計量以公允價值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項，除非假設被推翻，否則有關物業的賬面值乃假設為可通過出售全數收回。倘投資物業可予折舊，並於旨在隨時間推移(而非透過出售)消耗投資物業絕大部分經濟利益的業務模式內持有，有關假設則會被推翻。倘假設被推翻，該等投資物業的遞延稅項會根據香港會計準則第12號「所得稅」所載的上述一般原則計量(即按照預期收回物業的方式)。

即期及遞延稅項乃於損益確認，惟倘其與於其他全面收入或直接於權益中確認的項目有關者除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收入或直接於權益中確認。倘因業務合併之初步會計處理而產生即期或遞延稅項，有關稅務影響會計入業務合併之會計處理內。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 外幣

編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣(外幣)進行的交易，乃按交易日期的現行匯率以各自的功能貨幣(即實體經營所在的主要經濟環境的貨幣)記錄。於報告期末，以外幣計值的貨幣項目乃按該日的現行匯率重新換算。以外幣計值並按公允價值列賬的非貨幣項目，會按釐定公允價值當日的現行匯率重新換算。以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目則不會重新換算。

貨幣項目結算及重新換算貨幣項目所產生的匯兌差額於其產生期間在損益中確認。

### 4. 關鍵會計判斷及估計不確定因素的主要來源

在應用附註3所述本集團的會計政策時，本公司董事須對未能從其他來源顯而易見的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及被認為有關的其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計的修訂僅影響作出修訂的期間，則在該期間內確認，倘影響當前期間及未來期間，則在修訂期間及未來期間內確認。

#### 應用會計政策時的關鍵判斷

以下為本公司董事在應用本集團會計政策的過程中所作出對綜合財務報表內確認的金額產生最重大影響的關鍵判斷(除涉及估計者外)。

#### 投資物業遞延稅項

為計量以公允價值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項，本公司董事已審閱本集團的投資物業組合，並斷定本集團的投資物業於旨在隨時間推移(而非透過出售)消耗投資物業絕大部分經濟利益的業務模式內持有。因此，在計量本集團的投資物業遞延稅項時，本公司董事已決定推翻以公允價值模式計量的投資物業的賬面值可通過出售全數收回此項假設。因此，本集團已確認投資物業公允價值變動的遞延稅項，此乃由於本集團須繳付企業所得稅(「企業所得稅」)。於2017年12月31日，投資物業遞延稅項的賬面值為人民幣344,412,000元(2016年：人民幣292,195,000元)。

#### 4. 關鍵會計判斷及估計不確定因素的主要來源(續)

##### 估計不確定因素的主要來源

下列為有關未來的主要假設及報告期末的估計不確定因素的其他主要來源，該等假設及來源會造成須對下一財政年度的資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

##### 估計建造成本作收益確認

本集團的若干項目根據開發及交付計劃分為若干階段。本集團於交付物業時確認銷售。銷售成本(包括各階段的建造成本及可分攤至各階段的共同成本)乃根據管理層對整個項目的總開發成本及物業交付時分攤至各階段的費用所作最佳估計而計算。

##### 庫存物業減值

本集團的庫存物業以成本及可變現淨值(「可變現淨值」)中的較低者列值。本集團管理層作出重大判斷以釐定該等庫存物業的可變現淨值及該等庫存物業的未來落成成本。

根據本集團管理層的經驗及目標物業的性質，本集團管理層根據庫存物業的預期市場價格釐定該等庫存物業的可變現淨值，並考慮到多種因素，包括同一項目中類似物業種類或類似物業的最近價格，以及現行的中國房地產市場狀況。本公司董事根據本集團其他類似已落成項目的實際開發成本估計完成庫存物業的未來成本，並因應若干現行市場數據作出調整。

倘竣工成本增加或預期市場價格減少，可能導致撇減該等庫存物業。該等撇減須本集團管理層作出判斷及估計。於2017年12月31日，庫存物業的賬面值為人民幣18,364,374,000元(2016年：人民幣10,566,652,000元)。根據管理層對庫存物業可變現淨值的估計，認為並無減值的必要。

##### 投資物業公允價值估計

於報告期末，投資物業乃根據獨立專業估值師進行的估值按公允價值列賬。釐定公允價值時，估值師乃以涉及若干估計的估值方法為基準。在依賴估值報告時，管理層已行使其判斷，並信納估值所用的假設已反映當前市況。於2017年12月31日，投資物業的賬面值為人民幣3,306,142,000元(2016年：人民幣2,173,368,000元)。

#### 4. 關鍵會計判斷及估計不確定因素的主要來源(續)

##### 估計不確定因素的主要來源(續)

###### 中國土地增值稅(「土地增值稅」)估計

中國土地增值稅乃就地價增值額按30%至60%的累進稅率徵收，地價增值額即物業銷售所得款項減去銷售費用、借款成本及一切物業開發開支等可扣減支出。

本集團須支付中國土地增值稅。若干大城市的地方稅務局已頒佈實施細則，但本集團尚未與該等中國城市的地方稅務局落實其土地增值稅的計算及繳納方法，因此須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項的金額。本集團根據管理層按其對稅務規則之理解作出之最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅務結果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撥備。

###### 建築合約

本集團根據管理層對項目進度及成果的估計以確認合約收益。估計收益乃根據相關合約所載條款或(如有工程變更指令)按合約條款或其他形式的協議而釐定。估計合約成本(主要包括直接勞工成本、分包費用及材料成本)乃為可變，並由管理層不時按直接勞工、分包費用及材料成本的估計成本、主要涉及的分包商／供應商／賣方的報價以及管理層的經驗以作估計。儘管管理層經常隨著合約之進度審閱和修訂估計收益的估算，然而就其總收益及成本而言，合約的實際結果可能會高於或低於估算，因而會影響所確認的收益及溢利。

#### 5. 分部資料

香港財務報告準則第8號「經營分部」規定，識別經營分部時，須按照董事會(為主要營運決策者)為對各分部進行資源分配及業績評估而定期審閱的有關本集團組成部分的內部報告為基準。達致本集團的可呈報分部時，並無彙集主要營運決策者所識別的經營分部。

本集團根據香港財務報告準則第8號的經營及可呈報分部如下：

- (i) 物業開發—開發及銷售辦公室物業、購物商場及住宅物業
- (ii) 物業投資—租賃辦公室物業、酒店、購物商場及停車場
- (iii) 開發服務—開發安置房及其他公共設施

## 5. 分部資料(續)

概無就提供開發服務呈列任何分部收益及業績，此乃由於截至2017年及2016年12月31日止年度，此分部並無產生任何收益或招致任何開支。本集團於日後將繼續從事提供開發服務。

由於分部資產及負債並無定期提供予主要營運決策者作資源分配及業績評估用途，因此並無呈列分部資產及負債。

上述分部資料報告如下。

### 分部收益及業績

下列為本集團經營及可呈報分部的年內收益及業績分析：

	分部收益		分部溢利	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
物業開發	<b>6,923,887</b>	3,681,763	<b>2,063,878</b>	1,134,758
物業投資	<b>24,888</b>	20,318	<b>24,888</b>	20,318
總計	<b>6,948,775</b>	3,702,081	<b>2,088,766</b>	1,155,076
其他收益及虧損			<b>79,016</b>	5,299
利息收入			<b>54,647</b>	59,876
中央行政成本			<b>(22,631)</b>	(15,114)
投資物業公允價值變動			<b>137,237</b>	322,413
庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動			<b>71,631</b>	15,412
其他開支			-	(8,203)
融資成本			<b>(150,756)</b>	(64,905)
分佔一間聯營公司的業績			<b>598</b>	-
除稅前溢利			<b>2,258,508</b>	1,469,854

分部溢利指各分部所賺取之溢利，不包括分配中央行政成本、其他收益及虧損、利息收入、若干其他開支、投資物業公允價值變動、庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動、融資成本及分佔一間聯營公司的業績。此為就資源分配及業績評估向主要經營決策者呈報之計量基準。

上述報告的收益代表來自外部客戶的收益。於呈報年度概無分部間銷售。

## 5. 分部資料(續)

### 其他分部資料

	物業開發	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
計入分部損益計量的款項：		
物業及設備折舊	5,844	4,900
出售物業及設備之(收益)虧損	(607)	25

### 地理資料

下表載列根據出售物業、投資物業及提供服務所在地，按中國城市劃分有關本集團來自外部客戶收益的資料。非流動資產資料按資產所在地理位置分析。

	來自外部客戶收益	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
泰興	2,296,123	595,982
泰州	87,709	102,076
宿遷	848,526	328,154
揚州	3,166	3,129
南京	3,527,979	2,426,241
常州	185,272	246,499
	<b>6,948,775</b>	<b>3,702,081</b>

## 5. 分部資料(續)

### 地理資料(續)

	非流動資產	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
常州	324,074	314,948
香港	91,490	77,772
南京	673,012	5,451
泰興	865,332	831,341
泰州	436,758	418,540
宿遷	227,443	218,173
揚州	786,500	532,165
南通	138	309
鎮江	543	176
澳門	1,073	–
深圳	1,524,559	1,260,000
太倉	139	–
	<b>4,931,061</b>	<b>3,658,875</b>

附註：非流動資產不包括可供出售投資、人壽保險的預付款項及已付按金以及遞延稅項資產。

### 主要客戶資料

於呈報年度，並無個別客戶之銷售佔銷售總額超過10%。

## 6. 收益

金額指物業銷售及物業租金產生的收益。

本集團之收益分析載列如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
物業銷售	6,923,887	3,681,763
物業租金	24,888	20,318
	<b>6,948,775</b>	<b>3,702,081</b>

## 7. 其他收入、收益及虧損

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
其他收入		
銀行存款利息收入	5,840	9,278
應收委託貸款利息收入	–	48,668
應收貸款利息收入	29,375	–
可供出售投資利息收入	6,065	1,504
持至到期投資利息收入	13,367	426
其他	3,922	1,116
	<b>58,569</b>	<b>60,992</b>
其他收益及虧損		
處置物業及設備收益(虧損)	607	(25)
外匯收益淨額	78,409	5,324
	<b>79,016</b>	<b>5,299</b>

## 8. 融資成本

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
銀行及其他借款的利息	886,520	715,685
優先票據的利息(附註28)	158,249	21,726
減：在建投資物業／開發中物業資本化之金額	(894,013)	(672,506)
	<b>150,756</b>	<b>64,905</b>

截至2017年12月31日止年度，在建投資物業及開發中物業的融資成本已按每年6.51%(2016年：6.69%)的平均比率資本化。

## 9. 所得稅開支

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	596,475	328,620
土地增值稅	462,823	298,820
	<b>1,059,298</b>	627,440
遞延稅項(附註21)	(91,102)	33,210
	<b>968,196</b>	660,650

由於兩個年度於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的公司毋須納稅，故並無就彼等確認稅項撥備。

由於本集團應課稅溢利既非源自亦非得自香港及澳門，於兩個年度，本集團概無於綜合財務報表中就香港利得稅及澳門所得補充稅確認撥備。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及其實施細則，自2008年1月1日起，中國附屬公司之適用稅率為25%。

根據自1994年1月1日起生效且於2013年1月8日修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及自1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》(統稱「土地增值稅條例」)的規定，於1994年1月1日起所有中國房地產的出售或轉讓收益須就地價增值額按累進稅率30%至60%繳納土地增值稅，地價增值額即物業銷售所得款項減去可扣減支出(包括收購土地使用權所付款項、土地開發或新建樓宇及配套設施的成本和費用，或舊有建築物及構築物的評估價格，有關轉讓房地產的應繳稅項和財政部規定的其他可扣減項目)。除上述扣減外，物業開發商可享有額外扣減，相等於收購土地使用權所付款項及土地開發和新建樓宇或相關設施成本的20%。

