



**SRE GROUP LIMITED**

**上置集團有限公司**

(股份代號: 1207)



年報 **2017**



# 目錄

	頁碼
公司資料	2
集團簡介	4
財務摘要	5
董事會主席報告書	14
管理層討論與分析	21
環境、社會及管治報告	26
董事及高級管理層	41
董事會報告	45
企業管治報告	53
獨立核數師報告	61
合併財務報表	
• 合併損益及其他綜合收益表	68
• 合併財務狀況表	70
• 合併股東權益變動表	72
• 合併現金流量表	74
• 合併財務報表附註	76

# 公司資料

## 董事會

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

\* 獨立非執行董事

## 法定代表

彭心曠  
劉峰

## 公司秘書

彭家輝

## 法律顧問

諾頓羅氏富布萊特香港

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

## 主要往來銀行

香港： 中國農業銀行  
中信銀行國際有限公司

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

## 公司資料

### 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

### 香港主要營業地點

香港  
金鐘道88號  
太古廣場一座  
10樓1001室

### 主要股份過戶登記處

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

### 香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

### 股票代號

1207

### 互聯網網址

[www.sre.com.cn](http://www.sre.com.cn)

### 電子郵件

[general@sregroup.com.hk](mailto:general@sregroup.com.hk)

# 集團簡介

上置集團有限公司(「本公司」)及其子公司(「本集團」)為一間綜合房地產開發商，專注於中國一二線城市房地產投資開發業務，尤其是本集團房地產開發業務地域基地的上海的核心地區。本集團致力於走「金融+產業+地產」融合發展的道路，積極以金融城模式和「一二級聯動，產城融合」模式拓展項目。本集團亦將拓展投資業務，通過「融投管退」方式，加快投資退出和收益獲取過程，以輕重並行資產模式運營。本集團同時重點關注「一帶一路」高成長區域投資機會，力爭成為全面整合的跨行業金融房地產集團。

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

# 財務摘要

## 業績總結

	截至12月31日止年度				
	2017 百萬人民幣	2016 百萬人民幣	2015 百萬人民幣	2014 百萬人民幣	2013 百萬人民幣
收入	1,620	3,403	1,419	1,141	2,668
毛利／(負毛利)	384	612	(1,093)	243	763
除所得稅前溢利／(虧損)	878	684	(2,168)	450	399
所得稅(開支)／抵免	(158)	(341)	185	(336)	(235)
年度溢利／(虧損)	720	343	(1,983)	114	164
非控股股東權益	(30)	(111)	83	(198)	(4)
本公司股東應佔溢利／(虧損)	691	232	(1,900)	(84)	160
擬派發股息	–	–	–	–	48
每股盈利／(虧損)					
– 基本(人民幣元)	0.03	0.01	(0.28)	(0.01)	0.03
– 攤薄(人民幣元)	0.03	0.01	(0.28)	(0.01)	0.03

	於12月31日				
	2017 百萬人民幣	2016 百萬人民幣	2015 百萬人民幣	2014 百萬人民幣	2013 百萬人民幣
資產總值	22,385	22,711	29,155	29,447	25,190
負債總額	14,571	15,659	22,420	21,871	17,679
資產淨值	7,814	7,052	6,735	7,576	7,511
現金及銀行結餘(包括限制性存款)	1,453	1,513	2,555	1,664	2,312
股東資金	7,380	6,674	6,403	7,129	7,257

	截至12月31日止年度				
	2017	2016	2015	2014	2013
股東資金回報率(%)	9%	3%	(31%)	(1%)	2%
流動比率(倍)	1.28x	1.17x	1.24x	2.10x	2.34x
總負債與資產淨值比率(倍)	1.86x	2.22x	3.33x	2.89x	2.35x
淨負債與股東資金比率(倍)*	1.78x	2.12x	3.10x	2.83x	2.12x

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

附註：以上列示的2013年至2016年的數據乃摘自本集團有關年度的經審計合併財務報表但經追溯調整於2016年將呈報貨幣從港幣改為人民幣所產生的影響，而2016年的數據亦經調整當年已終止經營業務之損益的表達方式，從單一行項披露改為逐個行項披露。對已終止經營業務的調整並不是根據香港財務報告準則的標準披露方式。







# 上海 項目



# 成都 項目







# 長沙 項目





# 海外 項目

# 董事會主席報告書



尊敬的股東：  
本人謹代表董事會向諸位提呈上置集團有限公司截至2017年  
12月31日止之年報。



## 董事會主席報告書

### 業務回顧

二零一七年經濟增速回穩，在堅持住房居住屬性的政策指導下，地方繼續因城施策，控房價防泡沫與去庫存並行。熱點城市政策頻頻加碼，周邊三四線城市也同步聯動調控，傳統限購限貸政策不斷升級。因此，雖然房地產開發投資額超預期增長，但是商品房銷售量的增長有所放緩。本集團加大在建項目的銷售力度，努力改善持有型物業美蘭湖醫院、綠洲中環中心，適時優化發展戰略，將部分資產收益提前資本化，高位售出，確保收益和現金流。同時不斷提升項目拓展能力及項目管理能力，澳洲項目於2017年順利實現投資獲利退出，成功實踐了金融地產模式。

本集團2017年在售物業主要有上海綠洲雅賓利花園、上海黃浦華庭、成都綠洲雅賓利花園、瀋陽綠洲雅賓利花園、嘉興湘府和倫敦雅德里爾等項目。2017年，本集團連同其合營企業及聯營企業共完成合同銷售金額約為人民幣27.62億元，合同銷售樓面面積約12.60萬平方米。

項目公司	銷售合同金額 (千人民幣)	銷售合同面積 (平方米)
上海綠洲雅賓利花園	1,242,700	11,262
成都綠洲雅賓利花園	581,389	75,305
倫敦雅德里爾	318,064	1,723
嘉興湘府	168,597	17,621
上海黃浦華庭	141,558	1,234
瀋陽綠洲雅賓利花園	122,916	9,388
上海美蘭湖矽谷中心	62,999	1,575
其他項目	123,883	7,876
合計	2,762,106	125,984

## 董事會主席報告書

本集團2017年度錄得之營業額淨額約為人民幣16.20億元(2016年：人民幣33.64億元)。2017年度之毛利，約為人民幣3.84億元(2016年：人民幣5.97億元)。本集團2017年度減少傳統房地產開發運營模式比例，同時加大投資業務並加快投資退出和收益獲取進程，故2017年度上述傳統運營模式產生的營業額淨額及毛利與2016年度相比有所下降，而投資收益大幅上升。

收入	2017 (千人民幣)	2016 (千人民幣)
物業銷售收入	1,394,541	3,253,664
物業出租收入	153,370	77,220
物業管理收入	14,888	97,390
建造智能化網絡設施收入	8,890	27,947
其他收入	62,949	29,281
減：税金及附加費用	(14,165)	(121,731)
總收入	1,620,473	3,363,771

## 房地產開發項目

本集團正在開發的主要項目包括上海華府一號、瀋陽綠洲雅賓利花園、成都綠洲雅賓利花園、長沙福地雅賓利、大連項目和倫敦雅德里爾等項目。

### 動遷工作

#### 上海華府一號(琴海苑)

截至2016年12月底，上海華府一號尚有待徵收居民(含個體戶)1,008證，單位面積15,616平方米，共39證。2017年二輪徵詢工作正式開展，3月18日至3月30日居民集中選房，10月27日徵收補償決定工作啟動會召開。截止2017年12月底，居民(含個體戶)累計已簽約873證，簽約率86.61%，居民(含個體戶)累計已搬遷599證，搬遷率59.42%，居民(含個體戶)累計已翻簽537證，翻簽率53.27%；單位累計已簽約30證，簽約率76.92%，單位累計已搬遷並結算14證，佔總數39證的35.90%。

#### 瀋陽綠洲雅賓利花園

截至2017年12月底，瀋陽綠洲雅賓利花園已簽約動遷居民戶1,400戶、企業和學校24戶，剩餘動遷居民54戶、企業1戶，居民動遷完成約96%，企業和學校動遷完成約96%。

#### 長沙福地雅賓利

截止2017年12月31日，長沙福地雅賓利項目用地範圍內合法戶99戶，累計簽約89戶，簽約率89.89%。

## 董事會主席報告書

### 工程建設

#### 成都綠洲雅賓利花園

截至2017年12月底，成都綠洲雅賓利花園二期5#、6#樓完成主體結構封頂工作，4#樓主體結構完成至23層，3#主體結構完成至21層，砌體結構施工過半，配套菜市場施工完成。

#### 瀋陽綠洲雅賓利花園

瀋陽綠洲雅賓利花園二期總建築面積264,246平方米，分A塊和B塊兩個標段，截止2017年12月底，二期A、B地塊工程全部完成，已交付業主使用。

### 土地儲備

於2017年12月31日，本集團於上海、瀋陽、成都、長沙、大連、倫敦、三藩市等地，擁有總建築面積約210萬平方米的土地儲備。本公司把握行業發展脈絡，深挖自身資源稟賦，致力發掘價值低估或有提升潛力的資產。

## 商業物業運營

2017年，本集團根據不斷變化的市場形勢及機遇，繼續加強對旗下商業物業的管理和運作，適時調整經營策略，發揮自身在品牌、管理等方面的優勢，在不斷積累經驗的過程中改善經營效益。

### 綠洲中環中心

作為上海中環商務區地標，綠洲中環中心以5A甲級寫字樓的高質量以及高標準配套吸引了越來越多的企業入駐。

2017年，綠洲中環中心加大招商力度，公建區目前近3.8萬平方米商鋪以及5.7萬平方米地下車庫作出租之用。截至2017年12月31日，綠洲中環中心出租率達98%，出租收入人民幣4,713萬元。

### 瀋陽華府天地購物中心

瀋陽華府天地購物中心致力於打造集時尚購物、休閒娛樂、文化寓教、商務社交、時尚餐飲於一體的一站式商務休閒生活中心。截至2017年12月31日，共完成租賃簽約面積71,881平方米，佔總可出租面積的68%，租金收入人民幣1,169萬元，營業收入共計人民幣3,221萬元。

### 英國41 Tower Hill項目

位於倫敦金融城東側，永久產權，佔地面積約7,000平方米，由現有辦公大樓和鄰近的停車場組成，辦公樓現有樓面積15,509平方米(166,940平方英尺)；建築面積21,189平方米(228,075平方英尺)。寫字樓有約3年租約，租戶為法興銀行，租約至2020年3月。在此期間可以重新規劃增加出租面積，待租戶退租後對大樓進行更新改造。

## 董事會主席報告書

### 英國12 Moorgate項目

位於倫敦金融城核心區域(EC2)，是全球金融保險中心。永久產權，建成於1998年，樓高六層，地下一層，可租面積為3,151平方米(33,941平方英尺)，用途為辦公。現有租戶為享譽全球的投资管理公司－施羅德集團(Schroders PLC)，租約至2023年6月。

## 投資項目拓展

### 張家口棚改項目

張家口棚戶區舊改項目位於河北省張家口市橋西區，佔地面積215畝，拆遷面積8.6萬平方米，涉及930戶居民。該項目於2017年12月簽約，總投資額約人民幣11.18億元。