## 9. 所得稅開支(續)

年內稅項開支的除稅前溢利對賬如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
除稅前溢利	2,258,508	1,469,854
按25%計算的中國企業所得稅	564,627	367,463
不可扣稅支出的稅務影響	62,295	107,445
毋須課稅收入的稅務影響	(47,265)	(46,591)
未確認稅項虧損的稅務影響	47,339	11,019
動用以往並未確認之稅項虧損	(5,917)	(2,801)
土地增值稅	462,823	298,820
土地增值稅的稅務影響	(115,706)	(74,705)
年內稅項開支	968,196	660,650

## 10. 年內溢利

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
年內溢利經扣除(計入)下列項目後達致：		
確認為開支的持作出售物業成本	4,550,110	2,438,151
物業及設備折舊	5,927	4,930
減：開發中物業資本化	(83)	(30)
核數師酬金	5,844	4,900
賠償開支(計入其他開支)(附註)	2,186	2,100
捐款(計入其他開支)	—	780
上市開支(計入其他開支)	2,437	932
上市開支(計入其他開支)	—	8,203
根據土地及樓宇經營租賃的最低租金付款	1,893	1,267
投資物業租金收入(扣除少量支銷)	(24,888)	(20,318)
董事酬金(附註11)	6,908	6,209
其他員工成本		
薪金及其他津貼	47,758	30,384
退休福利成本	4,598	4,572
總員工成本	59,264	41,165
減：開發中物業資本化	(10,038)	(3,879)
	49,226	37,286

附註：賠償開支主要指鑒於延遲交付物業而向物業買家支付的賠償金。

## 11. 董事、主要行政人員及五名最高薪人士酬金

於相關年度，已付／應付本公司董事及主要行政人員酬金(包括於成為本公司董事之前以集團實體的僱員／董事身份提供服務所收取的酬金)的詳情如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
董事袍金	600	489
其他酬金		
—薪金及其他津貼	3,409	2,936
—按表現發放的花紅(附註)	2,814	2,668
—退休福利計劃供款	85	116
	<b>6,908</b>	<b>6,209</b>

董事及主要行政人員的酬金如下：

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他津貼 人民幣千元	按表現 發放的花紅 人民幣千元 (附註)	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2017年12月31日止年度</b>					
<b>執行董事</b>					
卓曉楠女士(附註i)	—	1,003	918	15	1,936
黃福清先生(附註i)	—	802	1,326	40	2,168
王建鋒先生(附註i)	—	802	570	15	1,387
<b>非執行董事</b>					
沈天晴先生(附註ii)	—	802	—	15	817
<b>獨立非執行董事</b>					
戴國良先生(附註iii)	200	—	—	—	200
張惠彬博士，太平紳士(附註iii)	200	—	—	—	200
顧雲昌先生(附註iii)	200	—	—	—	200
	<b>600</b>	<b>3,409</b>	<b>2,814</b>	<b>85</b>	<b>6,908</b>

## 11. 董事、主要行政人員及五名最高薪人士酬金(續)

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他津貼 人民幣千元	按表現 發放的花紅 人民幣千元 (附註)	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2016年12月31日止年度</b>					
<b>執行董事</b>					
卓曉楠女士(附註i)	–	770	919	16	1,705
黃福清先生(附註i)	–	661	1,200	69	1,930
王建鋒先生(附註i)	–	681	549	16	1,246
<b>非執行董事</b>					
沈天晴先生(附註ii)	–	824	–	15	839
<b>獨立非執行董事</b>					
戴國良先生(附註iii)	163	–	–	–	163
張惠彬博士，太平紳士(附註iii)	163	–	–	–	163
顧雲昌先生(附註iii)	163	–	–	–	163
	489	2,936	2,668	116	6,209

附註：

- (i) 卓曉楠女士、黃福清先生及王建鋒先生於2015年7月27日獲委任為本公司執行董事。卓曉楠女士亦為本公司行政總裁，上述所披露的彼の薪酬包括彼作為行政總裁提供的服務。上述執行董事的酬金乃就彼等管理本公司及本集團事務有關的服務。
- (ii) 沈天晴先生於2015年7月27日獲委任為本公司非執行董事。上述的非執行董事酬金乃就本公司董事服務。
- (iii) 戴國良先生、張惠彬博士，太平紳士及顧雲昌先生於2016年2月12日獲委任為本公司獨立非執行董事。上述的獨立非執行董事酬金乃就本公司董事服務。

## 11. 董事、主要行政人員及五名最高薪人士酬金(續)

截至2017年12月31日止年度，五名最高薪人士包括三名董事(2016年：三名董事)。年內，其餘兩名最高薪人士(2016年：兩名)的酬金如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
僱員		
—薪金及其他津貼	1,081	703
—按表現發放的花紅(附註)	1,425	1,599
—退休福利計劃供款	93	54
	<b>2,599</b>	<b>2,356</b>

酬金介乎以下範圍：

	人數	
	2017年	2016年
1,000,001港元至1,500,000港元	—	2
1,500,001港元至2,000,000港元	2	—

本集團於兩個年度均無向本公司董事或本集團五名最高薪人士任何一人支付酬金作為吸引其加入或於加入本集團時的獎勵或作為離職補償。概無本公司董事於年內放棄任何酬金。

附註：按表現發放的花紅乃經參考個人表現及市場趨勢而釐定。

## 12. 股息

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
建議末期股息 — 每股普通股19港仙(2016年：無)	<b>372,943</b>	—

於報告期末後，董事會建議就截至2017年12月31日止年度派付末期股息每股普通股19港仙，計及於報告日期已發行的2,452,000,000股普通股後，總金額為465,880,000港元(相當於約人民幣372,943,000元)，須待本公司股東於應屆股東週年大會上通過後方可作實。於報告期末後擬派付的末期股息並未於該等綜合財務報表內確認為負債。

### 13. 每股盈利

計算本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃基於下列數據：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>盈利</b> 用以計算每股基本(2016年：基本及攤薄)盈利的盈利(本公司擁有人應佔 年內溢利)	<b>1,284,077</b>	811,153
	千股	千股
<b>股份數目</b> 就每股基本盈利而言的加權平均普通股數目	<b>2,059,330</b>	1,768,709
<b>潛在攤薄普通股之影響：</b> 超額配股權		152
就每股攤薄盈利而言的加權平均普通股數目		1,768,861

截至2017年12月31日止年度並無呈列每股攤薄盈利，乃由於2017年並無已發行潛在攤薄普通股。

## 14. 投資物業

	已竣工		總計 人民幣千元
	投資物業 人民幣千元	在建投資物業 人民幣千元	
<b>公允價值</b>			
於2016年1月1日	1,388,149	182,000	1,570,149
添置	–	259,644	259,644
處置	(9,038)	–	(9,038)
轉撥自庫存物業	30,200	–	30,200
轉撥	22,170	(22,170)	–
於損益確認的公允價值變動淨額	128,887	193,526	322,413
於2016年12月31日	1,560,368	613,000	2,173,368
添置	41,900	284,637	326,537
轉撥自庫存物業	–	669,000	669,000
轉撥	344,801	(344,801)	–
於損益確認的公允價值變動淨額	(20,927)	158,164	137,237
於2017年12月31日	1,926,142	1,380,000	3,306,142

已竣工投資物業及在建投資物業均根據中期租賃位於中國。已竣工投資物業已根據經營租賃租出。

本集團於2017年及2016年12月31日的投資物業公允價值，乃基於與本集團概無關連的獨立合資格專業估值師行仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於該等日期進行的估值而得出。其擁有合適估值資格，且近期於評估相關地點的類似物業方面擁有經驗。

已竣工投資物業（「已竣工投資物業」）估值乃採用收入資本化法，經考慮現有租賃產生的資本化租金收入，並就各物業的任何潛在復歸收入計提適當撥備後達致。

在建投資物業（「在建投資物業」）的估值乃採用成本法或餘值法達致，當在建投資物業處於初始階段，將採用成本法，其乃根據有關市場中現有市場單位銷售比率，並已計及發展商的毛利率。當在建投資物業接近完成，則採用餘值法，其乃根據市場已落成物業中可觀察交易，且其將根據最新發展計劃發展及落成，並考慮到完成開發預計將產生的應計建築成本，以反映已落成物業的質量及發展商利潤。

於估計物業公允價值時，物業的最高及最佳用途為其當前用途。

#### 14. 投資物業(續)

本集團為賺取租金或達致資本增值在中國根據經營租賃持有的所有物業權益均以公允價值模式計量，分類為物業投資，並按此入賬。

於2017年及2016年12月31日，本集團在公允價值層級分類為第三級的投資物業的詳情載列如下：

	已竣工		於2017年
	投資物業 人民幣千元	在建投資物業 人民幣千元	12月31日的 總公允價值 人民幣千元
於常州的物業	324,000	—	324,000
於揚州的物業	73,652	711,000	784,652
於泰興的物業	864,900	—	864,900
於泰州的物業	436,590	—	436,590
於宿遷的物業	227,000	—	227,000
於南京的物業	—	669,000	669,000
	<b>1,926,142</b>	<b>1,380,000</b>	<b>3,306,142</b>

	已竣工		於2016年
	投資物業 人民幣千元	在建投資物業 人民幣千元	12月31日的 總公允價值 人民幣千元
於常州的物業	21,880	293,000	314,880
於揚州的物業	71,417	320,000	391,417
於泰興的物業	830,700	—	830,700
於泰州的物業	418,371	—	418,371
於宿遷的物業	218,000	—	218,000
	<b>1,560,368</b>	<b>613,000</b>	<b>2,173,368</b>

於所呈報年度並無轉入或轉出第三級。下表提供有關如何釐定重大投資物業的公允價值(特別是所使用的估值方法及輸入數據)的資料。

## 14. 投資物業(續)

綜合財務狀況表 所述本集團所持投資物業	公允價值 層級	估值方法及 主要輸入數據	重要的無法觀察輸入數據	敏感度
於常州的物業 — 在建投資物業及 已竣工投資物業	第三級	餘值法(在建投資物業)  主要輸入數據為：  (1) 總發展價值  (2) 開發商利潤	以已竣工為基準的總發展價值， 經考慮可比物業及物業的位置 和個別因素，如面向和大小，於 2016年12月31日為每平方米人民 幣6,874元。  開發商利潤，經考慮可比土地交 易及物業進度，於2016年12月31 日為30%。	總發展價值愈高，公允價值愈 高。  開發商利潤愈高，公允價值愈 低。
	第三級	收入資本化法(已竣工投資物 業)  主要輸入數據為：  (1) 年期收益率  (2) 復歸收益率  (3) 每月租金  (4) 復歸租金	年期收益率，經考慮市場平均售 價及可比物業市場平均租金產生 的收益率，並作出調整以反映年 期價值較低的市場風險後為3.5% (2016年：3.5%)。  復歸收益率，經考慮市場平均售 價及可比物業市場平均租金產生 的收益率，並作出調整以反映物 業的狀況後為4%(2016年：4%)。	年期收益率愈高，公允價值愈 低。  復歸收益率愈高，公允價值愈 低。

#### 14. 投資物業(續)

綜合財務狀況表 所述本集團所持投資物業	公允價值 層級	估值方法及 主要輸入數據	重要的無法觀察輸入數據	敏感度
			每個單位的每月租金來自現有租賃協議所列的租金平均為每平方米每月人民幣0.16元(2016年：零)。	每月租金愈高，公允價值愈高。
			復歸租金乃來自可比物業市場租金或新租賃協議所列的租金平均為每平方米每月人民幣42元(2016年：每平方米每月人民幣42元)。	復歸租金愈高，公允價值愈高。
於揚州的物業 — 在建投資物業及 已竣工投資物業	第三級	餘值法(於2017年12月31日的 在建投資物業)  主要輸入數據為：  (1) 總發展價值  (2) 開發商利潤	以已竣工為基準的總發展價值， 經考慮可比物業及物業的位置 和個別因素，如面向和大小，於 2017年12月31日為每平方米人民 幣8,237元。	開發商溢利愈高，公允價值愈 高。
			開發商利潤，經考慮可比土地交 易及物業進度，於2017年12月31 日為20%。	開發商利潤愈高，公允價值愈 低。

## 14. 投資物業(續)

綜合財務狀況表 所述本集團所持投資物業	公允價值 層級	估值方法及 主要輸入數據	重要的無法觀察輸入數據	敏感度
	第三級	<p>成本法(於2016年12月31日的在建投資物業)</p> <p>主要輸入數據為：</p> <p>(1) 市場單位售價</p> <p>(2) 開發商毛利率</p>	<p>市場單位售價，使用市場上的直接可資比較對象，並經考慮位置及其他個別因素作調整，於2016年12月31日介乎每平方米人民幣1,300元至每平方米人民幣2,300元。</p> <p>開發商毛利率，經考慮物業進度，於2016年12月31日為30%。</p>	<p>市場單位售價愈高，公允價值愈高。</p> <p>開發商毛利率愈高，公允價值愈低。</p>
	第三級	<p>收入資本化法(已竣工投資物業)</p> <p>主要輸入數據為：</p> <p>(1) 年期收益率</p> <p>(2) 復歸收益率</p> <p>(3) 每月租金</p> <p>(4) 復歸租金</p>	<p>年期收益率，經考慮市場平均售價及可比物業市場平均租金產生的收益率，並作出調整以反映年期價值較低的市場風險後為3%(2016年：3%)。</p> <p>復歸收益率，經考慮市場平均售價及可比物業市場平均租金產生的收益率，並作出調整以反映物業的狀況後為3.5%(2016年：3.5%)。</p>	<p>年期收益率愈高，公允價值愈低。</p> <p>復歸收益率愈高，公允價值愈低。</p>

## 14. 投資物業(續)

綜合財務狀況表 所述本集團所持投資物業	公允價值 層級	估值方法及 主要輸入數據	重要的無法觀察輸入數據	敏感度
			每個單位的每月租金來自現有租賃協議所列的租金，介乎每平方米每月人民幣15.85元至每平方米每月人民幣33.75元(2016年：每平方米每月人民幣16.24元至每平方米每月人民幣28.92元)。	每月租金愈高，公允價值愈高。
			復歸租金乃來自可比物業市場租金或新租賃協議所列的租金，平均介乎每平方米每月人民幣43.5元至每平方米每月人民幣44.4元(2016年：每平方米每月人民幣41.7元至每平方米每月人民幣42.0元)	復歸租金愈高，公允價值愈高。
於泰興的物業 —已竣工投資物業	第三級	收入資本化法  主要輸入數據為：  (1) 年期收益率  (2) 復歸收益率  (3) 每月租金  (4) 復歸租金	年期收益率，經考慮市場平均售價及可比物業市場平均租金產生的收益率，並作出調整以反映年期價值較低的市場風險後介乎3%至3.5%(2016年：3%3.5%)。	年期收益率愈高，公允價值愈低。
			復歸收益率，經考慮市場平均售價及可比物業市場平均租金產生的收益率，並作出調整以反映物業的狀況後介乎3.5%至3.75%(2016年：3.5%至4%)。	復歸收益率愈高，公允價值愈低。

## 14. 投資物業(續)

綜合財務狀況表	公允價值	估值方法及		
所述本集團所持投資物業	層級	主要輸入數據	重要的無法觀察輸入數據	敏感度
			<p>每個單位的每月租金來自現有租賃協議所列的租金，介乎每平方米每月人民幣5.84元至每平方米每月人民幣52.24元(2016年：每平方米每月人民幣22.08元至每平方米每月人民幣52.11元)。</p>	<p>每月租金愈高，公允價值愈高。</p>
			<p>復歸租金來自可比物業市場租金或新租賃協議所列的租金，平均介乎每平方米每月人民幣41.7元至每平方米每月人民幣147.0元(2016年：每平方米每月人民幣40.5元至每平方米每月人民幣144.0元)。</p>	<p>復歸租金愈高，公允價值愈高。</p>
於泰州的物業 — 已竣工投資物業	第三級	<p>收入資本化法</p> <p>主要輸入數據為：</p> <p>(1) 年期回報率</p> <p>(2) 復歸回報率</p> <p>(3) 每月租金</p> <p>(4) 復歸租金</p>	<p>年期收益率，經考慮市場平均售價及可比物業市場平均租金產生的收益率，並作出調整，以反映年期價值較低的市場風險後介乎3%至3.5%(2016年：3%至3.5%)。</p>	<p>年期收益率愈高，公允價值愈低。</p>
			<p>復歸收益率，經考慮市場平均售價及可比物業市場平均租金產生的收益率，並作出調整以反映物業的狀況後介乎3.5%至4%(2016年：3.5%至4%)。</p>	<p>復歸收益率愈高，公允價值愈低。</p>

## 14. 投資物業(續)

綜合財務狀況表 所述本集團所持投資物業	公允價值 層級	估值方法及 主要輸入數據	重要的無法觀察輸入數據	敏感度
			每個單位的每月租金來自現有租賃協議所列的租金，介乎每平方米每月人民幣11.92元至每平方米每月人民幣22.07元(2016年：每平方米每月人民幣6.52元至每平方米每月人民幣20.81元)。	每月租金愈高，公允價值愈高。
			復歸租金來自可比物業市場租金或新租賃協議所列的租金，平均介乎每平方米每月人民幣48.6元至每平方米每月人民幣102.0元(2016年：每平方米每月人民幣46.8元至每平方米每月人民幣99.0元)。	復歸租金愈高，公允價值愈高。
於宿遷的物業 — 已竣工投資物業	第三級	收入資本化法  主要輸入數據為：  (1) 年期回報率  (2) 復歸回報率  (3) 每月租金  (4) 復歸租金	年期收益率，經考慮市場平均售價及可比物業市場平均租金產生的收益率，並作出調整以反映年期價值較低的市場風險後為3.5%(2016年：3.5%)。	年期收益率愈高，公允價值愈低。
			復歸收益率，經考慮市場平均售價及可比物業市場平均租金產生的收益率，並作出調整以反映物業的狀況後為4%(2016年：4%)。	復歸收益率愈高，公允價值愈低。

#### 14. 投資物業(續)

綜合財務狀況表 所述本集團所持投資物業	公允價值 層級	估值方法及 主要輸入數據	重要的無法觀察輸入數據	敏感度
			每個單位的每月租金來自現有租賃協議所列的租金，平均為每平方米每月人民幣4.73元(2016年：每平方米每月人民幣2.33元)。	每月租金愈高，公允價值愈高。
			復歸租金來自可比物業市場租金或新租賃協議所列的租金，平均為每平方米每月人民幣47.4元(2016年：每平方米每月人民幣45.9元)。	復歸租金愈高，公允價值愈高。
於南京的物業— 在建投資物業	第三級	餘值法(於2017年12月31日)  主要輸入數據為：  (1) 總發展價值  (2) 開發商利潤	以已竣工為基準的總發展價值，經考慮可比物業及物業的位置和個別因素，如面向和大小，於2017年12月31日為每平方米人民幣20,034元。  開發商利潤，經考慮可比土地交易及物業進度，於2017年12月31日為10%。	總發展價值愈高，公允價值愈高。  開發商利潤愈高，公允價值愈低。

本集團已質押人民幣998,000,000元(2016年：人民幣1,139,599,000元)的已竣工投資物業，以為授予本集團的若干銀行及其他融資作擔保(附註36)。

## 15. 物業及設備

	租賃土地 及樓宇 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	傢俬、 裝修及設備 人民幣千元	電腦設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>							
於2016年1月1日	81,708	839	1,530	427	3,389	11,261	99,154
添置	-	-	32	358	824	6,980	8,194
處置	-	-	(8)	-	(456)	(70)	(534)
於2016年12月31日	81,708	839	1,554	785	3,757	18,171	106,814
添置	-	702	138	1,421	1,182	2,383	5,826
處置	-	-	(2)	(67)	(365)	(1,646)	(2,080)
於2017年12月31日	81,708	1,541	1,690	2,139	4,574	18,908	110,560
<b>累計折舊</b>							
於2016年1月1日	(2,859)	(293)	(1,080)	(163)	(2,870)	(9,620)	(16,885)
年內支出	(1,634)	(168)	(191)	(284)	(782)	(1,871)	(4,930)
處置時對銷	-	-	8	-	434	66	508
於2016年12月31日	(4,493)	(461)	(1,263)	(447)	(3,218)	(11,425)	(21,307)
年內支出	(1,634)	(238)	(197)	(711)	(582)	(2,565)	(5,927)
處置時對銷	-	-	-	64	323	1,555	1,942
於2017年12月31日	(6,127)	(699)	(1,460)	(1,094)	(3,477)	(12,435)	(25,292)
<b>賬面值</b>							
於2017年12月31日	75,581	842	230	1,045	1,097	6,473	85,268
於2016年12月31日	77,215	378	291	338	539	6,746	85,507

## 15. 物業及設備(續)

上述物業及設備項目於扣除其估計剩餘價值後，按以下年率以直線法計提折舊：

租賃土地及樓宇	按租約年期或2%(以較短者為準)
租賃物業裝修	20%
辦公室設備	20%
傢俬、裝修及設備	10%至20%
電腦設備	20%至33%
汽車	25%

租賃土地及樓宇位於香港。

倘土地及樓宇租賃的土地及樓宇元素不能在土地與樓宇元素之間可靠地區分，該租賃則當作物業及設備。

本集團的已質押賬面值為人民幣75,580,000元(2016年：人民幣77,215,000元)的租賃土地及樓宇，以為授予本集團的若干銀行及其他融資作擔保(附註36)。

## 16. 聯營公司權益

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非上市投資的成本	15,000	—
應佔收購後溢利及其他全面收入，扣除已收取的股息	598	—
	<b>15,598</b>	—

本集團於2017年12月31日的聯營公司的詳情如下：

實體名稱	註冊成立/ 註冊地點	本集團持有的 權益比例	本集團持有的 投票權	主要業務
深圳市盛元智本商業保理有限公司(「盛元智本」)	中國	30%	20%	保理

於2017年4月10日，本集團與盛元智本四名股東設立盛元智本，而本集團就收購盛元智本30%權益，以出資人民幣15,000,000元作為盛元智本註冊資本及資本儲備的方式支付代價。

## 16. 聯營公司權益(續)

盛元智本的財務資料概要載列如下。下列財務資料指於根據香港財務報告準則編製的聯營公司財務報表中呈列的金額。

	2017年 人民幣千元
流動資產	55,734
流動負債	(3,740)
	<b>51,994</b>
收益	3,001
其他收入	7
開支	(1,014)
年內溢利及全面收入總額	<b>1,994</b>

上述財務資料概要與綜合財務報表內所確認於聯營公司的權益賬面值對賬如下：

	2017年 人民幣千元
聯營公司資產淨值	51,994
本集團於聯營公司的擁有權權益比例	30%
本集團分佔的資產淨值及本集團於聯營公司的權益賬面值	<b>15,598</b>

## 17. 可供出售投資

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
中國非上市債務工具，按公允價值	59,678	53,820

上述非上市債務工具指投資於在中國註冊成立的私人實體發行的非上市基金。

## 18. 持至到期投資

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非上市基金，按攤銷成本	—	129,796

上述非上市基金投資於報告期末按攤銷成本使用實際利息法減減值計量，且以澳元(「澳元」)計值。持至到期投資按固定年利率12%計息，並已於2017年贖回。

## 19. 人壽保險的預付款項及已付按金

於2015年，香港佳源集團有限公司(「香港佳源」)為本公司董事卓曉楠女士與一間保險公司訂立人壽保險。該保單的受益人及保單持有人為香港佳源，而香港佳源須為保單支付前期款項。香港佳源可要求隨時部分或全部退保，並根據該份保單於退保日的價值取回現金，有關價值根據於開始投保時支付的保費總額加所賺取的累計保證利息減已收取的保費計算得出(「現金價值」)。倘於第一至第十八個保單年度內任何時間退保，則須繳付預定的特定退保費用(視乎情況而定)。