### 悉尼Schofield項目

Schofield項目為一級土地開發項目，佔地面積2.08公頃，我方持有70%收益權，該項目於2017年8月簽約。

### 三藩市75 Howard項目

75 Howard項目位於美國三藩市市區核心地段，為一個高端住宅項目，配套設施含約500平方米零售商業，具備一線海景。該項目於2017年2月簽約，佔地面積1,913平方米，規劃地上20層，地下2層。

### 三藩市納帕郡項目

納帕郡項目位於美國納帕郡的南部，規劃建設為一個中端酒店。該項目於2017年4月簽約，佔地面積430畝。

## 投資業務獲利退出

### 悉尼St Leonards項目

St Leonards項目於2017年順利實現投資退出。該項目是本集團重組後首個境外投資項目，項目投資周期428天，實現稅後年化投資淨收益率17.72%，是金融地產模式的全過程實踐。

### 雲南銘真醫院項目

雲南銘真醫院項目於2016年3月完成簽約。該項目於2017年順利實現投資退出，回流資金人民幣6,240萬元，項目投資收益率約為14.4%。

## 董事會主席報告書

### 重大交易

1. SREUS SF LLC(本公司全資附屬公司)(作為買方)與RDF 75 Howard LP(作為賣方)訂立日期為2017年2月17日的買賣協議，內容有關收購位於美利堅合眾國加利福尼亞州三藩市Howard Street 75號的土地及建築物，連同三藩市規劃委員會已經批准於該處開發住宅零售暨停車場混合用途項目的發展權的80%實益擁有權，總對價為88,000,000美元。進一步詳情載於本公司日期為2017年2月20日的公告。
2. 中通萬方建設開發(張家口)有限公司(本公司間接非全資附屬公司)(作為受托方)與中國河北省張家口市橋西區人民政府(作為委托方)訂立日期為2017年12月4日的委托協議，內容有關受托方以人民幣2.7億元的資本承擔額，就一塊位於中國河北省張家口市橋西區北瓦盆窑，佔地面積為215畝的地塊，實施土地重新開發程序。進一步詳情載於本公司日期為2017年12月4日的公告。

### 本集團榮譽

1. 上海綠洲中環中心項目榮獲普陀區2017年度區域發展貢獻一等獎，3號樓和10號樓榮獲「2017年度普陀區稅收億元樓」稱號。
2. 瀋陽雅賓利花園二期B9號樓獲得遼寧省優質結構工程，B7號樓、地下室工程、二期3號樓、家樂福工程獲得瀋陽市優質結構工程。
3. 上海綠洲雅賓利花園項目榮獲第九屆「上海市優秀住宅」金獎。
4. 上海美蘭湖高爾夫俱樂部名人賽球場榮獲「中國高爾夫大師」評選「中國百佳高爾夫球場」第九名，金熊球場榮獲「中國高爾夫大師」評選「中國十佳新球場」第七名。
5. 上海美蘭湖國際會議中心被評為「2017年最佳城市會議酒店」。
6. 上海美蘭湖高爾夫度假酒店榮獲「2017年最佳度假景觀酒店」和寶山區旅館業發展協會頒發的「先進單位」獎項。

### 業務展望

2017年，房地產政策堅持「房子是用來住的，不是用來炒的」基調，地方以城市群為調控場，從傳統的需求端調整向供給側增加進行轉變，限購限貸限售疊加土拍收緊，供應結構優化，調控效果逐步顯現，大力培育發展住房租賃市場、深化發展共有產權住房試點，在控制房價水平的同時，完善多層次住房供應體系，構建租購並舉的房地產制度，推動長效機制的建立健全。中央政治局會議指出要加快住房制度改革和長效機制建設，2018年長效機制落實將進一步加快。同時，短期調控與長效機制的銜接將更為緊密，在維持房地產市場穩定的同時，完善多層次住房供應體系，這也將對未來房地產市場產生更深遠的影響，推動住房觀念變化和住房居住屬性強化，為房地產市場穩定建立更穩固的基礎。

## 董事會主席報告書

2017年，房地產行業集中度持續提升，企業發展格局發生新變化。面對市場機遇和挑戰，本集團一方面將大力挖掘存量資產運營價值，借助產品創新滿足居民消費升級需求，提高開發主業服務附加值。通過業務模式和服務方式的變革和創新，保持企業持續穩健發展；另一方面，本集團將把握增量市場空間，把握重點和潛力城市發展進程和規律，適時開展房地產投資與並購業務，提升集團整體資產規模和盈利水平。同時，積極探索金融城模式、產業小鎮模式和分時度假等新的業務方向。

總體來看，2017年國內融資環境逐步收緊，房地產企業融資總量較於去年大幅下降，融資成本整體回升。從企業角度來看，規模房企優勢凸顯，融資能力相對較強，而中小房企生存壓力逐步加大，尤其是融資能力相對較弱、負債壓力較大的房企。展望2018年，基於目前的政策環境來看，短期內融資環境仍將保持收緊態勢，境外融資規模的比例將會進一步擴大。因此，本集團在融資方面將開拓思路，進一步開拓資金來源。一方面，要盤活現有資產價值，探索通過資產證券化、REITs、CMBS等方式，儘快將資產轉變為現金流，為集團發展提供資金支持。另一方面，本集團將探索通過海外發債、組建房地產基金等方式進行融資。

### 致謝

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

彭心曠  
董事會主席

2018年3月28日

# 管理層討論與分析

## 財務評論

### 收入及股東應佔溢利

本集團2017年之收入淨額約為人民幣16.20億元(2016年：人民幣33.64億元)，比2016年下降約52%。2017年母公司股東應佔溢利約為人民幣6.91億元，而2016年母公司股東應佔溢利約為人民幣2.32億元。該增長主要是由於本集團在向金融地產的戰略定位穩步推進期間通過以溢價出售其部分投資(包括已於2017年8月14日中期正面盈利預告中所提及的部分投資出售)所產生的收益。2017年本集團減少傳統房地產開發運營模式比例，同時加大投資業務並加快投資退出和收益獲取進程，故相比2016年，2017年上述傳統運營模式產生的毛利有所下降，而投資收益大幅上升。

### 股息

董事會已決議不建議派付截至2017年12月31日止年度之末期股息(2016年：無)。

### 財務資源及流動現金

於2017年12月31日，現金及銀行結餘約為人民幣14.53億元(2016年：人民幣15.13億元)。於2017年12月31日，本集團之營運資金(流動資產淨額)約為人民幣19.76億元(2016年：人民幣19.63億元)，比去年上升1%。流動比率約為1.28倍(2016年：1.17倍)。

於2017年12月31日，本集團之總負債與權益總計比率下降至1.86倍(2016年：2.22倍)。於2017年12月31日，本集團之資本與負債比率約為48%(2016年：43%)，以本集團淨借款(已減除現金及銀行存款約人民幣14.53億元)佔總股本(權益總計加淨借款)的比例為計算基準，並未將持有待售資產及與持有待售資產相關的負債納入。

### 僱員

於2017年12月31日，本集團於香港及中華人民共和國的總僱員人數為517人(2016年：625人)。本集團於2017年之總員工成本(不包括董事酬金)約為人民幣2.11億元(2016年：人民幣1.45億元)，員工薪酬福利與市場通行慣例看齊及按個別員工的表現及經驗釐訂。

## 管理層討論與分析

### 資產抵押及或有負債

於2017年12月31日，本集團銀行借款中約人民幣37.40億元(2016年：人民幣19.28億元)由本集團之若干資產包括租賃土地、投資物業、物業、機器及設備，以供出售的持有或發展中物業作抵押，或以若干附屬公司之股權或銀行存款作質押。

本集團為若干商品房承購人獲取的按揭銀行貸款向銀行提供擔保。根據擔保協議的條款，倘若該商品房承購人未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還該商品房承購人欠款本金額連同應計利息及罰款。本集團此後便獲得有關物業的法定產權。本集團的擔保期由銀行授出有關按揭貸款開始，至該等承購人所購住房的《房地產權證》辦出及抵押登記手續辦妥後交銀行執管之日止。本集團簽署的擔保合同本金額合計人民幣8.44億元，該等合同至2017年12月31日仍然有效。

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

### 業務審視資料

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



## 管理層討論與分析

### 以供出售之開發中物業之明細：

項目名稱	位置	土地用途	面積 (平方米)	預計 完成年份	完工進度	控股比例
瀋陽雅賓利花園	中國遼寧省 瀋陽市和平區 和平南大街	商業三期A	35,913	2018	95%	98.71%
		住宅三期B/C	206,851	2020	0%	98.71%
		商業三期B/C	9,458	2020	0%	98.71%
		地下三期B/C	58,298	2020	0%	98.71%
		配套三期B/C	6,386	2020	0%	98.71%
成都雅賓利花園	中國四川省 成都市郫縣 紅光鎮港華路555号	住宅二期二標段	94,887	2019	80%	100%
華府一號(琴海苑)	中國上海 黃浦區大興街	住宅	75,757	2019	0%	51%
		辦公室	41,820	2019	0%	51%
		酒店式公寓	12,000	2019	0%	51%
		地下	83,000	2019	0%	51%
嘉興湘府項目	中國浙江省 嘉興市 南湖區 靈湖路1號	商住綜合-1#地塊 (二期)	72,500	2019	0%	98.75%

## 管理層討論與分析

項目名稱	位置	土地用途	面積 (平方米)	預計 完成年份	完工進度	控股比例
長沙福地雅賓利	中國湖南省 長沙市開福區 撈刀河街道彭家巷	一期住宅	126,306	2019	0%	66.5%
		一期商業	3,920	2019	0%	66.5%
		一期地下	34,980	2019	0%	66.5%
		一期配套	37,200	2019	0%	66.5%
		二期住宅	183,336	2020	0%	66.5%
		二期地下	37,496	2020	0%	66.5%
		二期配套	4,500	2020	0%	66.5%
大連綠洲城市花園	中國遼寧省大連市 瓦房店市新城區 西外環街以西 北環路以南	一期住宅	154,001	2019	0%	50.36%
		一期商業	20,234	2019	0%	50.36%
		一期地下	78,039	2019	0%	50.36%
		二期辦公室	18,000	2020	0%	50.36%
		二期商業	65,136	2020	0%	50.36%
		二期地下	47,950	2020	0%	50.36%
		三期住宅	271,623	2021	0%	50.36%
		三期地下	102,830	2021	0%	50.36%
上海綠洲雅賓利花園	中國上海 閘北區中興路699號	住宅四期	40,000	2021	0%	40%
		商業	40,000	2021	0%	40%
		酒店、辦公樓	100,500	2021	0%	40%
上置浦東濱海項目 (以前稱為 「夏波海波」)	中國上海 浦東新區 永發路	住宅	58,178	未決定	0%	98.75%
倫敦雅德里爾	英國倫敦 45-53 Sinclair Road	住宅	6,397	2019	30%	92.91%
三藩市75 Howard	美國三藩市 75 Howard Street	住宅	31,075	2020	0%	80%
三藩市納帕郡	美國三藩市 Devlin Road, Napa	酒店	37,922	未決定	0%	78.53%