於開始投保日，根據該保單所載的條款，前期款項分為存置按金及人壽保險預付款項分別為1,036,000美元(相等於人民幣6,563,000元)及477,000美元(相等於人民幣3,021,000元)。人壽保險預付款項於投保期攤銷至損益，存置按金則使用實際利息法按攤銷成本列賬。人壽保險存置按金按保證利率每年2%至4.2%另加保險公司於保單期內釐定的溢價計息。首次確認時的實際利率透過折現預計保單年期的估計未來現金收入釐定，惟不包括退保費用的財務影響。

## 19. 人壽保險的預付款項及已付按金(續)

保單詳情如下：

投保金額	前期款項	保證利率	
		第一年	第二年及其後
9,500,000美元 (相等於人民幣60,182,000元)	1,513,000美元 (相等於人民幣9,584,000元)	年利率4.2%	年利率2%

於2017年及2016年12月31日，人壽保險存置按金及預付款項的賬面值載列如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
已付按金	6,759	6,660
預付款項	2,685	2,853
	<b>9,444</b>	<b>9,513</b>

於2017年及2016年12月31日，人壽保險的預付款項及已付按金的賬面值與保單的現金價值相若，預計保單年期自首次確認以來維持不變。人壽保險的全部結餘以美元計值。

## 20. 用作收購附屬公司的按金

本集團就收購多間公司(其主要於中國從事物業發展)與獨立第三方訂立了框架協議(「框架協議」)。於2017年12月31日，本集團就此等收購作出的按金為人民幣1,524,053,000元(2016年12月31日：人民幣1,400,000,000元)。根據框架協議，倘收購未能完成，已支付按金將全數退還予本集團。

## 21. 遞延稅項

以下為於年內確認的主要遞延稅項資產(負債)以及其變動：

	應計土地 增值稅 人民幣千元	投資物業 公允價值 人民幣千元	開發中 物業重估 人民幣千元	遞延收入 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日	21,196	(207,739)	–	102,278	41,953	(42,312)
計入(扣自)損益	65,424	(84,456)	–	7,971	(22,149)	(33,210)
自收購業務產生(附註34)	–	–	(42,371)	–	–	(42,371)
於2016年12月31日	86,620	(292,195)	(42,371)	110,249	19,804	(117,893)
計入(扣自)損益	76,532	(52,217)	–	65,633	1,154	91,102
於2017年12月31日	163,152	(344,412)	(42,371)	175,882	20,958	(26,791)

就報告目的分析為：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
遞延稅項資產	359,992	216,673
遞延稅項負債	(386,783)	(334,566)
	(26,791)	(117,893)

根據中國企業所得稅法，自2008年1月1日起，中國附屬公司在就其所賺取溢利宣派股息時須繳交預扣稅。由於本集團可控制撥回暫時性差異之時間，而有關暫時性差異於可預見之將來不會撥回，故此並無於綜合財務報表內就中國附屬公司之累計溢利所應佔之暫時性差異人民幣1,633,759,000元(2016年12月31日：人民幣790,036,000元)有關之遞延稅項作出撥備。

## 21. 遞延稅項(續)

於2017年12月31日，本集團有未動用稅項虧損為人民幣338,850,000元(2016年：人民幣187,812,000元)，可用作抵銷日後溢利。已就稅項虧損確認的遞延稅項資產為人民幣83,832,000元(2016年：人民幣79,216,000元)。由於未來溢利來源不可預測，故並無就餘下的稅項虧損確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損將於下列年度屆滿：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
2017年	–	19,268
2018年	3,178	12,336
2019年	29,502	29,663
2020年	19,911	19,911
2021年	13,070	27,418
2022年	189,357	–
	<b>255,018</b>	<b>108,596</b>

## 22. 庫存物業

本集團的庫存物業位於中國。所有庫存物業按成本及可變現淨值(兩者取其較低者)列賬。於2017年12月31日，人民幣11,537,331,000元(2016年：人民幣5,715,960,000元)的開發中物業預期自報告日期末起計十二個月後變現。

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
持作出售物業	741,992	730,211
開發中物業	17,622,382	9,836,441
	<b>18,364,374</b>	<b>10,566,652</b>

### 23. 應收客戶合約工程款項

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
已產生合約成本加已確認溢利減已確認虧損	—	1,342,486
減：進度款	—	(1,231,906)
	—	110,580

於2017年及2016年12月31日，客戶未扣留合約工程款項。

### 24. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
應收租金	39,903	38,212
預付建築成本	358,614	494,151
預付營業稅及其他稅項	214,884	218,002
收購土地使用權按金	26,040	1,466
項目相關按金	289,944	99,156
信託融資安排的按金(附註i)	63,925	4,800
其他按金(附註ii)	251,186	20,368
應收票據	3,870	700
員工墊款	—	22,411
應收貸款(附註iii)	733,721	—
其他應收款項(附註iv)	135,048	269,703
	2,117,135	1,168,969

附註：

- (i) 按金款項存於信託融資公司，以籌集信託貸款予本集團的附屬公司。於就信託貸款作出最後一期還款後，按金將退回予本集團。
- (ii) 於2017年12月31日的其他按金主要指就潛在物業開發項目而向地方政府支付的臨時款項。該等其他按金並無固定還款期，而本公司董事認為該等款項為可退還款項，因該等款項將用於支付建築成本。
- (iii) 應收貸款指給予獨立第三方的無抵押、按年利率介乎12%至23%計息、並須於一年內償還的貸款。
- (iv) 其他應收款項主要指向承包商支付的臨時付款及預付承包商款項。

## 24. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項(續)

本集團平均給予貿易客戶30日的信貸期。在釐定貿易應收款項的可收回程度時，本集團會考慮貿易應收款項的信貸質量自信貸首次授出當日至年末出現的任何變動。

於2017年及2016年12月31日，並無貿易及其他應收款項的呆賬撥備。

## 25. 受限制／已質押銀行存款／銀行結餘及現金

已質押銀行存款以人民幣計值並包括：(i)於2017年12月31日質押予銀行的存款以抵押提供予客戶的按揭擔保人民幣27,407,000元(2016年：人民幣25,805,000元)，將於買家取得房屋所有權證後解除；及(ii)於2017年12月31日質押予銀行的存款以抵押本集團新增銀行借款人民幣837,178,000元(2016年：人民幣107,640,000元)。於2017年12月31日，存款的固定年利率介乎1.35%至2.20%(2016年：每年0.35%至1.95%)。

根據2017年12月31日適用的政府法規，受限制銀行存款為受限制銀行存款結餘人民幣136,842,000元(2016年：人民幣305,350,000元)，僅可用於指定物業開發項目。於2017年12月31日，該等銀行結餘按現行年利率0.38%計息(2016年：每年0.35%)。

銀行結餘及現金包括本集團持有的現金及原到期期限為三個月或以下的活期存款。於2017年12月31日，銀行結餘按現行市場利率介乎每年0.01%至2.20%(2016年：介乎每年0.01%至2.30%)計息。

受限制／已質押銀行存款／銀行結餘及現金按貨幣分析如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
—以人民幣計值	3,867,404	1,216,874
—以港元計值	1,439,009	156,750
—以美元計值	1,410,264	42,824
—以加拿大元計值	10	—
—以澳元計值	14	—
	<b>6,716,701</b>	<b>1,416,448</b>

## 26. 貿易及其他應付款項及應計開支／已收取的物業預售按金

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
貿易應付款項	529,098	405,118
應付營業稅及其他稅項	286,322	18,889
應計費用(附註i)	177,531	123,892
遞延收入(附註ii)	703,456	442,629
收購土地應付款項	—	39,143
有關物業銷售的按金	—	49,222
收購附屬公司的應付代價(附註33)	322,700	98,052
按金及其他應付款項(附註iii)	409,763	224,987
其他無抵押免息墊款	—	86,470
	<b>2,428,870</b>	1,488,402
減：遞延收入的非流動部分	<b>(693,230)</b>	(436,341)
流動部分	<b>1,735,640</b>	1,052,061

附註：

- (i) 應計費用主要包括根據施工進度的應計建築成本。
- (ii) 遞延收入指轉讓本集團並無取得房屋所有權證的地下停車場的土地使用權所得的遞延收入。銷售地下停車場所得收入於土地使用權期間作為租金收入轉入損益，並以直線法攤銷。
- (iii) 按金及其他應付款項主要指就招標及簽立建築合約自承包商收取的各類按金的應計利息。

貿易應付款項包括建築成本及其他按本集團所計量項目進度而應付的項目相關開支。貿易應付款項的平均信貸期為30日。

下列為按發票日期呈列於報告期末的貿易應付款項賬齡分析：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
0至30日	269,841	193,649
31至90日	68,783	60,353
91至180日	37,037	20,150
181至360日	26,454	20,702
超過360日	126,983	110,264
	<b>529,098</b>	405,118

於2017年12月31日，已收取的物業預售按金人民幣1,112,645,000元(2016年：人民幣595,303,000元)預期於報告日期末12個月後實現。

## 27. 銀行及其他借款

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
有抵押銀行貸款	4,618,427	1,680,690
有抵押信託貸款(附註(d))	4,778,220	1,588,000
其他有抵押貸款(附註(e))	1,527,304	2,400,000
其他無抵押貸款	–	31,370
	<b>10,923,951</b>	<b>5,700,060</b>

於2017年12月31日，銀行及其他借款人民幣10,923,951,000元(2016年：人民幣5,668,690,000元)乃以附註36所載資產質押作抵押，其中人民幣788,019,000元(2016年：人民幣654,271,000元)亦按附註40(d)所載由本公司一名董事及數名關聯方提供擔保。

附註：

- (a) 借款須按以下償還：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
一年內或按要求	3,233,346	3,385,640
一年以上但不超過兩年	3,884,220	2,314,420
兩年以上但不超過五年	3,806,385	–
	<b>10,923,951</b>	<b>5,700,060</b>
減：於一年內或按要求到期列為流動負債之款項	<b>(3,233,346)</b>	<b>(3,385,640)</b>
列為非流動負債之款項	<b>7,690,605</b>	<b>2,314,420</b>

於2017年12月31日，本集團的未動用銀行融資為人民幣1,619,947,000元(2016年：人民幣203,580,000元)。

除於2017年12月31日以港元計值的銀行及其他借款人民幣2,261,099,000元(2016年：人民幣74,270,000元)外，所有銀行及其他借款均以人民幣計值。

- (b) 於2017年12月31日，定息借款人民幣10,835,932,000元按1.35%至10%的年利率計息(2016年：人民幣5,625,790,000元按4%至20%的年利率計息)，令本集團面對公允價值利率風險。餘下借款人民幣88,019,000元(2016年：人民幣74,270,000元)按浮動利率安排，於2017年12月31日，實際年利率介乎1.77%至4.14%(2016年：介乎每年1.72%至3.22%)，令本集團面對現金流量利率風險。
- (c) 於各報告期末，實際利率之範圍如下：

	2017年	2016年
銀行貸款	1.35%至9%	1.72%至15.96%
信託貸款	8.5%至10%	9.8%至14.5%
其他貸款	9%至9.5%	9.5%至20%

## 27. 銀行及其他借款(續)

附註：(續)

(d) 借款乃與信託融資公司以信託安排方式訂立。傳統貸款安排為本集團與信託融資公司訂立的貸款協議。

下表載列於2017年及2016年12月31日信託貸款的詳情：

附屬公司	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	到期日
海藝國際置地(太倉)有限公司 (「海藝太倉」)	400,000	—	2019年5月27日
南京港源	241,700	241,700	2018年9月23日
南京港源	238,300	238,300	2018年10月12日
南京新浩寧房地產開發有限公司 (「南京新浩寧」)	700,000	—	2018年12月30日
泗陽豐源房地產開發有限公司 (「泗陽豐源」)	—	280,000	2017年3月31日
泗陽豐源	209,900	—	2019年3月9日
泗陽豐源	12,000	—	2019年9月8日
泗陽豐源	10,900	—	2019年9月15日
泗陽豐源	50,000	—	2019年3月28日
泗陽豐源	50,000	—	2019年4月30日
泗陽豐源	15,700	—	2019年5月23日
泗陽豐源	16,700	—	2019年6月7日
泗陽豐源	8,200	—	2019年6月20日
泰興市廣源房地產開發有限公司 (「泰興廣源」)	229,976	258,400	2018年10月28日
泰興廣源	101,816	114,400	2018年11月4日
泰興廣源	42,987	48,300	2018年11月11日
泰興廣源	35,155	39,500	2018年11月18日
泰興廣源	15,486	17,400	2018年11月25日
泰興廣源	100,000	—	2018年8月10日
泰興廣源	200,000	—	2018年8月12日
泰興廣源	329,500	—	2019年4月27日
泰興廣源	20,500	—	2019年5月5日
泰興市恒源房地產開發有限公司 (「泰興恒源」)	—	150,000	2017年7月29日
泰興恒源	—	200,000	2017年9月30日
泰州市佳源房地產開發有限公司 (「泰州佳源」)	50,000	—	2019年10月20日
泰州佳源	4,800	—	2019年11月30日
泰州佳源	8,600	—	2019年12月14日
揚州廣源房地產開發有限公司	650,000	—	2019年8月30日
揚州國源房地產開發有限公司 (「揚州國源」)	750,000	—	2019年11月3日
揚州國源	286,000	—	2020年11月3日
	<b>4,778,220</b>	<b>1,588,000</b>	

(e) 其他貸款主要指來自資產管理公司的有抵押貸款。

## 28. 優先票據

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於2018年9月到期的2016年優先票據(附註i)	665,387	695,650
於2018年10月到期的2017年優先票據(附註ii)	1,036,291	—
於2018年11月到期的2017年優先票據(附註iii)	1,980,058	—
於2019年4月到期的2017年優先票據(附註iv)	326,201	—
於2019年5月到期的2017年優先票據(附註v)	323,015	—
	<b>4,330,952</b>	695,650
減：於一年內到期列為流動負債之款項	<b>(3,681,736)</b>	—
	<b>649,216</b>	695,650

年內的優先票據變動如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於年初	695,650	—
發行優先票據所得款項	3,684,747	667,760
匯兌(收益)虧損	(98,467)	6,164
利息開支(附註8)	158,249	21,726
年內已付利息	(109,227)	—
	<b>4,330,952</b>	695,650

附註：

- (i) 於2016年，本公司發行於2018年到期本金額為100,000,000美元的優先有抵押票據(「2018年優先票據」)，並於聯交所上市。2018年優先票據以固定年利率9.75%計息，每半年到期時支付一次，並將於2018年9月到期。

於2017年9月15日當日或之後，本公司可贖回(全數或部分)2018年優先票據，贖回價相當於2018年優先票據本金額的105%，連同截至(但不包括)贖回日期的應計及未付利息(如有)。如發生控制權變動觸發事件或除牌事件(定義見要約通函)，本公司必須作出收購要約以贖回所有未行使的2018年優先票據，購買價相當於其本金額的101%，另加截至贖回日期止的應計及未付利息(如有)。董事認為，提早贖回購股權的公允價值於初次確認及報告期末時並不重大。

## 28. 優先票據(續)

附註：(續)

- (ii) 於2017年，本公司發行於2018年10月到期本金額為160,000,000美元的優先有抵押票據(「2018年10月優先票據」)。2018年10月優先票據以固定年利率8%計息，每半年到期時支付一次，並將於2018年10月到期。
- (iii) 於2017年，本公司發行於2018年11月到期本金額為300,000,000美元的優先有抵押票據(「2018年11月優先票據」)，並於聯交所上市。2018年11月優先票據以固定年利率8.25%計息，每半年到期時支付一次，並將於2018年11月到期。
- (iv) 於2017年，本公司發行於2019年4月到期本金額為50,000,000美元的優先有抵押票據(「2019年4月優先票據」)。2019年4月優先票據以固定年利率8.5%計息，每季到期時支付一次，並將於2019年4月到期。

於2018年4月7日當日或之後，本公司可按其決定贖回(全數或部分)2019年4月優先票據，贖回價相當於2019年4月優先票據本金額的105%，連同截至(但不包括)贖回日期的應計及未付利息(如有)。董事認為，提早贖回購股權的公允價值於初次確認及報告期末時並不重大。

- (v) 於2017年，本公司發行於2019年5月到期本金總額為50,000,000美元的優先有抵押票據(「2019年5月優先票據」)。2019年5月優先票據以固定年利率8.5%計息，每季到期時支付一次，並將於2019年5月到期。

於2018年5月19日當日或之後，本公司可按其決定贖回(全數或部分)2019年5月優先票據，贖回價相當於2019年5月優先票據本金額的105%，連同截至(但不包括)贖回日期的應計及未付利息(如有)。董事認為，提早贖回購股權的公允價值於初次確認及報告期末時並不重大。

## 29. 股本

	股份數目	面值 千港元
每股面值0.01港元的普通股		
<b>法定股本</b>		
於2016年12月31日、2017年1月1日及2017年12月31日	10,000,000,000	100,000
<b>已發行及繳足股本</b>		
於2016年1月1日	1	—
資本化發行(附註i)	1,349,999,999	13,500
產生自上市時首次公開發售(附註i)	450,000,000	4,500
行使超額配股權(附註ii)	67,500,000	675
於2016年12月31日及2017年1月1日	1,867,500,000	18,675
於2017年6月配售及認購股份(附註iii)	352,500,000	3,525
於2017年12月配售及認購股份(附註iv)	232,000,000	2,320
於2017年12月31日	2,452,000,000	24,520

於綜合財務報表所示：

	人民幣千元
於2017年12月31日	20,564
於2016年12月31日	15,558

附註：

- (i) 於2016年3月8日，本公司藉發行本公司450,000,000股每股面值2.48港元、金額合共為1,116,000,000港元(相等於人民幣929,740,000元)的新股予公眾股東，完成於聯交所首次公開發售其股份。本公司擬將所得款項淨額撥支現有物業開發項目的建築成本、潛在物業開發項目的土地收購和建築成本以及一般營運資金。此外，本公司的股份溢價賬因全球發售本公司股份而錄得進賬後，本公司將本公司股份溢價賬進賬金額約13,500,000港元(相等於人民幣11,247,000元)撥充資本，方法是將有關款項用於按面值繳足1,349,999,999股股份，以配發及發行予於2016年2月12日營業時間結束時名列本公司股東名冊的人士，比例按當時彼等各自於本公司的股權比例(或盡量不涉及零碎股份)計算。

## 29. 股本(續)

附註：(續)

- (ii) 於2016年3月30日，經獨家全球協調人行使超額配股權後，本公司進一步配發及發行67,500,000股每股面值2.48港元的新股份，總額為167,400,000港元(相等於人民幣139,461,000元)。
- (iii) 於2017年6月19日，本公司以配售及認購方式向獨立第三方進一步發行352,500,000股每股0.01港元股份，總額為3,525,000港元(相等於人民幣3,067,000元)。已發行及已繳足股份由18,675,000港元增加至22,200,000港元。
- (iv) 於2017年12月28日，本公司以配售及認購方式向獨立第三方進一步發行232,000,000股每股0.01港元股份達2,320,000港元(相等於人民幣1,939,000元)。已發行及已繳足股份由22,200,000港元增加至24,520,000港元。

## 30. 資本風險管理

本公司董事管理本公司資本，以通過優化債務與股本結餘為股東爭取最高回報，確保本集團能夠持續經營。

本集團的資本架構包括債務淨額，當中包括應付關聯方款項、銀行及其他借款以及優先票據(分別於各相關附註披露)，並已扣除現金及現金等價物及本公司擁有人應佔權益(包括股本及儲備)。

本公司董事每半年檢討資本架構。作為此項檢討的一部分，本公司董事考慮資本成本及各類資本的相關風險。根據本公司董事的建議，本集團將通過支付股息、發行新股及回購股份以及發行新債務或贖回現有債務，以平衡其整體資本架構。

## 31. 金融工具

### (a) 金融工具類別

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>金融資產</b>		
持至到期投資	—	129,796
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	8,157,935	1,497,747
可供出售投資	59,678	53,820
<b>金融負債</b>		
攤銷成本	16,115,148	7,026,937

## 31. 金融工具(續)

### (b) 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括可供出售投資、持至到期投資、人壽保險已付按金、貿易及其他應收款項、應收關聯方款項、受限制／已質押銀行存款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項、應付關聯方款項、銀行及其他借款以及優先票據。該等金融工具的詳情載於各相關附註。該等金融工具的相關風險包括市場風險(利率風險及外幣風險)、信貸風險及流動資金風險。減低該等風險的政策載列如下。管理層管理及監控該等風險，以確保及時和有效實施適當的措施。

本集團於所呈報年度面對的市場風險或其管理及計量方式並無重大變動。

#### (i) 市場風險

##### 利率風險

本集團就定息已質押銀行存款、可供出售投資、持至到期投資、應收貸款、銀行及其他借款以及優先票據面對公允價值利率風險。

本集團亦因當前市場利率波動就按當前市場利率計息的受限制銀行存款、銀行結餘、浮息銀行及其他借款而面對現金流量利率風險。

本集團的現金流量利率風險主要集中於因本集團的銀行及其他借款而產生的香港銀行同業拆息及中國人民銀行所報貸款利率波動。

本集團現時並無使用任何衍生合約以對沖其利率風險。然而，如有需要，管理層會考慮對沖重大的利率風險。

##### 利率敏感度分析

以下敏感度分析乃基於各報告期末銀行及其他借款的利率風險及於財政年度初發生且於整段報告期內維持不變的規定變動而編製。內部向主要管理人員匯報利率風險時會以升跌100基點為基準，乃管理層對利率潛在變動所作出的評估。

倘利率上升／下跌100基點，而所有其他變數保持不變，則在計入開發中物業／在建投資物業的若干利息開支資本化後，本集團截至2017年12月31日止年度的年內溢利將分別減少／增加約人民幣660,000元(2016年：人民幣557,250元)。

概無就本集團銀行結餘及存款所面對的利率風險編製敏感度分析，此乃由於本公司董事認為該等風險極微。

## 31. 金融工具(續)

### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### (i) 市場風險(續)

##### 外幣風險

本集團以人民幣收取其全部收益，而大部分支出(包括物業銷售產生的支出)及資本開支亦以人民幣計值。

本集團進行若干以外幣計值的交易，因此產生匯率波動風險。本集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層會監控外匯風險，並會在有需要時考慮對沖重大的外幣風險。

於2017年及2016年12月31日，本集團擁有以外幣計值的可供出售投資、持至到期投資、人壽保險已付按金、銀行結餘及現金、銀行借款以及優先票據(分別載於附註17、18、19、25、27及28)使本集團承受外幣風險，主要集中於澳元、美元及港元的風險。

##### 外幣敏感度分析

概無就本集團以外幣計值的人壽保險已付按金所面對的外幣風險呈列敏感度分析，此乃由於本公司董事認為該等風險極微。

下表詳列本集團對人民幣兌有關外幣升值及貶值5%之敏感度詳情。內部向主要管理人員匯報外幣風險時會以5%為敏感度比率，乃管理層對匯率合理潛在變動所作出的評估。敏感度分析包括本集團於各報告期末以外幣計值的持至到期投資、可供出售投資、受限制/已質押銀行存款、銀行結餘及現金、銀行及其他借款以及優先票據。以下正/負數表示人民幣兌有關外幣升值5%的溢利增/減幅。倘人民幣兌有關外幣貶值5%，將會對年內溢利產生等額的相反影響。

	美元的影響		澳元的影響		港元的影響	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
年內溢利增加(減少)	146,922	32,308	(1)	(6,490)	38,120	(6,815)

## 31. 金融工具(續)

### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### (ii) 信貸風險

於2017年12月31日，本集團因對手方未能履行責任而對本集團造成財務虧損所承受的最高信貸風險，乃源自綜合財務狀況表所列的各已確認金融資產賬面值及附註39所披露的或然負債金額。