## 管理層討論與分析

### 已完工之投資物業之明細：

項目名稱	位置	土地用途	面積 (平方米)	控股比例
瀋陽華府天地	中國遼寧省瀋陽市 瀋河區哈爾濱路118號	商業	245,252	100%
綠洲中環中心	中國上海普陀區 金沙江路1628弄	零售及辦公樓	32,602	95.79%
綠洲中環中心	中國上海普陀區 金沙江路1678號	零售	6,499	95.79%
綠洲中環中心	中國上海普陀區 金沙江路1628弄	停車場	57,045	95.79%
上海環球大廈2605, 2606, 26(3A), 2803, 2806及 28(3A)單元	中國上海靜安區 愚園路172號	辦公樓	732	98%
美蘭湖交通樞紐	中國上海寶山區羅芬路 1088號	商業	29,398	72.63%
美蘭湖北歐風情街	中國上海寶山區 羅芬路989弄及 羅芬路555弄	商業	72,948	72.63%
41 Tower Hill	41 Tower Hill, London, EC3N 4SG	辦公樓／停車場	21,189	100%
12 Moorgate	12 Moorgate London EC2R 6DA	辦公樓	3,151	100%

# 環境、社會及管治報告

## 報告說明

### 關於本報告

上置集團有限公司(簡稱「本公司」)成立於1993年,1999年在香港聯交所上市(股票代碼HK.1207),現為中民嘉業投資有限公司旗下成員企業。本公司及其附屬分公司(簡稱「本集團」)以房地產開發與物業租賃為主營業務,以中高檔住宅物業以及寫字樓、酒店、商場等經營性商業物業為主要經營開發方向,項目分布於上海、瀋陽和長沙等地。經過二十多年的發展,本集團先後打造了綠洲花園、華府天地、雅賓利等高端房地產品牌,多次被評為「中國房地產百強企業」。

### 報告範圍

本報告的時間範圍為2017年1月1日至2017年12月31日。報告從環境和社會兩大範疇闡述本集團的可持續發展與社會責任理念,涵蓋本集團主營業務房地產開發與物業租賃,以及經營性商業物業上海美蘭湖皇冠假日酒店(簡稱「皇冠假日酒店」)、上海美蘭湖高爾夫球場(簡稱「高爾夫球場」)和上海美蘭湖婦產科醫院(簡稱「婦產科醫院」)。本報告期內披露的環境類關鍵績效指標包括皇冠假日酒店、高爾夫球場和婦產科醫院。

### 報告準則

根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄27《環境、社會及管治報告指引》要求,本集團編製了2017年環境、社會及管治報告(「ESG報告」)。

### ESG管治

本公司董事會支持本公司對履行企業社會責任所做的承諾,並對本集團的環境、社會及管治策略及彙報承擔全部責任。董事會負責評估及釐定本集團有關環境、社會及管治的風險,並設立合適及有效的環境、社會及管治風險管理及內部監控系統。本集團的管理層向董事會提供有關環境、社會及管治系統是否有效的確認。

為了全面的開展環境、社會及管治的管理,本集團成立了ESG工作組,由集團風險管理部牽頭,形成了包括資產經營部、品質管理部、綜合行政部、成本合約部和財務部等部門在內的工作團隊,由各部門負責人直接參與,並指定專人負責開展ESG管理和報告的工作。ESG工作組定期向公司管理層彙報並提出適當的改進建議。

本集團積極建立利益相關方溝通機制,不同範疇及層面的利益相關方均得以表達其對於集團可持續性績效與未來發展策略的意見及建議。



## 環境、社會及管治報告

### 1. 優質服務

本集團嚴格遵守《中華人民共和國城市房地產管理法》、《城市房地產開發經營管理條例》和《建設工程質量管理條例》等國家和行業的相關法律法規，始終堅持精品化的產品策略，以精品項目滿足市場和客戶的需求，為客戶提供專業化和個性化的服務。

#### 1.1 嚴格的經營標準

為提高各在建工程項目的質量管理要求，統一質量標準，本集團制定並執行了一系列制度，用以規範施工管理。本集團制定了《工程質量關鍵節點檢查作業指引》，要求各項目公司建立項目檔案，檔案包括勘察、設計、施工和監理從開工到竣工驗收全過程中形成的文檔，以及具有歸檔保存價值的文字、圖紙、圖表及聲像等。此外，本集團制定了《建設工程質量控制要點》、《項目工程管理工作考核辦法》、《工程施工檔案管理辦法》、《項目工程計劃管理條例》和《現場簽證管理作業指引》等一系列制度，以提高各建設工程項目的質量管理。

本集團頒布了《項目竣工及交房管理辦法》，規定項目竣工時，分別由設計單位、施工總承包單位、各施工分包單位及監理單位派員組成「竣工驗收小組」。本集團根據實際情況組織自檢後，報政府質檢部門進行竣工驗收，並由竣工驗收小組督促監理單位組織工程預驗收，同時組織物業公司、營銷部門和工程部組成「交房驗收小組」，核查項目交房前的各種基本條件。各項目均參照當地政府建設部門的規定進行竣工驗收。

本集團制定了嚴格的房屋交付標準，在驗房指引表中對公共空間、入戶空間、裝飾部件、門窗、廚房空間、起居空間部品、保潔和讀表等共計43小項99子項的交房標準進行了規範，按交樓標準進行房屋移交驗收，保障房屋的質量。

#### 1.2 貼心的客戶保障

本集團嚴格遵守《中華人民共和國消費者權益保護法》等法律法規，發布了《客戶信息管理制度》和《退定、退房管理作業指引》等相關制度，保護客戶的合法權益和信息安全。

本集團要求各個經營單位辦公室就各上報的客戶信息制定密級界定，經營單位間互相調閱客戶信息時需根據密級界定及客戶信息權責，並通過相關的審判後才能進行。本集團要求各經營單位不得保留任何形式的紙質客戶信息，在特殊情況確需打印時需經經營單位負責人批示方可進行打印。本集團對客戶的電子信息設置相應的權限，若發現他人泄露或有可能泄露客戶信息的行為，員工有義務阻止，管理人員有義務立即採取補救措施，避免或減輕損失。



## 環境、社會及管治報告

本集團按年度調查問卷，瞭解客戶的滿意度情況及對本集團的意見，以更好的服務客戶。

2017年，高爾夫球場憑藉優異的草坪質量與養護技術，以及貼心的人性化服務，榮獲中國高爾夫球協會「十佳高爾夫球會」、「十佳草坪高爾夫球會」等稱號。

為更好的服務顧客，皇冠假日酒店整體更換了員工制服並升級了服務標準，精心營造了煥然一新的服務形象。

### 案例：客戶滿意度調查體系

婦產科醫院設置了專門的客戶滿意度調查體系，設立專人崗位，更好的確保客戶投訴可以得到當場解決，後續指派專員跟進並深層次追查責任人，大幅增進反饋機制的效率，有效的減少了投訴量。



### 案例：高爾夫球場雷電預警系統

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

## 1.3 安全的施工環境

本集團嚴格遵守《中華人民共和國安全生產法》等相關法律法規及安全管理相關的要求，持續完善安全管理體系，持續提升安全管理績效。本集團每個施工現場均制定安全管理目標，規定並考核安全生產績效，建立安全生產責任制，制定安全技術規程，配置符合要求的專職安全員，將安全措施考慮到施工組織設計中。本集團對施工現場員工進行三級安全教育，對管理人員進行年度安全培訓，進行班前安全交底記錄，定期檢查特種作業上崗證和建立工傷事故管理檔案。



## 環境、社會及管治報告

根據《建築施工安全檢查標準》(JGJ59-99)和《建設工程施工現場消防安全技術規範》(GB50720-2011)的要求，本集團制定了《安全文明施工檢查作業指引》，要求項目公司每月至少進行一次由工程分管負責人牽頭組織、總包和監理單位的現場負責人參加的現場安全文明施工檢查，檢查項目覆蓋到施工現場的各個角落，包括文明施工、施工電梯、塔吊、施工機具、腳手架、基坑支護及模板工程、水電安裝和消防安全等，以及漏電跳閘不靈敏等78項危險源和對應的危險源清單。檢查結果以評分形式體現，監理單位對評分不理想的現場發出停工通知，施工單位整改完成通過檢查後方可復工。

### 1.4 嚴謹的品牌管理

本集團遵守《中華人民共和國廣告法》等相關法律法規，制定了《關於加強品牌管理相關工作的通知》，建立了新聞報送制度，通過管理創新、工程進展、營銷管理、成本合約、風控管理、資產經營、戰略運營、財務管理、制度建設及人才培養等方面推進工作。本集團各經營單位對外宣傳特別是文稿及物料內容均規範並統一宣傳口徑，各類宣傳材料均通過內部審核和批准後對外發布。

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

## 2. 關愛員工

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

### 2.1 僱傭

依據《中華人民共和國勞動法》和《中華人民共和國勞動合同法》等法律法規的要求，本集團制定了《上置集團有限公司考勤休假管理辦法》、《上置集團有限公司招聘管理辦法》、《上置集團員工績效考核管理辦法》和《上置集團職位職級管理辦法》等一系列制度。



## 環境、社會及管治報告

### ➤ 薪酬管理

本集團制定了《上置集團薪酬管理制度》，建立了規範的薪酬體系。本集團的薪酬體系由總現金薪酬和中長期激勵兩部分組成；總現金薪酬分為固定薪酬和變動薪酬兩個部分；中長期激勵主要有跟投、虛擬股權分紅和股權等。本集團薪酬發放依照「兩個公平」和「三項匹配」的原則，「兩個公平」即內部公平與外部公平；「三項匹配」即個人薪酬與崗位相對價值相匹配、個人薪酬與能力、績效和潛力相匹配以及薪酬總額與集團效益相匹配。

### ➤ 招聘、晉升及解僱

本集團制定了《上置集團有限公司招聘管理辦法》，招聘工作公開、公平和公正，招聘面試小組成員客觀公正，不對面試人員存有歧視或偏見。本集團依據規劃先行、廣獵嚴入、人崗匹配和公正透明的原則，貫徹以人力資源為指導的招聘流程，招聘渠道廣泛且能吸引高潛人才，崗位選拔公正透明，唯才適用。本集團內部設置「伯樂獎」，鼓勵員工積極推薦業界同行或有合作經驗的第三方人選。本集團還建立了人才庫，將錄用審批材料按年度、專業和部門等索引分類並歸檔管理，未錄用應聘簡歷按專業學歷等索引分類納入人才庫。

根據經營管理的現狀和戰略發展的重點需要，本集團將職位序列設定為管理和專業技術序列，其中管理類包括：高層管理、中高層管理、中層管理和基層管理；專業類包括：總監、高級專業經理、專業經理和專業主管，為員工提供管理和專業技術人員的雙軌道職業發展路徑。

本集團制定了完整的《上置集團員工離職流程》，規範離職程序，保障員工權益和公司權益均不受侵犯。

### ➤ 工作時數及假期

本集團實行每周四十小時工作制，並執行法定節假日及休息日制度。因工作需要進行的加班，員工向部門負責人申請，填寫《員工加班審批單》並經部門負責人簽字審批後生效。本集團員工依法享有國家規定的假期，具體實行規定根據國家或公司所在地相關法律政策調整，包括：法定假日、婚假、產假、哺乳假、病假、醫療假、喪假、工傷假及年休假等。

### ➤ 平等及多元化

本集團堅持平等用工，制定了《上置集團員工績效考核管理辦法》，在績效評估中堅持公平公開原則，對同類別的績效被考核人使用相同的考評標準，做到全方位、客觀和公正的考核與評價。





## 環境、社會及管治報告

### ➤ 其他待遇及福利

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

#### 案例：豐富員工業餘生活

為增強員工身體素質，豐富員工業餘文化生活，提升員工團隊凝聚力，激發頑強拼搏的精神，打造上置的文化價值觀，2017年，本集團特組織開展了羽毛球俱樂部、籃球俱樂部以及全員健身等項目。



## 2.2 健康與安全

本集團遵守《中華人民共和國職業病防護法》等有關健康安全法律法規，為員工提供安全、健康和環保的工作環境，並給員工提供相關的教育和培訓，培育員工健康、安全和環保意識。

在《員工手冊》中，本集團要求員工工作期間認真執行有關安全生產方面的規章制度，切實履行自己的安全職責，服從管理，配合做好安全檢查，並有義務制止他人的任何不安全行為和報告隱患，有權拒絕違反安全生產規定的違章指揮。



年度員工體檢

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



## 環境、社會及管治報告

皇冠假日酒店根據實際情況制定了《火警行動疏散卡》，在每年的防火演習中，發現存在的問題，並確定相應的整改措施，加強員工的消防意識，對相關設備進行維護和保養。婦產科醫院定期對員工進行安全培訓教育，包括自我清潔、應急處置預案教育和消防知識教育等，進一步提升全院員工的安全意識。

### 案例：防火演練

2017年11月，為提高全員消防意識，增強員工在緊急情況下的應變能力，自我防護能力，本集團總部和酒店圍繞「消除安全隱患，創建平安社區」的主題，組織了防火演練。



### 2.3 發展與培訓

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

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

### 案例：員工拓展團隊建設活動

2017年9月11日、12日高爾夫球場和皇冠假日酒店的員工一行51人出發至九龍山度假區團建，在拓展項目中培養團結協作精神。



## 環境、社會及管治報告

2017年，本集團組織開展了各類職業技能的內部和外部培訓，結合集團業務，進行了多次與第三方合作的境外投資、「一帶一路」沿線投資、地產測算、跨國並購、海外經營融資、稅務和財務方面的實務培訓。婦產科醫院還定期對全員進行衛生消毒培訓。此外，針對公司運營，本集團進行了商務禮儀與人力資源配置的深度培訓，全方位提升人才質量。

### 2.4 勞工準則

本集團嚴格遵守《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國勞動法》和《禁止使用童工規定》等相關法律，堅決杜絕使用童工和強制勞工。為進一步加強相關工作，本集團聘用第三方公司對每位員工進行僱員背景調查並形成報告存檔，用以避免員工學歷和年齡造假，進一步杜絕聘用童工。此外，本集團確定了四十小時制的工作時間，規定了加班申請制度，避免違反勞工準則，並在《上置集團有限公司考勤休假管理辦法》中進一步規範，切實維護員工權益。

## 3. 服務社會

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

### 3.1 合規經營

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

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



## 環境、社會及管治報告

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

2017年，本集團發布了《2017年集團廉潔告知書》、《關於加強公司廉潔管理工作的通知》等制度文件，並按照《加強節日期間廉政管理工作》的要求，進一步加強廉政建設，嚴格遵守廉政行為準則，防範廉政風險。

### 案例：踐行「兩學一做」黨支部主題活動

2017年6月16日，本集團的黨員們來到黨的誕生地嘉興，依次瞻仰了南湖紅船，參觀了革命紀念館，感受共產黨早期誕生的歷史。



### 3.2 合作夥伴

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

本集團制定了《上置集團邀請招標操作細則》，規範邀請招標流程，明確邀請招標權責劃分，提升合同簽約質量，保障工程開發建設，有效控制簽約成本；並制定了《上置集團招標採購管理辦法》，編製了一系列模板規範招標過程，包括招標圖紙會簽記錄、現場踏勘及答疑記錄表、招標答疑恢復、開評標記錄表、澄清質詢記錄、技術評分表及技術標評標報告等。本集團還制定了《上置集團簡易招標操作細則》，規範了競爭性談判流程，根據施工類、供貨及安裝類(如鋼結構、鋁門窗等)、設備供應類、設備供應代理商類、監理類、設計類及其他類等設計了不同的供應商資格評審通用表單和評標標準。

2017年，為了規範美蘭湖資產包(包括皇冠加入酒店、高爾夫球場和婦產科醫院)的採購組織機構及其職責，使採購人員職責明確，本集團制定了《美蘭湖資產包採購管理及監管制度》，對固定資產新增改造項目、低值易耗品類、物品用料類及原材料類等進行集中管理，並計劃建立自有供應商庫，進一步加強對供應商的環境及社會風險的管理和約束。本集團在招標文件中納入安全責任協議書、履約保函和廉潔協議，對施工分包商提出環境、健康和 safety(EHS)方面的要求，將安全和環保的可持續發展理念深入、內化到各業務環節。



## 環境、社會及管治報告

### 3.3 社區投資

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

## 4. 保護環境



酒店全景

本集團在經營過程中嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國節約能源法》等相關法律法規，對排放物嚴格管控，將對環境負責的態度貫徹到日常運營的每一個細節當中。

本集團結合數十年項目設計建造經驗，項目規劃設計始終秉承對自然環境負責、因地制宜和精心設計的原則，並將節地、節能、節水、節材、室內環境技術、綠色施工與運營管理等與項目定位相融合，降低經營活動對環境的影響。

### 4.1 排放物

本集團在《工程管理考核辦法》中對施工總包方提出排放物方面的要求，從源頭杜絕環境污染。本集團在《安全文明施工檢查作業指引》中納入了現場控制揚塵、噪音和水污染等方面的要求。此外，皇冠假日酒店還制定了《酒店污水廢氣排放及噪聲控制管理程序》，以加強酒店運營過程中的環境管理工作。

本集團的廢氣排放主要來源於建築施工和物業運營過程中的燃料燃燒造成的廢氣排放、施工過程的粉塵排放以及廚房油煙排放等。本集團嚴格遵守《中華人民共和國大氣污染防治法》等相關法律法規，對產生的廢氣污染採取各種管控措施，如：高爾夫球場會所中安裝了與經營規模相匹配的油煙淨化設備，油煙經專用煙道高空排放，排放口按規定設置在距離居民住宅等敏感建築物20米以上的位置，使得油煙最高排放濃度和油煙淨化設備的最低去除效率符合《飲食業油煙排放標準》(GB18483-2001)的規定。(由於油煙監測裝置僅確保排放量達標，未能準確計量廢氣排放量，為保證報告數據的嚴謹與準確，本報告期內暫不披露廢氣排放量。)



## 環境、社會及管治報告

本集團的廢水排放主要來源於施工過程和物業運營過程中的生產廢水和生活廢水，本集團嚴格遵守《中華人民共和國水污染防治法》，對產生的廢水採取對應的管治措施。皇冠假日酒店每年組織一次由政府批准的由法定資格單位對污水排放的各項指標進行監測，使污水排放符合法律法規及其他要求。高爾夫球場和皇冠假日酒店均採用兩污分流系統，廚房產生的含油廢水須經隔油池或油水分離器處理達《污水排入城鎮下水道水質標準》後排放。婦產科醫院對廢水排放的各類指標進行專項監測，防止廢水排放超標。

報告期內，本集團廢水排放情況詳見下表：

指標	排放量	單位
廢水	97,271.30	噸
COD	25.73	噸
N-NH3	11.62	噸
餘氯	0.08	噸

本集團主要溫室氣體排放是施工和運營過程中燃料(如：天然氣)消耗造成的直接溫室氣體排放(範疇1)以及電力消耗造成的能源間接溫室氣體排放(範疇2)。本集團採取各項積極措施，推進綠色生產，加強節能減排，以減少本集團的溫室氣體排放水平。

報告期內，本集團溫室氣體排放情況詳見下表。

指標	排放量	單位
範疇1：直接溫室氣體排放	938.31	tCO <sub>2</sub> e
範疇2：能源間接溫室氣體排放	5,945.40	tCO <sub>2</sub> e
溫室氣體排放總量	6,883.71	tCO <sub>2</sub> e
溫室氣體排放密度	65.02	tCO <sub>2</sub> e/百萬元人民幣產值



## 環境、社會及管治報告

本集團的固體廢棄物排放包括建築過程的土方和建築垃圾，物業運營過程中產生的生活垃圾、餐廚垃圾以及部分農藥化肥廢包裝等危險廢棄物。本集團將垃圾清理作為安全文明施工管理的考核項納入《工程管理考核辦法》，要求施工單位及時清理和清運建築垃圾。本集團依照《固體廢物污染環境防治法》的規定處理處置生活垃圾；按《上海市餐廚垃圾處理管理辦法》的有關規定處理餐廚垃圾。本集團要求固體廢物分類收集，並委托市容環衛指定的有相關資質的單位進行處理。對於危險廢棄物，本集團依照《危險廢棄物名錄》進行識別，化肥、農藥廢包裝物尋找有資質的單位進行回收處置。針對施工過程造成的廢棄物，本集團要求總包方嚴格依據國家及行業的法律法規要求進行合規處置。

由於醫療廢棄物、醫療廢液均屬於危險廢棄物，婦產科醫院針對醫療廢棄物制定了嚴密處理制度，制定了一系列《醫療廢物管理制度》，對流程中的每個環節(包括專冊登記、收集、交接、轉運、貯存及交給有資質的第三方進行處理)都進行了嚴格的要求，並制定了《醫療廢物部門負責人崗位職責》、《醫院醫療廢物管理獎懲規定》及《醫院發生醫療廢物流失預案》，形成了完整了醫療廢物管理體系。

報告期內，本集團排放的有害廢棄物和無害廢棄物詳見下表。

指標	排放量	單位
醫療廢棄物	7.39	噸
廢舊農藥瓶	0.60	噸
<b>有害廢棄物總計</b>	<b>7.99</b>	<b>噸</b>
<b>有害廢棄物排放密度</b>	<b>0.08</b>	<b>噸/百萬元人民幣產值</b>
生活垃圾	628.80	噸
廚餘油脂	6.17	噸
廚餘垃圾	95.04	噸
<b>無害廢棄物總計</b>	<b>730.01</b>	<b>噸</b>
<b>無害廢棄物排放密度</b>	<b>6.90</b>	<b>噸/百萬元人民幣產值</b>



## 4.2 資源使用

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

本集團的主要能源消耗為施工和運營過程中的電力消耗，水的消耗主要是施工和運營過程中的生活用水。為了切實貫徹落實科學發展觀，切實加強節能管理，推動建設綠色產業鏈，本集團積極督促總包方以及項目公司在施工過程中節約能源和水，並將其納入《工程考核管理辦法》。





## 環境、社會及管治報告

報告期內，本集團直接和間接能源消耗，以及用水量情況詳見下表。

能源	指標	數值	單位
直接能源	汽油	387.92	MWh
	柴油	222.03	MWh
	天然氣	3,905.04	MWh
直接能耗總計		4,514.99	MWh
直接能耗密度		42.65	MWh/百萬元人民幣產值
間接能源	電	8,451.18	MWh
間接能耗總計		8,451.18	MWh
間接能耗密度		79.83	MWh/百萬元人民幣產值
能耗總計		12,966.16	MWh
能耗密度		122.47	MWh/百萬元人民幣產值
用水量		565,889	噸
用水密度		5,345	噸/百萬元人民幣產值