為將信貸風險減至最低，本集團管理層已制訂政策以釐定信貸額度、信貸審批及其他監控程序，藉以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團管理層會於報告期末審閱各債務人的可收回金額，以確保對不可收回款項計提足夠減值虧損。就此而言，本公司董事認為信貸風險已大幅降低。

於2017年12月31日概無任何應收關聯方款項。於2016年12月31日的結餘主要指應收嘉興市博源建築設計有限公司(「嘉興博源」)的款項，佔結餘的90.9%。嘉興博源在中國從事項目設計及裝修。本公司董事認為，此等結餘的信貸風險有限。

除應收貸款及應收關聯方款項(參閱附註40(e))外，本集團並無因任何單一對手方或任何一組具有類似特徵之對手方而承受重大的信貸風險。若對手方為關聯實體，本集團會將該等對手方界定為具有類似特徵。

本集團貿易及其他應收款項、按金及預付款項(指應收獨立第三方貸款)的信貸風險集中度為35%(2016年12月31日：無)。於所呈報年度末，其他對手方的信貸風險集中度均不超過貨幣資產總額的5%。

由於對手方均為獲信貸評級機構評為高信貸級別的銀行，因此流動資金所承受的信貸風險有限。就持至到期投資而言，本集團管理層審閱後得出市價一般較賬面值為高。就此而言，本集團管理層認為本集團的信貸風險已大為減低。

就已預售但尚未完成開發的物業，本集團一般就客戶的按揭貸款借款向銀行作出擔保，以為彼等提供資金購買物業，金額以個別物業購買價的80%為限。倘買家於擔保期間欠付其按揭貸款，持有按揭的銀行可要求本集團償還尚欠的貸款及其任何應計利息。在此情況下，本集團可沒收已收的銷售按金及將收回的物業轉售。因此，本公司董事認為本集團很可能收回其擔保所產生的任何虧損。本公司董事認為，向物業買家提供財務擔保的信貸風險有限，原因是有關融資乃以物業作抵押，而物業市價較擔保金額為高。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。

### 31. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

##### (iii) 流動資金風險

本公司董事密切監察本集團的現金流量，並在必要情況下於到期時安排重續銀行貸款及安排再融資，以讓本集團能夠在可見將來經營其業務。就此而言，本公司董事認為本集團的流動資金風險已大幅降低。

下表詳列本集團非衍生金融負債的餘下合約到期情況。列表乃根據本集團可被要求付款的最早日期按照金融負債的未折現現金流量而編製。具體而言，須按要求償還的銀行貸款已計入最早到期時段。其他非衍生金融負債的到期日乃以協定還款日期為基準。列表包括利息及本金現金流量。倘若利息流為浮動利率，非折現款額則以報告期末之利率計算。

	利率	按要求或			未折現現金 流量總額 人民幣千元	於2017年
		1年內 人民幣千元	1-2年 人民幣千元	2-5年 人民幣千元		12月31日的 賬面值 人民幣千元
貿易及其他應付款項	-	853,669	-	-	853,669	853,669
銀行及其他借款						
- 定息	7.37%	3,706,681	4,540,474	4,105,317	12,352,472	10,835,932
- 浮息	2.56%	88,019	-	-	88,019	88,019
優先票據	8.46%	3,999,265	671,216	-	4,670,481	4,330,952
應付關聯方款項	-	6,576	-	-	6,576	6,576
		8,654,210	5,211,690	4,105,317	17,971,217	16,115,148
財務擔保						
- 按揭擔保	-	4,586,918	-	-	4,586,918	-
		13,241,128	5,211,690	4,105,317	22,558,135	16,115,148

### 31. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

##### (iii) 流動資金風險(續)

	利率	按要求或		未折現現金 流量總額 人民幣千元	於2016年 12月31日的 賬面值 人民幣千元
		1年內 人民幣千元	1-2年 人民幣千元		
貿易及其他應付款項	-	631,087	-	631,087	631,087
銀行及其他借款					
— 定息	10.38%	3,781,917	2,271,346	6,053,263	5,625,790
— 浮息	2.06%	74,270	-	74,270	74,270
優先票據	9.75%	67,826	653,476	721,302	695,650
應付關聯方款項	-	140	-	140	140
		4,555,240	2,924,822	7,480,062	7,026,937
財務擔保					
— 按揭擔保	-	3,376,367	-	3,376,367	-
		7,931,607	2,924,822	10,856,429	7,026,937

倘浮動利率變動與於報告期末釐定的該等利率估計不同，計入上述非衍生金融負債浮息工具的金額可予變動。

上述計入財務擔保合約的金額乃擔保對手方申索全數擔保金額時本集團根據有關安排可被要求償付的最高金額。按照各報告期末的預期，本集團認為根據有關安排須支付款項的可能性極低。然而，此項估計會因對手方根據擔保提出申索的機會率而改變，申索機會率取決於對手方因持有受擔保的應收財務款項而導致的信貸虧損的可能性。

#### (c) 金融工具之公允價值計量

金融資產及金融負債的公允價值乃根據公認定價模型按折現現金流量分析釐定。

本公司董事認為，於2017年及2016年12月31日，於綜合財務報表按攤銷成本記錄的金融資產及金融負債的賬面值與其公允價值相若。

### 32. 融資活動產生之負債對賬

下表為本集團融資活動產生之負債變動(包括現金及非現金變動)詳情。融資活動產生之負債乃為現金流量或將來現金流量於本集團綜合現金流量表分類為融資活動現金流量之負債。

	銀行及 其他借款 人民幣千元 (附註27)	優先票據 人民幣千元 (附註28)	其他無抵押 免息墊款 人民幣千元 (附註26)	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	5,700,060	695,650	86,470	6,482,180
融資現金流量	4,343,588	3,575,520	(86,470)	7,832,638
外幣匯兌	(6,217)	(98,467)	–	(104,684)
利息開支	886,520	158,249	–	1,044,769
於2017年12月31日	10,923,951	4,330,952	–	15,254,903

### 33. 透過收購附屬公司收購資產及負債

#### 於2017年收購的附屬公司

- (a) 於2017年5月25日，本集團收購海藝太倉100%股權，代價為人民幣230,000,000元。此收購已入賬為資產及負債收購。海藝太倉從事物業發展營運，且從獨立第三方收購，以繼續擴展本集團的物業發展營運。

#### 轉讓代價

	人民幣千元
已付現金	187,300
應付代價	42,700
總現金代價	230,000

### 33. 透過收購附屬公司收購資產及負債(續)

#### 於2017年收購的附屬公司(續)

(a) (續)

於收購日期的已收購資產及已確認負債

	人民幣千元
非流動資產	
物業及設備	174
流動資產	
庫存物業－開發中	237,089
其他應收款項	75,654
銀行結餘及現金	259
流動負債	
貿易及其他應付款項	(83,176)
資產淨值	230,000

收購一間附屬公司的現金流量淨額

	人民幣千元
以現金支付代價	187,300
減：已收購的銀行結餘及現金	(259)
	187,041

### 33. 透過收購附屬公司收購資產及負債(續)

#### 於2017年收購的附屬公司(續)

- (b) 於2017年6月30日，一間我們擁有70%的附屬公司收購揚州嘉聯置業發展有限公司(「揚州嘉聯」)的100%股權，代價為人民幣890,000,000元。此收購已入賬為資產及負債收購。揚州嘉聯從事物業發展營運，且從獨立第三方收購，以繼續擴展本集團的物業發展營運。

#### 轉讓代價

	人民幣千元
已付現金	750,000
於過往年度支付按金	140,000
總現金代價	890,000

#### 於收購日期的已收購資產及已確認負債

	人民幣千元
流動資產	
庫存物業－開發中	890,378
流動負債	
其他應付款項	(378)
資產淨值	890,000

#### 收購一間附屬公司的現金流量淨額

	人民幣千元
以現金支付代價	750,000

### 33. 透過收購附屬公司收購資產及負債(續)

#### 於2017年收購的附屬公司(續)

- (c) 於2017年11月16日，本集團收購揚州雨潤房地產開發有限公司(「揚州雨潤」)的100%股權，代價為人民幣2,450,000,000元。此收購已入賬為資產及負債收購。揚州雨潤從事物業發展營運，且從獨立第三方收購，以繼續擴展本集團的物業發展營運。

#### 轉讓代價

	人民幣千元
已付現金	2,390,000
應付代價	60,000
總現金代價	2,450,000

#### 於收購日期的已收購資產及已確認負債

	人民幣千元
非流動資產	
物業及設備	1,010
流動資產	
庫存物業－開發中	3,043,343
其他應收款項及預付款項	104,768
銀行結餘及現金	29,687
流動負債	
貿易及其他應付款項	(246,995)
已收預售按金	(481,813)
資產淨值	2,450,000

### 33. 透過收購附屬公司收購資產及負債(續)

#### 於2017年收購的附屬公司(續)

(c) (續)

收購一間附屬公司的現金流量淨額

	人民幣千元
以現金支付代價	2,390,000
減：已收購的銀行結餘及現金	(29,687)
	<b>2,360,313</b>

(d) 於2017年12月29日，本集團收購深圳市松齡實業有限公司(「深圳松齡」)的100%股權，代價為人民幣930,000,000元。此收購已入賬為資產及負債收購。深圳松齡從事物業發展營運，且從獨立第三方收購，以繼續擴展本集團的物業發展營運。

轉讓代價

	人民幣千元
已付現金	100,000
於過往年度支付按金	610,000
應付代價	220,000
	<b>930,000</b>

於收購日期的已收購資產及已確認負債

	人民幣千元
非流動資產	
物業及設備	391
流動資產	
庫存物業－開發中	786,873
其他應收款項及預付款項	142,113
銀行結餘及現金	851
流動負債	
貿易及其他應付款項	(228)
資產淨值	<b>930,000</b>

### 33. 透過收購附屬公司收購資產及負債(續)

#### 於2017年收購的附屬公司(續)

(d) (續)

收購一間附屬公司的現金流量淨額

	人民幣千元
以現金支付代價	100,000
減：已收購的銀行結餘及現金	(851)
	<b>99,149</b>

- (e) 於2017年9月18日，本集團收購澳門佳源置業有限公司(「澳門佳源置業」)的100%股權，代價為澳門幣25,000元(相等於人民幣約21,000元)。此收購已入賬為資產及負債收購。澳門佳源置業從物業發展營運，且從關聯方收購，以繼續擴展本集團的物業發展營運。

轉讓代價

	人民幣千元
已付現金	<b>21</b>

於收購日期的已收購資產及已確認負債

	人民幣千元
流動資產	
其他應收款項	30
流動負債	
貿易及其他應付款項	(9)
資產淨值	<b>21</b>

收購一間附屬公司的現金流量淨額

	人民幣千元
以現金支付代價	<b>21</b>

### 33. 透過收購附屬公司收購資產及負債(續)

#### 於2016年收購的附屬公司

- (a) 於2016年6月27日，本集團收購揚州香江新城市中心置業有限公司(「揚州香江」)的100%股權，代價為人民幣816,279,000元。此收購已入賬為資產及負債收購。揚州香江從事物業發展營運，且從獨立第三方收購，以繼續擴展本集團的物業發展營運。

#### 轉讓代價

	人民幣千元
已付現金	816,279

#### 於收購日期的已收購資產及已確認負債

	人民幣千元
非流動資產	
物業及設備	14
流動資產	
庫存物業－開發中	817,260
其他應收款項	58
銀行結餘及現金	200
流動負債	
貿易及其他應付款項	(1,253)
資產淨值	816,279

### 33. 透過收購附屬公司收購資產及負債(續)

#### 於2016年收購的附屬公司(續)

(a) (續)