本集團內部加強對自身運營過程中能源消耗的監控。

- 皇冠假日酒店專門制定了《酒店節能、節電、節水管理規章制度》，對節電、節水和資源節約做出了相應的管理規定。
- 高爾夫球場制定了《能源管理制度》對綠化用水的使用進行規範，推廣噴灌、微灌和滴灌等節水灌溉方式。
- 婦產科醫院制定了《醫院節約用水管理制度》、《醫院節約用電安全管理制度》及《醫院環境衛生管理制度》，要求各科室自覺提倡節約用水，合理使用水資源。



### 4.3 環境及天然資源

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

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



本集團秉持可持續發展的建築設計理念，制定了《項目設計管理條例》，在方案設計中鼓勵科技進步和方案創新，鼓勵探索新技術和新材料，應用新的設計理念，營造綠色生態健康的居住環境。此外，本集團在積極推進「以集標準化設計、工廠化生產、裝配化施工、成品化裝修、信息化管理」為特徵的建築產業現代化，穩步推進建築單體的裝配率和成品住房率，提高綠色建築星級標準，推動建築業發展方式轉變和結構調整，提高發展質量和效益。



# 董事及高級管理層

## 董事

### 執行董事

彭心曠先生，42歲，於2015年12月4日獲委任為執行董事及本集團行政總裁。彼亦為本公司之投資委員會成員。彭先生於2017年10月24日獲調任為本公司董事會主席及投資委員會主席以及獲委任為本公司提名委員會主席，彭先生不再兼任本集團行政總裁。彭先生現任中民嘉業投資有限公司董事和副總裁職務。彭先生於房地產開發領域，包括土地一級開發、片區綜合開發、新型城鎮化建設等方面具有豐富經驗。彭先生已取得中南大學高級工商管理碩士學位，正在攻讀上海交通大學高級金融學院金融工商管理博士學位。彭先生於過往擔任過多個職務，包括梅溪湖投資(長沙)有限公司董事長、長沙梅溪湖實業有限公司執行董事兼總經理、長沙先導公共設施公司董事長等職務。同時，彭先生還具有政府規劃建設部門負責人任職經歷。彼亦為本集團其他成員公司的董事或總經理。

劉峰先生，49歲，於2017年10月24日獲委任為執行董事兼本集團行政總裁及本公司之投資委員會成員。劉先生於1992年取得復旦大學法學學士學位，1997年取得復旦大學法學碩士學位，2003年取得美國康乃狄克大學法學碩士學位(LLM)。劉先生在房地產投資及開發方面擁有豐富的經驗，曾參與三亞亞龍灣希爾頓酒店和麗思卡爾頓酒店項目、崖州灣項目、雲南麗江項目、上海北外灘項目等的開發管理工作。劉先生2000年7月加入中國金茂(集團)有限公司(現為金茂(中國)酒店投資管理有限公司(聯交所上市公司，股份代號：06139)，歷任總裁辦公室秘書、投資管理部副總經理、運營管理部總經理、運營總監、副總裁，期間還兼任金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店、金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店、金茂深圳JW萬豪酒店、金茂北京威斯汀大飯店業主代表等職務；2012年5月起兼任中國金茂控股集團有限公司(聯交所上市公司，股份代號：0817)三亞崖州灣經濟發展有限公司總經理，2013年8月起先後出任中國金茂控股集團有限公司黨委委員兼副總裁、高級副總裁職務。

陳東輝先生，44歲，於2016年6月6日獲委任為執行董事。陳先生為中國人民大學會計系博士，現任中民嘉業投資有限公司總經理。陳先生先後擔任中國人民保險公司研究發展中心戰略研究室副主任、主任，中國人民財產保險股份有限公司財會部副總經理、總經理，中國人民財產保險股份有限公司江蘇省分公司副總經理，中國出口信用保險公司計劃財務部總經理，中國民生投資股份有限公司金融板塊執行董事。於2015年9月至2016年5月期間，陳先生擔任中民築友科技集團有限公司(一家於聯交所上市的公司(股份代號：726))首席財務官及自2016年6月28日起，陳先生獲委任為中民築友科技集團有限公司的非執行董事。陳先生自2016年12月31日起獲委任為億達中國控股有限公司(一家於聯交所上市的公司(股份代號：3639))的執行董事。

陳超先生，38歲，於2015年12月4日獲委任為執行董事。陳先生現任中民嘉業投資有限公司的首席投資官。陳先生於2002年取得復旦大學國際企業管理學士學位。陳先生持有中華人民共和國註冊會計師資格。於加入中民嘉業投資有限公司前，陳先生曾從事審計及財務諮詢工作且曾擔任多個職務，包括安永(中國)財務諮詢部聯席總監及畢馬威(中國)的審計經理。陳先生自2016年12月31日起獲委任為億達中國控股有限公司(一家於聯交所上市的公司(股份代號：3639))的非執行董事。

## 董事及高級管理層

施冰先生，34歲，於2015年7月17日獲委任為執行董事兼本公司副主席，並於2015年12月4日不再擔任本公司副主席但留任執行董事。施先生持有美國南加州大學會計學學士學位。施先生擁有超過十年的房地產開發及企業經營管理經驗。彼於2007年12月獲委任為中國新城鎮發展有限公司(「中國新城鎮」)(聯交所上市公司，股份代號：1278及新加坡上市公司(已於2017年2月17日除牌)，股份代號：D4N.si)之執行董事，於2014年3月辭任所有中國新城鎮之職務及於2016年8月12日再獲委任為中國新城鎮之執行董事。彼為本公司主要股東施建先生的兒子。彼亦為本集團其他成員公司的董事。

朱強先生，38歲，於2015年12月4日獲委任為執行董事。彼亦為本公司之投資委員會成員。朱先生現任中民嘉業投資有限公司的首席投資官。朱先生於2002年取得同濟大學管理工程學士學位及於2005年取得技術經濟及管理的碩士學位。朱先生於房地產投資及開發方面擁有逾十年經驗且曾擔任多個職務，包括擔任方興地產長沙有限公司副總經理、長沙梅溪湖金悅置業有限公司總經理、方興地產(中國)有限公司(現為中國金茂控股集團有限公司)(聯交所上市公司，股份代號：817)投資發展部高級投資經理、中國金茂集團投資管理部投資主管及雲峰集團總經辦產業分析師。彼亦為本集團其他成員公司的董事。

秦文英女士，54歲，於2016年6月6日獲委任為執行董事。秦女士於1986年7月取得復旦大學哲學學士學位及於2004年4月取得復旦大學高級工商管理碩士學位，持有國家人力資源和社會保障部頒發的一級人力資源管理師資質，國資委頒發的高級政工師資質。秦女士長期在房地產的開發及酒店管理、物業管理方面擁有逾二十年的人力資源和企業文化建設及運營管理、監督管理的經驗，且曾擔任多個職務，1998年加入中化集團，1998年至2010年間任中國金茂(集團)股份有限公司(現為金茂(中國)酒店投資管理有限公司(股份編號：6139))總裁辦公室副主任、人力資源部總經理、工會副主席、監事，2010年5月任方興地產(中國)有限公司工會主席、黨群工作部主任、紀檢監察室主任(現為中國金茂控股集團有限公司)(股份代號：817)，2014年8月任中國金茂上海區域公司副總經理，2015年8月任中化國際(控股)股份有限公司(於上海交易所上市)紀委書記(股份代號：600500)。

### 獨立非執行董事

卓福民先生，66歲，於2010年11月30日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司之審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。卓先生於1983年畢業於上海交通大學機電分校，並於1997年自復旦大學取得經濟碩士學位。卓先生曾擔任上海市政府經濟體制改革辦公室處長及主任助理等高級職位。及後，卓先生曾先後任上海實業(集團)有限公司多個高級職位，包括聯交所上市公司上海實業控股有限公司(股份代號：363)的首席執行官及副董事長及上實醫藥科技集團有限公司董事長兼執行董事。卓先生於2002年起專注私募股權投資領域，曾擔任祥峰中國投資公司(環球風險基金管理公司Vertex Management Group的全資子公司)董事長兼首席執行官，與他人共同創立科星創投基金，2008年起出任紀源資本管理合夥人。卓先生曾擔任廣東冠昊生物科技股份有限公司(深圳證券交易所上市公司，股份代號：300238)的董事及分眾傳媒控股有限公司(原納斯達克證券市場上市公司，前股份代號：FMCN，現已私有化)的獨立董事。現時，彼為大全新能源有限公司(紐約證券交易所上市公司，股份代號：DQ)的獨立董事及碧生源控股有限公司(聯交所上市公司，股份代號：926)的非執行董事。彼亦擔任申銀萬國(香港)有限公司(現為申萬宏源(香港)有限公司)(聯交所上市公司，股份代號：218)的獨立非執行董事及中華

## 董事及高級管理層

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

陳尚偉先生, 64歲, 於2012年7月10日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司之審核委員會主席及薪酬委員會成員。陳先生於1977年獲得加拿大曼尼托巴大學商學士學位。彼為加拿大特許會計師協會會員和香港註冊會計師協會成員。彼於1977年在安達信會計師事務所加拿大辦公室任職審計員及於1988年成為合伙人。其後, 彼於1994年加入安達信會計師事務所中國/香港辦公室任職合夥人。在2002年7月至2012年6月期間, 陳先生擔任普華永道會計師事務所中國/香港辦公室合夥人。陳先生曾於1998年至2001年間擔任聯交所上市發行委員會委員, 亦曾於1998年擔任香港第一屆立法局選舉委員會委員。於1996年至1999年, 陳先生成為香港會計師協會(「協會」)之理事, 亦曾擔任協會之會計準則委員會委員、協會之審計準則委員會委員及協會之中國專業技術委員會主席。陳先生現為北京暢游時代數碼技術有限公司(納斯達克證券市場上市公司, 股份代號: CYOU)的獨立非執行董事。自2016年5月9日起, 陳先生正式出任為中信證券股份有限公司(一家於聯交所(股份代號: 6030)及上海證券交易所(股份代號: 600030)上市的公司)的獨立非執行董事。於2016年4月29日, 陳先生辭任SPI Energy Co., Ltd.(一家於納斯達克上市的公司(股份代號: SPI))的獨立非執行董事。

馬立山先生, 66歲, 於2016年3月31日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司之薪酬委員會主席以及提名委員會及投資委員會成員。彼在企業經營和管理方面擁有豐富的經驗。馬先生於1975年畢業於中華人民共和國北京外國語學院。馬先生先後在中國糧油食品(集團)有限公司旗下的若干大型糧油、食品合資加工企業及長城葡萄酒等實業公司出任董事長、執行董事及總經理等高級管理層職位。自1996年1月, 馬先生出任中國食品有限公司(聯交所上市公司, 股份代號: 506)的執行董事。自1997年5月至2003年6月, 馬先生為中國食品有限公司執行董事及董事總經理。於2000年, 馬先生出任中國糧油食品集團有限公司副總裁。自2008年6月至2009年1月, 馬先生為神州資源集團有限公司(現為易生活控股有限公司)(聯交所上市公司, 股份代號: 223)的執行董事。自2008年3月至今, 彼為銀基集團控股有限公司(聯交所上市公司, 股份代號: 886)的獨立非執行董事。自2009年8月至今, 彼為融創中國控股有限公司(聯交所上市公司, 股份代號: 1918)的獨立非執行董事。自2010年9月至2012年8月, 彼亦為昊天能源集團有限公司(現為昊天發展集團有限公司)(聯交所上市公司, 股份代號: 474)的執行董事、行政總裁兼主席。自2012年8月至2016年8月, 彼為昊天發展集團有限公司高級顧問。馬先生自2016年6月28日起獲委任為中民築友科技集團有限公司(聯交所上市的公司(股份代號: 726))的獨立非執行董事及自2016年8月19日起獲委任為華融國際金融控股有限公司(聯交所上市的公司(股份代號: 993))的獨立非執行董事。