收購一間附屬公司的現金流量淨額

	人民幣千元
以現金支付代價	816,279
減：已收購的銀行結餘及現金	(200)
	816,079

- (b) 於2016年10月17日，本集團收購恒力房地產南通有限公司(「恒力南通」)的100%股權，代價為人民幣416,732,000元。此收購已入賬為資產及負債收購。恒力南通從事物業發展營運，且從獨立第三方收購，以繼續擴展本集團的物業發展營運。

#### 轉讓代價

	人民幣千元
已付現金	416,732

#### 於收購日期的已收購資產及已確認負債

	人民幣千元
非流動資產	
物業及設備	306
流動資產	
庫存物業－開發中	658,823
其他應收款項及預付款項	1,568
銀行結餘及現金	33,698
流動負債	
貿易及其他應付款項	(651)
應付直接控股公司款項	(271,940)
應付同系附屬公司款項	(5,072)
資產淨值	416,732

### 33. 透過收購附屬公司收購資產及負債(續)

#### 於2016年收購的附屬公司(續)

(b) (續)

#### 收購一間附屬公司的現金流量淨額

	人民幣千元
以現金支付代價	416,732
減：已收購的銀行結餘及現金	(33,698)
	<u>383,034</u>

### 34. 收購業務

於2016年10月15日，本集團收購江蘇德潤的80%股權，代價為人民幣257,552,000元。此收購按購買法入賬，此乃由於江蘇德潤於收購日期前已開始預售開發中物業。自收購產生的議價購入金額為人民幣102,498,000元。江蘇德潤從事物業發展營運，且從獨立第三方收購，以繼續擴展本集團的物業發展營運。

#### 轉讓代價

	人民幣千元
已付現金	159,500
應付代價	<u>98,052</u>
總代價	<u>257,552</u>

### 34. 收購業務(續)

#### 於收購日期的已收購資產及已確認負債

	人民幣千元
非流動資產	
物業及設備	197
流動資產	
庫存物業－開發中	598,000
其他應收款項及預付款項	18,736
銀行結餘及現金	2,406
流動負債	
貿易及其他應付款項	(1,627)
已收預售按金	(125,278)
遞延稅項負債	(42,371)
資產淨值	<u>450,063</u>

#### 自收購產生的議價購入收益

	人民幣千元
代價	257,552
加：非控股權益(江蘇德潤的20%股權)	90,013
減：已收購的資產淨值	<u>(450,063)</u>
自收購產生的議價購入收益	<u>(102,498)</u>

於收購日期確認的江蘇德潤的非控股權益(20%股權)達人民幣90,013,000元，乃參考應佔非控股權益收購之被收購方可識別資產淨值的公允價值比例計量。

#### 收購附屬公司的現金流量淨額

	人民幣千元
以現金支付代價	159,500
減：已收購的銀行結餘及現金	<u>(2,406)</u>
	<u>157,094</u>

### 35. 退休福利計劃

根據中國相關法律法規，本公司的中國附屬公司須參與地方市政府管理之定額供款退休計劃。本公司的中國附屬公司按地方市政府規定的若干僱員工資百分比計算的數額向計劃供款，以撥付僱員退休福利。就退休福利計劃而言，本集團的主要責任是根據計劃作出所需供款。

本集團亦為全體合資格香港僱員營辦強制性公積金計劃。計劃之資產與本集團其他資產分開處理，由受託人控制的基金持有。本集團會將相關工資成本的5%作為計劃供款，而僱員亦須按計劃繳納等額供款。

### 36. 資產質押

於報告期末已質押以下資產，作為給予顧客的按揭擔保及授予本集團若干銀行及其他融資的抵押：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
已質押銀行存款	864,585	133,445
人壽保險的預付款項及已付按金	9,444	9,513
物業及設備	75,580	77,215
投資物業	998,000	1,139,599
開發中物業	14,669,409	9,185,976
持作出售物業	214,935	176,035
	<b>16,831,953</b>	<b>10,721,783</b>

### 37. 經營租賃承擔

#### 本集團作為承租人

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃的租賃物業未來最低租金付款承擔到期如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
一年內	1,233	901
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	843	120
	<b>2,076</b>	<b>1,021</b>

經營租賃付款指本集團就若干辦公室物業及員工宿舍的應付租金。租賃經協商達成一至兩年不等(2016年：一至兩年不等)之租期，且租金固定。

### 37. 經營租賃承擔(續)

#### 本集團作為出租人

於報告期末，本集團已與租戶簽約的未來最低租金付款如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
一年內	25,435	14,472
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	94,996	70,312
五年後	101,694	96,189
	<b>222,125</b>	<b>180,973</b>

租賃經協商達成一至十五年(2016年：一至十年)不等之租期，且租金固定。

### 38. 承擔

於報告期末，本集團有以下承擔：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
已訂約但未於綜合財務報表撥備：		
一分類為待售開發中物業及在建投資物業的項目開支	3,473,837	3,696,866

### 39. 或然負債

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
按揭擔保	4,586,918	3,376,367

本集團就授予本集團物業買家的按揭銀行貸款提供擔保。擔保乃就本集團物業買家所獲貸款而提供予銀行。該等擔保將於買家取得相關房屋所有權證及完成相關按揭登記時由銀行解除。

本公司董事認為，本集團該等財務擔保合約的公允價值於初步確認時並不重大，且本公司董事認為本集團物業買家違約的機會極低，因此於擔保合約開始時以及於2017年及2016年12月31日概無確認價值。

#### 40. 關聯方交易及結餘

本集團於年內與其關聯方訂立以下重大交易：

##### (a) 採購智慧系統設備

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
浙江西谷數字技術股份有限公司(「浙江西谷」， 前稱為浙江西谷數字技術有限公司)	12,782	9,072
嘉興市德宇電子科技有限公司(「嘉興德宇」)	1,871	907

浙江西谷及嘉興德宇由最終股東的緊密家族成員控制。

##### (b) 建築設計費用

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
嘉興博源	14,429	12,279

嘉興博源為由最終股東控制的實體。

##### (c) 物業管理費

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
浙江佳源物業管理有限公司(「佳源物業」)	13,938	9,318

佳源物業為由最終股東控制的實體。

##### (d) 本公司一名董事、身為本公司董事配偶的一名關聯方及受最終股東共同控制的一間關聯公司就本集團銀行及其他借款所提供的財務擔保：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
由本公司一名董事及關聯方擔保的銀行及其他借款	788,019	654,271

#### 40. 關聯方交易及結餘(續)

##### (e) 關聯方結餘

於各年末，本集團與關聯方的重大結餘如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>應收關聯方款項</b>		
貿易性質		
嘉興博源	—	3,578
浙江西谷	—	—
嘉興德宇	—	356
	—	3,934

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>應付關聯方款項</b>		
貿易性質		
嘉興博源	4	—
浙江西谷	5,804	140
嘉興德宇	768	—
	6,576	140

上述結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

##### (f) 主要管理人員的薪酬

於年內董事及其他主要管理層成員的酬金如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
短期福利	12,090	9,600
退休後福利	222	225
	12,312	9,825

董事及其他主要行政人員的酬金乃按個人表現及市場趨勢而釐定。

## 41. 附屬公司之詳情

(a) 於2017年及2016年12月31日，本公司附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	本集團應佔股權				已發行及 繳足股本/ 註冊資本		經營地點	主要業務
		直接		間接		2017年	2016年		
		2017年	2016年	2017年	2016年				
佳源投資管理有限公司	英屬處女群島 2015年5月8日	100%	100%	-	-	1美元	香港	投資控股	
佳源商業地產有限公司	英屬處女群島 2015年11月10日	100%	100%	-	-	1美元	香港	投資控股	
香港佳源商業地產有限公司	香港 2015年11月30日	-	-	100%	100%	10,000港元	香港	投資控股	
香港佳源集團有限公司	香港 2008年4月29日	-	-	100%	100%	990,000港元	香港	投資及物業控股	
國祥房地產有限公司	香港 2003年10月2日	-	-	100%	100%	10,000港元	香港	投資控股	
南京新浩寧房地產開發有限公司	中國，中外合資企業 2005年8月11日	-	-	100%	100%	99,000,000美元	中國	物業開發	
南京港源投資諮詢有限公司	中國，外商獨資企業 2015年5月27日	-	-	100%	100%	人民幣 1,000,000元	中國	投資控股	
南京嘉豐投資管理有限公司	中國，境內企業 2011年12月27日	-	-	100%	100%	人民幣 5,000,000元	中國	投資控股	
常州金源房地產開發有限公司	中國，外商獨資企業 2013年8月7日	-	-	100%	100%	人民幣 70,500,000元	中國	物業開發	

#### 41. 附屬公司之詳情(續)

(a) 於2017年及2016年12月31日，本公司附屬公司之詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	本集團應佔股權				已發行及 繳足股本/ 註冊資本	經營地點	主要業務
		直接		間接				
		2017年	2016年	2017年	2016年			
宿遷市佳源房地產開發 有限公司(「宿遷佳源」)	中國，境內企業 2009年8月7日	-	-	90%	90%	人民幣 60,000,000元	中國	物業開發
泗陽豐源房地產開發 有限公司	中國，境內企業 2012年3月6日	-	-	100%	100%	人民幣 50,000,000元	中國	物業開發及投資
泰興市廣源房地產開發 有限公司	中國，境內企業 2009年11月17日	-	-	100%	100%	人民幣 300,000,000元	中國	物業開發及投資
泰興市恒源房地產開發 有限公司	中國，境內企業 2012年2月16日	-	-	100%	100%	人民幣 26,670,000元	中國	物業開發及投資
泰興市明源房地產開發 有限公司	中國，外商獨資企業 2013年10月25日	-	-	100%	100%	10,000,000美元	中國	物業開發
泰州市佳源房地產開發 有限公司	中國，境內企業 2007年7月31日	-	-	100%	100%	人民幣 140,000,000元	中國	物業開發及投資
泰州市明源房地產開發 有限公司	中國，境內企業 2010年3月10日	-	-	100%	100%	人民幣 60,000,000元	中國	物業開發及投資
揚州廣源房地產開發 有限公司	中國，中外合資企業 2003年6月20日	-	-	100%	100%	22,560,000美元	中國	物業開發及投資
揚州市恒源房地產開發 有限公司	中國，境內企業 2007年8月1日	-	-	100%	100%	人民幣 40,000,000元	中國	物業開發及投資

#### 41. 附屬公司之詳情(續)

(a) 於2017年及2016年12月31日，本公司附屬公司之詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	本集團應佔股權				已發行及 繳足股本/ 註冊資本	經營地點	主要業務
		直接		間接				
		2017年	2016年	2017年	2016年			
揚州明源房地產開發有限公司	中國，境內企業 2008年1月16日	—	—	100%	100%	人民幣 10,000,000元	中國	物業開發及投資
恒力房地產南通有限公司	中國，境內企業 2012年9月5日	—	—	100%	100% (附註ii)	人民幣 607,750,000元	中國	物業開發及投資
南通力順置業有限公司	中國，境內企業 2012年12月14日	—	—	100%	100% (附註ii)	人民幣 20,000,000元	中國	物業開發及投資
揚州香江新城市中心置業有限公司	中國，境內企業 2015年11月24日	—	—	100%	100% (附註ii)	人民幣 400,000,000元	中國	物業開發及投資
南京佳源商業管理有限公司	中國，外商獨資企業 2016年6月20日	—	—	100%	100% (附註iii)	人民幣 100,000元	中國	物業開發及投資
香港優優兒童娛樂有限公司	香港 2016年8月15日	—	—	100%	100% (附註iii)	10,000港元	香港	投資控股
佳源(深圳)投資諮詢有限公司	中國，外商獨資企業 2016年9月1日	—	—	100%	100% (附註iii)	人民幣 100,000元	中國	物業開發及投資
常州崇源商業管理有限公司	中國，境內企業 2016年9月1日	—	—	100%	100% (附註iii)	人民幣 100,000元	中國	物業開發及投資
揚州佳源商業管理有限公司	中國，境內企業 2016年9月23日	—	—	100%	100% (附註iii)	人民幣 100,000元	中國	物業開發及投資