## 董事及高級管理層

韓根生先生，63歲，於2016年10月12日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司之審核委員會成員。彼在企業管理方面擁有豐富的經驗。韓先生於1978年畢業於上海海事大學遠洋運輸業務學士學位。韓先生自1978年8月起擔任多個職位，包括出任中國化工進出口總公司儲運處處長、中化國際儲運有限公司總經理、美國太平洋煉油公司副總裁、美國威洛基公司總經理、中國化工進出口總公司石油二部總經理、中國中化集團公司副總裁及黨組成員、中化國際石油有限公司總經理、中化石油勘探開發有限公司總經理、中國中化股份有限公司總經理及中化歐洲集團公司總經理。韓先生自2016年12月31日起獲委任為億達中國控股有限公司(一家於聯交所上市的公司(股份代號：3639))的獨立非執行董事。

### 高級管理層

呂贊先生，42歲，於2016年加入本集團任副總裁。呂先生於2000年取得同濟大學工商管理的學士學位及於2012年取得上海財經大學金融學的碩士學位。呂先生於房地產投資及開發方面擁有逾11年經驗且曾擔任多個職務，包括擔任中國金茂控股集團有限公司(聯交所上市公司，股份代號：817)長沙公司副總經理、金茂投資(長沙)有限公司營銷策劃部總經理。彼亦曾在復地集團營銷策劃、戴德梁行、誠品房地產等公司任職。

馬大愚先生，56歲，於1999年6月加入本集團，目前任副總裁。馬先生於1983年畢業於上海同濟大學，獲建築專業學士學位，1998年取得房地產專業高級工程師證書，2005年取得美國普林斯頓大學工商管理碩士學位。馬先生曾於上海冶金設計研究院從事建築設計並擔任團委書記，於上海金橋出口加工區開發公司擔任工程部經理，於上海東展房地產發展有限公司擔任副總經理，加入本集團後，曾任本公司旗下多家附屬公司的高級管理人員，並於2015年2月5日至2015年12月2日擔任本公司執行董事。

彭家輝先生，48歲，於2016年6月14日獲委任為本公司之公司秘書。彼擁有26年財務管理、企業融資及公司秘書專業的工作經驗。彭先生持有香港理工大學公司管治碩士學位、工商管理(會計學)學士學位，並為香港特許秘書公會和英國特許秘書及管理人員公會的資深會員。彭先生亦為香港獨立非執行董事協會之法規委員會委員。

宗式華先生，36歲，碩士研究生學歷，高級會計師，審計師，現任本集團首席財務官。宗先生於2003年取得南通大學經濟學學士學位，2013年取得上海交通大學大學會計碩士學位，並於2014年取得復旦大學工商管理碩士學位。彼於2003年在江蘇皋審會計師事務所從事審計工作，於2004年至2007年擔任上海中融國際商城有限公司、上海中融物業管理有限公司財務經理，於2007年擔任中融控股集團財務副總監(主持工作)、稅務總監一職。彼於2015年加入中國民生投資股份有限公司擔任中民外灘房地產開發有限公司財務總經理職務。彼於2015年12月加入本集團任財務資金部總經理，並於2016年5月1日獲委任為首席財務官。宗先生在房地產開發與投資、物業租賃和發展的會計實務方面擁有逾14年從業經驗。

# 董事會報告

本公司董事(「董事」)欣然提呈本集團截至2017年12月31日止年度之年報及經審核之合併財務報表。

## 主要業務

本集團主要於中國內地已發展市場的主要城市從事房地產開發及投資的項目。其主要子公司、合營企業及聯營企業的主要業務分別載於合併財務報表附註49、22及21。

## 分部資料

截至2017年12月31日止年度，本集團按主要業務及地理區域劃分之收入及利潤或虧損之詳情載於合併財務報表附註4。

## 業績

本集團截至2017年12月31日止年度的業績詳情載於合併損益及其他綜合收益表。本公司董事會(「董事會」)並無宣派中期股息。董事會並不建議派付截至2017年12月31日止年度之末期股息(2016年：無)。

## 銀行貸款、透支及其他借款

本集團之銀行貸款、透支及其他借款詳情載於合併財務報表附註32。

## 儲備

本集團及本公司於年內的儲備變動分別載於合併股東權益變動表以及合併財務報表附註50。

## 可供分派儲備

根據百慕達1981年公司法計算，於2017年12月31日，本公司並無留存溢利可供分派予股東(2016年：無)。當達成若干條件時，股份溢價賬的結餘約為人民幣50.46億元(2016年：人民幣50.46億元)可予分派。

## 股本

年內股本並無變動。本公司的股本詳情載於合併財務報表附註30。

## 財務摘要

本集團的財務摘要載於本年報第5頁。

## 業務審視

本集團截至2017年12月31日止年度的業務審視資料載於本年報「董事會主席報告書」及「管理層討論與分析」。

## 優先購買權

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

## 購買、出售或贖回上市證券

本公司或其子公司於截至2017年12月31日止年度內，概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

## 固定資產及投資物業

本集團的固定資產及投資物業變動詳情分別載於合併財務報表附註17及18。

## 關連方交易

本集團截至2017年12月31日止年度的關連方交易(亦包括關連交易)的詳情載於合併財務報表附註45。除下文所述的關連交易外，合併財務報表附註45載列的關連方交易不符合聯交所證券上市規則(「上市規則」)第十四A章項下「關連交易」或「持續關連交易」的定義。

## 關連交易

2017年3月31日，上海金羅店開發有限公司(「賣方」)與本公司控股股東中國民生投資股份有限公司訂立該等買賣協議，據此，賣方已同意出售、而中國民生投資股份有限公司亦已同意購買三個商品房，總現金對價為人民幣62,998,800元(「物業出售交易」)。

截至2017年3月31日，中國民生投資股份有限公司通過其多間附屬公司持有本公司已發行總股本約60.78%，因而是本公司的關連人士。因此，物業出售交易構成上市規則第十四A章所指的本公司一項關連交易。

物業出售交易的所有適用百份比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%但低於5%，因此，物業出售交易須遵守上市規則第十四A章的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。有關物業出售交易的進一步詳情於本公司2017年4月3日之公告內披露。

## 董事

於本年度內及於年報公佈之日，董事為：

### 執行董事

彭心曠先生  
劉峰先生 (於2017年10月24日獲委任)  
陳東輝先生  
陳超先生  
施冰先生  
朱強先生  
秦文英女士  
賀斌吾先生 (於2017年10月24日辭任)

### 獨立非執行董事

卓福民先生  
陳尚偉先生  
馬立山先生  
韓根生先生



## 董事會報告

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

根據本公司細則第86(2)、87(1)及87(2)條，劉峰先生、朱強先生、卓福民先生、陳尚偉先生及馬立山先生將於本公司應屆股東週年大會上退任，並符合資格並願意膺選連任。

董事的履歷詳情載於本年報第41至44頁。

### 董事資料的變動

根據上市規則第13.51B(1)條，自於2017年中期報告作出披露以來及直至本公司本年報日期，董事資料的變動載列下文：

董事姓名	變動詳情
彭心曠先生	鑒於調任，由2017年10月24日起，其董事薪酬由每年2,680,000港元轉為每年2,800,000港元。

### 董事酬金

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

董事的酬金詳情載於合併財務報表附註11。

### 董事的服務合約

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

### 董事於交易、安排或合約的權益

本公司或其任何控股公司、子公司或同系子公司在財政年結時或截至2017年12月31日止年度內任何時間，並無訂立本公司董事於當中擁有重大權益(直接或間接)之重大交易、安排或合約。

### 董事購買股份或債券的權利

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

## 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券中的權益

於2017年12月31日，本公司董事及最高行政人員在本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有登記在根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### 於本公司股份(「股份」)及相關股份之好倉

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	合計	佔股權之概約百分比
彭心曠	160,000,000 (附註1)	—	—	160,000,000	0.78%
朱強	120,000,000 (附註1)	—	—	120,000,000	0.58%
秦文英	120,000,000 (附註1)	—	—	120,000,000	0.58%
陳東輝	80,000,000 (附註1)	—	—	80,000,000	0.39%
陳超	80,000,000 (附註1)	—	—	80,000,000	0.39%
施冰	50,000,000 (附註1)	—	—	50,000,000	0.24%
卓福民	—	160,000 (附註2)	—	160,000	0.0008%

附註：

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

除上文所披露者外，於2017年12月31日，本公司董事或最高行政人員或其任何緊密聯繫人概無在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有須登記在本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊內的權益或淡倉或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 主要股東的權益

於2017年12月31日，就本公司任何董事或最高行政人員所知，以下人士(本公司董事或最高行政人員除外)擁有根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊所記錄的本公司股份或相關股份的權益或淡倉如下：

### 於股份之好倉

股東名稱	身份	持有已發行普通股數目	佔股權之概約百分比
中國民生投資股份有限公司	於受控制法團的權益	12,503,884,000 (附註1及3)	60.80%
中民嘉業投資有限公司	於受控制法團的權益	12,503,884,000 (附註1及3)	60.80%
嘉斡投資(上海)有限公司	於受控制法團的權益	12,503,884,000 (附註1及3)	60.80%

## 董事會報告

股東名稱	身份	持有已發行 普通股數目	佔股權之 概約百分比
嘉勝(控股)投資有限公司	於受控制法團的權益	12,503,884,000 (附註1及3)	60.80%
嘉順(控股)投資有限公司	實益擁有人	12,503,884,000 (附註1)	60.80%
施建	實益擁有人及於受控制法團的權益	2,902,666,119 (附註2、3、4及5)	14.11%
司曉東	實益擁有人及於受控制法團的權益	2,889,661,452 (附註2、3、4及5)	14.05%
上置投資控股有限公司	實益擁有人及於受控制法團的權益	2,889,659,128 (附註2、3、4及5)	14.05%
Regal Glory Limited	於受控制法團的權益	2,022,761,390 (附註5)	9.84%
星耀國際有限公司	於受控制法團的權益	2,022,761,390 (附註5)	9.84%
孫魯冬	另一人的代名人(被動受託人除外)	2,022,761,390 (附註5)	9.84%
鮑城焜	另一人的代名人(被動受託人除外)	2,022,761,390 (附註5)	9.84%
夏曙	於受控制法團的權益	2,889,659,128 (附註4及5)	14.05%
嘉鉞投資有限公司	於受控制法團的權益	2,889,659,128 (附註4及5)	14.05%
Jia Yun Investment Limited	於受控制法團的權益及 於股份中擁有抵押權益的人士	2,889,659,128 (附註4及5)	14.05%
Jiazhi Investment Limited	於受控制法團的權益	2,022,761,390 (附註5)	9.84%
Zhi Tong Investment Limited Partnership	實益擁有人	2,022,761,390 (附註5)	9.84%