#### 41. 附屬公司之詳情(續)

(a) 於2017年及2016年12月31日，本公司附屬公司之詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	本集團應佔股權				已發行及 繳足股本/ 註冊資本		經營地點	主要業務
		直接		間接		2017年	2016年		
		2017年	2016年	2017年	2016年				
泰州明源商業管理有限公司	中國，境內企業 2016年9月29日	-	-	100%	100%	人民幣 100,000元	中國	物業開發及投資	
揚州金源商業管理有限公司	中國，外商獨資企業 2016年11月16日	-	-	100%	100%	3,000,000美元	中國	物業開發及投資	
江蘇德潤鴻翔置業有限公司	中國，境內企業 2009年12月9日	-	-	100%	80%	人民幣 20,000,000元	中國	物業開發及投資	
泰興市佳源商業管理有限公司	中國，境內企業 2009年9月20日	-	-	100%	100%	人民幣 100,000元	中國	物業開發及投資	
泰興市恒源商業管理有限公司	中國，境內企業 2016年9月19日	-	-	100%	100%	人民幣 100,000元	中國	物業開發及投資	
揚州港源置業管理有限公司	中國，境內企業 2016年9月22日	-	-	70%	70%	人民幣 10,000,000元	中國	物業開發	
Advance Success Holdings Limited	英屬處女群島 2017年7月25日	-	-	100%	-	1美元	香港	投資控股	
Evermore Victory Limited	英屬處女群島 2017年7月25日	-	-	100%	-	1美元	香港	投資控股	
海藝國際置地(太倉)有限公司	中國，境內企業 2002年6月3日	-	-	100%	-	人民幣 150,000,000元	中國	物業開發	
揚州雨潤房地產開發有限公司	中國，境內企業 2013年9月23日	-	-	100%	-	人民幣 100,000,000元	中國	物業開發	

#### 41. 附屬公司之詳情(續)

(a) 於2017年及2016年12月31日，本公司附屬公司之詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	本集團應佔股權				已發行及 繳足股本/ 註冊資本			經營地點	主要業務
		直接		間接		2017年	2016年	2016年		
		2017年	2016年	2017年	2016年					
揚州嘉聯置業發展有限公司	中國，境內企業 2006年8月11日	-	-	70% (附註v)	-	人民幣 75,087,960元	中國	物業開發		
揚州國源房地產開發有限公司	中國，境內企業 2017年3月13日	-	-	100% (附註iv)	-	人民幣 100,000,000元	中國	物業開發		
揚州博源商務管理有限公司	中國，外商獨資企業 2017年6月23日	-	-	100% (附註iv)	-	人民幣 725,500,000元	中國	投資控股		
深圳市松齡實業有限公司	中國，境內企業 1991年10月9日	-	-	100% (附註v)	-	人民幣 100,000,000元	中國	物業開發		
深圳港源投資諮詢有限公司	中國，外商獨資企業 2017年2月14日	-	-	100% (附註iv)	-	人民幣 100,000元	中國	投資控股		
祥源地產開發有限公司	澳門 2017年8月21日	-	-	100% (附註iv)	-	澳門幣 25,000元	澳門	物業開發及投資		
澳門佳源置業有限公司	澳門 2015年5月21日	-	-	100% (附註v)	-	澳門幣 25,000元	澳門	物業開發及投資		

附註：

- i. 所有上述於中國成立的附屬公司的英文名稱僅供識別。
- ii. 該等附屬公司於2016年收購。
- iii. 該等附屬公司於2016年成立。
- iv. 該等附屬公司於2017年成立。
- v. 該等附屬公司於2017年收購。

於年末，概無附屬公司發行任何債務證券。

#### 41. 附屬公司之詳情(續)

(b) 本公司擁有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情

下表列示本公司擁有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情：

附屬公司名稱	成立及 主要營業地點	非控股權益持有的 擁有權權益及投票權比例		分配予非控股權益 的溢利(虧損)		累計非控股權益	
		2017年 %	2016年 %	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
宿遷佳源	中國	10	10	4,694	(1,746)	22,826	18,132
江蘇德潤	中國	-	20	(540)	(203)	-	89,810
擁有非控股權益之 個別不重大附屬公司				2,081	-	2,081	-
總計				6,235	(1,949)	24,907	107,942

本公司擁有重大非控股權益的各附屬公司的財務資料概要載列如下。以下財務資料概要指集團內公司間對銷前的金額。

##### 宿遷佳源

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
流動資產	1,175,690	1,482,604
非流動資產	46,318	41,761
流動負債	(842,361)	(1,208,375)
非流動負債	(151,386)	(134,667)
總權益	228,261	181,323
本公司擁有人應佔權益	205,435	163,191
非控股權益	22,826	18,132

#### 41. 附屬公司之詳情(續)

##### 宿遷佳源(續)

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收益	650,179	195,413
其他收入	198	165
開支	(603,439)	(213,037)
年內溢利(虧損)及全面收入(開支)總額	46,938	(17,459)
本公司擁有人應佔溢利(虧損)	42,244	(15,713)
非控股權益應佔溢利(虧損)	4,694	(1,746)
經營活動現金流入淨額	30,832	94,951
投資活動現金流入(流出)淨額	6,735	(9,376)
融資活動現金(流出)流入淨額	(17,009)	140,214
現金流入淨額	20,558	225,789

##### 江蘇德潤

	2016年 人民幣千元
流動資產	481,272
非流動資產	176
流動負債	(475,083)
非流動負債	—
總權益	6,365
本公司擁有人應佔權益	(83,445)
非控股權益	89,810

#### 41. 附屬公司之詳情(續)

##### 江蘇德潤(續)

	2017年 1月1日 至2017年 4月30日 人民幣千元	2016年 10月15日 至2016年 12月31日 人民幣千元
收益	-	-
其他收入	29	136
開支	(2,729)	(1,152)
期內虧損及全面開支總額	(2,700)	(1,016)
本公司擁有人應佔虧損	(2,160)	(813)
非控股權益應佔虧損	(540)	(203)
經營活動現金流出淨額	(25,306)	(164,259)
投資活動現金流出淨額	(25)	(377)
融資活動現金流入淨額	72,329	185,057
現金流入淨額	46,998	20,421

附註：江蘇德潤於2017年成為全資附屬公司。

## 42. 報告期後事項

於2018年1月11日，本公司發行於2019年1月到期本金總額為250,000,000美元8.125%優先有抵押票據(「首批2019年1月優先票據」)，並於聯交所上市。首批2019年1月優先票據以固定年利率8.125%計息，每半年到期時支付一次，並將於2019年1月到期。

本公司可在給予不少於15日但不超過60日的通知後贖回(全數但非部分)首批2019年1月優先票據，贖回價相當於首批2019年1月優先票據本金額的100%，連同截至贖回日期的應計及未付利息(如有)。本公司可隨時贖回(全數或部分)首批2019年1月優先票據，贖回價相當於首批2019年1月優先票據本金額的101%，連同截至贖回日期的應計及未付利息(如有)。如發生控制權變動觸發事件(載於要約通函)，本公司必須作出收購要約以購回所有未行使的首批2019年1月優先票據，購買價相當於其本金額的101%，另加截至贖回日期止的應計及未付利息(如有)。

於2018年1月15日，本公司發行於2019年到期本金總額為50,000,000美元8.00%的優先票據(「第二批2019年1月優先票據」)。除非已於先前根據第二批2019年1月優先票據的條款及條件贖回，否則第二批2019年1月優先票據將於2019年1月14日到期。

本公司可在事先取得所有第二批2019年1月優先票據持有人的同意下隨時贖回全數第二批2019年1月優先票據，贖回價相當於(i)第二批2019年1月優先票據的未償還本金額；(ii)第二批2019年1月優先票據的所有應計及未付利息；(iii)第二批2019年1月優先票據應計的所有未付違約利息(如有)；及(iv)第二批2019年1月優先票據的未償還本金額的2.7%。

於2018年3月8日，為投資位於中國貴州省貴陽市的南明區一幅土地上的改造項目，本集團的一間附屬公司與一名獨立第三方(「合資企業夥伴」)訂立合作協議以成立合資企業(「合資企業」)。本集團與其他合資企業夥伴將分別擁有合資企業61%及39%股權。合資企業的成立已於2018年3月8日完成，而代價人民幣6,100,000元已由現金結付。進一步詳情請參閱本公司日期為2018年3月8日的公告。

#### 43. 公司財務狀況表的資料

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
附屬公司投資	382,539	52,846
應收附屬公司款項	5,248,124	1,408,053
	<b>5,630,663</b>	1,460,899
<b>流動資產</b>		
其他應收款項及預付款項	790,032	496
持至到期投資	–	129,796
銀行結餘及現金	1,785,530	110,101
	<b>2,575,562</b>	240,393
<b>流動負債</b>		
應計開支及其他應付款項	58,421	23,193
應付附屬公司款項	261	–
銀行及其他借款	363,556	–
優先票據	3,681,736	–
	<b>4,103,974</b>	23,193
<b>流動(負債)資產淨值</b>	<b>(1,528,412)</b>	217,200
<b>總資產減流動負債</b>	<b>4,102,251</b>	1,678,099
<b>資本及儲備</b>		
股本	20,564	15,558
儲備	3,432,471	966,891
<b>總權益</b>	<b>3,453,035</b>	982,449
<b>非流動負債</b>		
優先票據	649,216	695,650
	<b>4,102,251</b>	1,678,099

### 43. 公司財務狀況表的資料(續)

儲備變動：

	股份溢價 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日	–	(16,384)	(16,384)
上市時透過首次公開發售發行股份 資本化	925,991	–	925,991
行使超額配股權	(11,247)	–	(11,247)
股份發行成本	138,899	–	138,899
年內虧損及全面開支總額	(33,249)	–	(33,249)
	–	(37,119)	(37,119)
於2016年12月31日	1,020,394	(53,503)	966,891
配售及認購股份	2,195,708	–	2,195,708
年內溢利及全面收入總額	–	269,872	269,872
於2017年12月31日	<b>3,216,102</b>	<b>216,369</b>	<b>3,432,471</b>

# 財務摘要

## 業績

	截至12月31日止年度				
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收益	2,544,619	2,318,266	1,872,615	3,702,081	<b>6,948,775</b>
除稅前溢利	508,283	376,860	509,360	1,469,854	<b>2,258,508</b>
所得稅開支	(196,602)	(184,132)	(198,119)	(660,650)	<b>(968,196)</b>
年內溢利	<b>311,681</b>	<b>192,728</b>	<b>311,241</b>	<b>809,204</b>	<b>1,290,312</b>
下列人士應佔：					
本公司擁有人	296,575	192,493	298,570	811,153	<b>1,284,077</b>
非控股權益	15,106	235	12,671	(1,949)	<b>6,235</b>
	<b>311,681</b>	<b>192,728</b>	<b>311,241</b>	<b>809,204</b>	<b>1,290,312</b>

## 資產及負債

	於12月31日				
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
總資產	11,516,637	12,663,153	13,943,758	17,401,660	<b>32,795,531</b>
總負債	(9,980,831)	(10,860,823)	(12,563,675)	(14,086,408)	<b>(25,995,045)</b>
資產淨值	<b>1,535,806</b>	<b>1,802,330</b>	<b>1,380,083</b>	<b>3,315,252</b>	<b>6,800,486</b>
本公司擁有人應佔權益	1,397,535	1,588,490	1,360,205	3,207,310	<b>6,775,579</b>
非控股權益	138,271	213,840	19,878	107,942	<b>24,907</b>
	<b>1,535,806</b>	<b>1,802,330</b>	<b>1,380,083</b>	<b>3,315,252</b>	<b>6,800,486</b>

附註：截至2013年及2014年12月31日止年度的業績乃按合併基準編製，以展示倘若於本公司股份在聯交所上市時，本集團架構於有關年度已經一直存在之情況下之本集團業績。截至2013年及2014年12月31日止年度的數字乃摘錄自本公司日期為2016年2月26日的招股章程。