## 附註：

- 中國民生投資股份有限公司持有中民嘉業投資有限公司的62.60%直接權益，而中民嘉業投資有限公司持有嘉旻投資(上海)有限公司的全部直接權益，而嘉旻投資(上海)有限公司繼而持有嘉勝(控股)投資有限公司的全部權益。嘉順(控股)投資有限公司為嘉勝(控股)投資有限公司的全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例，中國民生投資股份有限公司、中民嘉業投資有限公司、嘉旻投資(上海)有限公司及嘉勝(控股)投資有限公司均被視為於嘉順(控股)投資有限公司持有的全部股份中擁有權益。
- 該等股份包括施建先生持有的13,006,991股股份、司曉東女士持有的2,324股股份及上置投資控股有限公司擁有權益的2,889,659,128股股份。由於施建先生及司曉東女士各自擁有上置投資控股有限公司30%以上權益，根據證券及期貨條例，彼等被視為於上置投資控股有限公司擁有權益的全部股份中擁有權益。
- 上置投資控股有限公司(施建先生及司曉東女士被視為於當中擁有權益)當時持有的2,889,659,128股股份被抵押予嘉勝(控股)投資有限公司(其中中國民生投資股份有限公司、中民嘉業投資有限公司及嘉旻投資(上海)有限公司被視為於當中擁有權益)。該抵押於2017年12月28日解除。
- 上置投資控股有限公司(施建先生及司曉東女士被視為於當中擁有權益)持有的866,897,738股股份被抵押予Jia Yun Investment Limited(其中夏曙先生及嘉鉞投資有限公司被視為於當中擁有權益)。
- 根據(其中包括)上置投資控股有限公司與Zhi Tong Investment Limited Partnership於2017年12月28日訂立之一項買賣協議，上置投資控股有限公司同意向Zhi Tong Investment Limited Partnership出售2,022,761,390股股份。Jiazhi Investment Limited為Zhi Tong Investment Limited Partnership的一般合夥人，並由Jia Yun Investment Limited及星耀國際有限公司分別持有60%及40%。Jia Yun Investment Limited亦為Zhi Tong Investment Limited Partnership的有限責任合夥人。Jia Yun Investment Limited由嘉鉞投資有限公司全資擁有，後者由夏曙先生全資擁有。另一方面，星耀國際有限公司由鮑城焜先生(為及代表Regal Glory Limited的代名人)全資擁有；及Regal Glory Limited又由孫魯冬先生(為及代表上置投資控股有限公司的代名人)全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，夏曙先生、嘉鉞投資有限公司、Jia Yun Investment Limited、施建先生、司曉東女士、上置投資控股有限公司、孫魯冬先生、Regal Glory Limited、鮑城焜先生、星耀國際有限公司及Jiazhi Investment Limited均被視為於Zhi Tong Investment Limited Partnership持有的2,022,761,390股股份中擁有權益。

## 董事會報告

除上文所披露者外，於2017年12月31日，本公司董事或最高行政人員並不知悉任何其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)或法團擁有股份或相關股份之權益或淡倉而須登記在根據證券及期貨條例第336條規定存置本公司的登記冊內。

### 股份期權計劃

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

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

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

股份期權授予以下之董事：

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

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

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

概無股份期權於2017年獲授出、行使或註銷。160,000,000份股份期權於2017年失效。

以下是計劃的主要條款的摘要：

1. 計劃目的：

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

2. 計劃的參與人：

董事會可酌情向合資格僱員授出股份期權。

## 董事會報告

### 3. 根據計劃授出期權

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

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

### 4. 於2017年12月31日，在計劃下可發行之股份總數及佔已發行股本之百分比：

於2017年12月31日，在計劃下可發行的股份總數不得超過2,056,471,372股，即本公司已發行股本的約10%。

### 5. 各參與人根據計劃應得之最高配額：

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

### 6. 在計劃下股份期權必須行使之期間：

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

### 7. 決定行使價格的基準：

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

### 8. 計劃之餘下年期：

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

## 競爭權益

董事概無在任何直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務擁有權益。

## 主要客戶與供應商

本集團持續經營業務的客戶分佈廣泛。於截至2017年及2016年12月31日止年度，並無單獨客戶或在同一控制下的一組客戶帶來的收入佔本集團持續經營業務合計收入10%或以上。2017年，本集團從五大客戶獲取的收入少於本集團之合計收入的30%。

2017年，本集團購自5大供應商之購貨額少於本集團之合計購貨額的30%。

## 公眾持股量

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

## 審核委員會

本公司審核委員會已審閱截至2017年12月31日止年度經審核全年合併財務報表。

## 退休金計劃

本集團之退休金計劃詳情載於合併財務報表附註2.4之僱員福利內。

## 核數師

截至2017年12月31日止年度之合併財務報表經執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核。在即將舉行之本公司股東週年大會上，將提呈一項決議案，續聘其為本公司來年之核數師。

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

除上述披露外，本公司於過往3年並無更換核數師。

## 獲准許彌償條文

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

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將由2018年6月5日(星期二)至2018年6月8日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，以確定本公司股東出席本公司應屆股東週年大會並於會上投票之權利。暫停辦理股份過戶登記手續期間將不會辦理股份過戶登記手續。為確保有權出席大會並於會上投票，所有已填妥之過戶文件連同有關股票須於2018年6月4日(星期一)下午4時30分前送達香港皇后大道東183號合和中心22樓，本公司香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司辦理過戶登記手續。

代表董事會

彭心曠  
主席

香港，2018年3月28日

# 企業管治報告

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

## 企業管治常規

董事會已審閱其企業管治常規並確認本公司於截至2017年12月31日止年度一直遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)的所有原則和守則條文，惟以下偏離情況除外：

### 守則條文第A.2.7條

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

### 守則條文第A.6.7條

根據守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會。獨立非執行董事卓福民先生及韓根生先生由於須處理其他事務，故未能出席本公司2017年度股東週年大會。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載標準守則。經向所有董事作出具體查詢後，彼等均已確認，彼等於截至2017年12月31日止年度整年已遵守標準守則所規定之標準。

## 董事會

截至2017年12月31日止年度全年，本公司已遵守上市規則訂明的董事會慣例及程序。

### 董事會組成

於2017年12月31日，董事會成員共有11名，包括7名執行董事，分別為彭心曠先生、劉峰先生、陳東輝先生、陳超先生、施冰先生、朱強先生及秦文英女士，及4名獨立非執行董事，分別為卓福民先生、陳尚偉先生、馬立山先生及韓根生先生。

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

### 董事會的作用

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

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

### 主席兼行政總裁

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

## 企業管治報告

### 獨立非執行董事

於2017年12月31日，董事會擁有11名成員，其中4名為獨立非執行董事。這已滿足上市規則第3.10(1)條至少3名獨立非執行董事及第3.10A條獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一之要求。獨立非執行董事根據上市規則於所有公司通訊中明確區分。

獨立非執行董事的職能包括：

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

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

### 企業管治職能

董事會全體負責履行企業管治職責，包括：

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

### 會議

董事會每年至少召開四次會議，大約每季一次。董事會於2017年內就審閱財政表現、年度及中期業績、重大投資、營運報告及其他對本集團而言屬重大的事宜舉行了10次會議。本公司細則能讓董事會或董事委員會會議以電話或類似通訊形式召開。

董事於截至2017年12月31日止財政年度出席本公司董事會會議、董事委員會會議及股東週年大會出席紀錄如下：

#### 出席次數／會議數目(於董事任期內)

	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	投資委員會	股東週年大會
<b>執行董事</b>						
彭心曠	(附註1)	9/10			3/3	1/1
劉峰	(附註2)	2/2	1/1		1/1	0/0
陳東輝		7/10				0/1
陳超		7/10				0/1
施冰		8/10				1/1
朱強		10/10			3/3	1/1
秦文英		7/10				1/1
賀斌吾	(附註3)	4/7	2/2		2/2	1/1
<b>獨立非執行董事</b>						
卓福民		6/10	5/5	3/3	3/4	0/1
陳尚偉		5/10	5/5		3/4	1/1
馬立山		7/10		3/3	4/4	3/3
韓根生		7/10	5/5			0/1



## 企業管治報告

附註：

1. 彭心曠先生於2017年10月24日調任為董事會主席、本公司投資委員會主席，並獲委任為本公司提名委員會主席，且不再擔任本集團行政總裁。
2. 劉峰先生於2017年10月24日獲委任為執行董事兼本集團行政總裁、本公司投資委員會成員。
3. 賀斌吾先生於2017年10月24日辭任執行董事、董事會主席、本公司提名委員會及投資委員會主席。

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

## 董事會委員會

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

### 審核委員會

本公司已成立本公司審核委員會。截至2017年12月31日止財政年度，本公司審核委員會由3名成員組成如下：

獨立非執行董事

陳尚偉先生－主席

卓福民先生－成員

韓根生先生－成員

本公司審核委員會的主要職責包括：

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

## 企業管治報告

- 檢討內部審核程式，確保內部與外聘核數師之間合作有序，並確保內部審核部門掌握充分資源，並與本集團立場一致，同時負責檢討和監察內部審核部門的工作效率；
- 審閱外聘核數師的管理函件、核數師對管理層提出有關會計記錄、財務賬目或監控系統的任何重大疑問，以及管理層的回應，確保董事會能及時地對提出的問題作出回應；及
- 檢討本集團的財務及會計政策和常規。

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

本公司審核委員會於2017年召開了5次會議，以審閱(其中包括)本集團中期及年度業績並審閱其他重大事宜。本公司審核委員會與本公司管理層及外聘核數師檢討及討論本集團重大內部監控及財務事宜。本公司審核委員會亦已檢討外聘核數師的審核計劃及調查結果、外聘核數師的獨立性、本集團的會計準則及常規、上市規則及法定合規、財務申報、內部監控及風險管理。每個委員會成員的出席記錄載於本報告第54頁「會議」一節。

本公司審核委員會已與外聘核數師於截至2017年12月31日止財政年度會面5次。就外聘核數師的挑選及委任，董事會與本公司審核委員會之間並無分歧。本公司審核委員會信納外聘核數師能夠履行本公司的審核責任。

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

### 提名委員會

本公司已設立本公司提名委員會。截至2017年12月31日止財政年度，本公司提名委員會由3名成員組成如下：

#### 執行董事

彭心曠先生－主席 (於2017年10月24日獲委任)

賀斌吾先生－主席 (於2017年10月24日辭任)

#### 獨立非執行董事

卓福民先生－成員

馬立山先生－成員

本公司提名委員會的主要職責包括：

- 至少每年檢討董事會之架構、人數、組成及多元化(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資)，並就任何為配合本公司之公司策略而擬對董事會作出之變動提出建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事之人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- 評核獨立非執行董事之獨立性；
- 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是本公司主席及本集團行政總裁)繼任計劃之有關事宜向董事會提出建議，考慮本公司的企業策略及將來所需的技能、知識、經驗及多元化之融合；
- 決定提名董事之政策；及
- 定期檢討董事會成員多元化政策並向董事會提出修改建議(如有)供其考慮及審批。

## 企業管治報告

本公司提名委員會於2017年召開了3次會議。本公司提名委員會已審閱董事會之架構、規模、組成及多元化，考慮本公司董事之委任及本公司提名委員會成員的變動。

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

董事會已採納董事會成員多元化政策，當中載述實現董事會成員多元化的方法。於評估董事會的組成時，本公司提名委員會將考慮政策所載各個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技能、知識以及行業與地區經驗。在物色及挑選合適董事人選時，本公司提名委員會在向董事會推薦前將考慮人選的品格、資格、經驗、獨立性及對公司策略構成必要補充的其他有關標準並實現董事會成員多元化(倘適用)。目前董事會認為其成員配搭平均，而多元化組合亦適合本集團業務發展。本公司提名委員會將探討並協定達成董事會成員多元化之可計量目標(如必要)並向董事會作出推薦以供採納。本公司提名委員會亦將檢討董事會成員多元化政策(倘適用)，以確保其效力及向董事會推薦任何建議修訂以供批准。

董事的提名程序可於本公司網站瀏覽。每個委員會成員的出席記錄載於本報告第54頁「會議」一節。

### 委任、重選及罷免董事

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

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

朱強先生、卓福民先生、陳尚偉先生及馬立山先生須根據本公司細則第87條於本公司應屆股東週年大會上輪值退任，而劉峰先生將根據本公司細則第86(2)條於本公司應屆股東週年大會上退任。退任董事有資格於本公司應屆股東週年大會上獲重選。

### 薪酬委員會

本公司已成立本公司薪酬委員會。截至2017年12月31日止財政年度，本公司薪酬委員會由3名成員組成如下：

#### 獨立非執行董事

馬立山先生－主席  
陳尚偉先生－成員  
卓福民先生－成員

本公司薪酬委員會的主要職責包括：

- 就本公司對董事及本公司高級管理人員的全體薪酬政策及架構，向董事會提出建議；
- 因應董事會的公司方針及目標而檢討及審批管理層的薪酬建議；

## 企業管治報告

- 向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；
- 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- 考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及職責以及集團內其他職位的僱用條件；
- 檢討及批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，賠償亦須公平合理，不致過多；
- 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及之賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償亦須合理適當；及
- 確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐定他自身的薪酬。

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

本公司薪酬委員會於2017年舉行4次會議。本公司薪酬委員會已審閱本公司薪酬政策及董事的薪酬待遇，審閱及建議新上任及調任董事的薪酬，並審閱其他重大事宜。董事不應參與決定其自身薪酬。每個委員會成員的出席記錄載於本報告第54頁「會議」一節。

董事及高級管理層的薪酬詳情載於合併財務報表附註11及45(b)(v)。此外，根據企業管治守則之守則條文B.1.5條，截至2017年12月31日止年度高級管理層的其他成員(董事除外)按組別的年度薪酬如下：

### 僱員人數

人民幣0元至人民幣1,000,000元	1
人民幣1,000,001元至人民幣3,000,000元	3
人民幣3,000,001元至人民幣7,000,000元	1

### 投資委員會

本公司已設立本公司投資委員會。截至2017年12月31日止財政年度，本公司投資委員會由4名成員組成如下：

獨立非執行董事  
馬立山先生－成員

執行董事  
彭心曠先生－主席 (於2017年10月24日調任)  
劉峰先生－成員 (於2017年10月24日獲委任)  
朱強先生－成員  
賀斌吾先生－主席 (於2017年10月24日辭任)

本公司投資委員會的主要職責包括：

- 審閱管理層建議的投資機會、目的、策略、政策及指導對組合的投資；
- 審閱管理層建議組合的財務目標及需要，包括資產配置、風險承擔、投資年期及資本充足性；
- 定期審閱及評估投資組合的表現以確保其跟從政策指引及監察達致投資目標的進度；及

## 企業管治報告

- 審閱本公司將進行的股份購買、贖回或其他收購股份的活動。

本公司投資委員會於2017年舉行了3次會議。本公司投資委員會審閱了本公司的投資項目。每個委員會成員的出席記錄載於本報告第54頁「會議」一節。

### 董事培訓及承擔

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

董事確認彼等已遵守有關董事培訓的企業管治守則守則條文A.6.5條。於截至2017年12月31日止財政年度，董事已透過出席研討會、內部簡報會或閱讀下列題目的材料參與持續專業發展，以發展和更新知識技能，以及向本公司提供彼等的培訓紀錄。

董事姓名	題目	
	法律、規管及企業管治	董事的角色、職能及職責
<b>執行董事</b>		
彭心曠	✓	✓
劉峰 (於2017年10月24日獲委任)	✓	✓
陳東輝	✓	✓
陳超	✓	✓
施冰	✓	✓
朱強	✓	✓
秦文英	✓	✓
賀斌吾 (於2017年10月24日辭任)	✓	✓
<b>獨立非執行董事</b>		
卓福民	✓	✓
陳尚偉	✓	✓
馬立山	✓	✓
韓根生	✓	✓

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

### 董事及高級職員之責任保險

本公司已安排適當責任保險以就其董事及高級職員因公司活動產生的責任向彼等作出彌償。該保險範圍乃按年檢討。截至2017年12月31日止財政年度，概無就為本公司履行的職責對任何董事及高級職員作出法律行動。

### 公司秘書

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

## 董事對財務報表的責任

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

## 風險管理和內部監控

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

截至2017年12月31日止年度，董事會透過本公司的審核委員會每年審查本集團之風險管理及內部監控制度的效率，其中包括財務監控、營運與合規監控以及風險管理功能，並認為風險管理和內部監控制度為有效及充足，而本集團已遵守企業管治守則有關風險管理及內部監控之守則。

## 核數師酬金

年內，本公司之核數師羅兵咸永道會計師事務所(執業會計師)收取人民幣490萬元的年度審計服務費及人民幣25萬元的非審計服務費。

## 投資者關係

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

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

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

截至2017年12月31日止年度內，本公司組織章程文件並無變動。本公司組織章程大綱及細則可於本公司網站查閱。

## 股東召開股東特別大會並於會上提呈建議的權利

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

# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

致：上置集團有限公司全體股東  
(於百慕達註冊成立的有限公司)

## 意見

### 我們已審計的內容

上置集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)列載於第68頁至第196頁的合併財務報表，包括：

- 於2017年12月31日的合併財務狀況表；
- 截至該日止年度的合併損益及其他綜合收益表；
- 截至該日止年度的合併權益變動表；
- 截至該日止年度的合併現金流量表；及
- 合併財務報表附註，包括主要會計政策概要。

### 我們的意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映貴集團於2017年12月31日的合併財務狀況及貴集團截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

### 意見的基礎

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

### 獨立性

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

### 關鍵審計事項

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

關鍵審計事項概要：

- 投資物業的公允價值
- 應收賬款的可回收性
- 年內收購的新聯營企業及合營企業的分類

## 獨立核數師報告



羅兵咸永道

## 關鍵審計事項(續)

## 關鍵審計事項一

## 投資物業的公允價值

請參閱合併財務報表附註3(重大會計事宜的主要財務報告判斷)及附註18(投資物業)。

於2017年12月31日，貴集團的投資物業按公允價值計算，賬面值約為人民幣53.75億元(其於截至該日止年度產生重估收益淨額約人民幣5,500萬元)。投資物業的公允價值由貴集團根據貴集團聘用的獨立專業估值師(「估值師」)的估值而釐定。

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

## 我們的審計如何應對關鍵審計事項

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

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

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

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

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

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

我們亦重新計算估值價值以測試所有投資物業估值的計算準確性。

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



## 獨立核數師報告



羅兵咸永道

### 關鍵審計事項(續)

#### 關鍵審計事項二

##### 應收款項的可回收性

請參閱合併財務報表附註3(重大會計事宜的主要財務報告判斷)、附註25(其他應收款)及附註26(應收賬款及應收票據)。

於2017年12月31日，貴集團擁有約人民幣19.48億元之其他應收款結餘及約人民幣5,200萬元之應收賬款結餘(撥備前)，分別提取了約人民幣2.32億元及約人民幣2,800萬元的減值撥備。為該等應收款項提供減值撥備乃由於高可收回性風險，其源於債務人的財政困難、拖欠款項、相關之法律爭議及其他估算未來現金流量下降的跡象。

貴集團於年末根據可獲得的信息，包括債務人的財政狀況、訴訟進展及抵押資產的價值，估計減值虧損。

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

##### 我們的審計如何應對關鍵審計事項

我們評估並測試對減值評估的主要管理內控的設計及運作成效。

對於有重大結餘其他應收款項，我們取得並閱讀相關之協議及附加協議(如適用)。

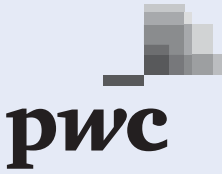
對於有爭議的應收款項，我們檢查訴訟進展、最近法庭裁決，以及法律顧問的意見(如需)。

我們亦檢查應收款項的結算歷史，以及抽查年結日後的後續結算。

為了進一步評核管理層對存在重大結餘的應收賬款作出的減值撥備的評估，我們：

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

我們發現管理層對應收款項減值撥備的評估受到獲取的證據所支持。



羅兵咸永道

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項三

#### 年內收購的新聯營企業及合營企業的分類

請參閱合併財務報表附註3(重大會計估計及判斷)、附註21(於聯營企業的投資)及附註22(於合營企業的投資)。

年內，貴集團於2017年12月31日收購一間賬面值約為人民幣600萬元的聯營企業，及賬面值分別為約人民幣20.98億元及人民幣6.04億元的兩間重大合營企業。該等聯營企業及合營企業乃透過股權購買或因喪失於現有子公司控制權而導致部分出售股權的方式收購。

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

#### 我們的審計如何應對關鍵審計事項

截至2017年12月31日止年度，我們於評估管理層對貴集團聯營企業及合營企業的重大新投資分類的判斷時，採取的單獨或匯總審計程序如下：

- 我們檢查與該等重大投資有關的法律文件及向管理層查詢，以了解主要條款，包括投資者權利、爭議解決條款、終止條款、管治架構、利潤分配安排，然後根據吾等於相似情形下的專業知識及經驗對彼等是否合乎會計準則作出評定；
- 我們透過尋求對手方的確認，個別或匯總確認與該等重大投資有關的合約及協議以及任何後續補充或修訂的完整性；
- 倘對手方為上市公司，我們亦於其已發佈公告(倘適用)中交叉檢查對手方的會計處理方法；及
- 我們就聯營企業及合營企業賬面值的分類考慮貴集團披露的充足性。

根據我們執行的審計程序，我們認為貴集團年內收購的新聯營企業及合營企業的分類受到已獲取證據的支持。

## 獨立核數師報告



羅兵咸永道

### 其他信息

貴公司董事須對貴公司2017年年度報告內的其他信息負責。其他信息包括我們在本核數師報告日前取得的董事會主席報告書及管理層討論與分析(但不包括合併財務報表及我們的核數師報告)，以及預期會在本核數師報告日後取得的公司資料、集團簡介、財務摘要、董事及高級管理層、董事會報告、企業管治報告及環境、社會及管治報告。

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

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

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

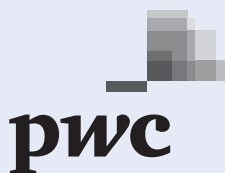
當我們閱讀公司資料、集團簡介、財務摘要、董事及高級管理層、董事會報告、企業管治報告及環境、社會及管治報告後，如果我們認為其中存在重大錯誤陳述，我們需要將有關事項與審核委員會溝通，並在考慮我們的法律權利和義務後採取適當行動。

### 董事及審核委員會就合併財務報表須承擔的責任

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

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

審核委員會負責監督貴集團的財務匯報過程。



羅兵咸永道

## 核數師就審計合併財務報表承擔的責任

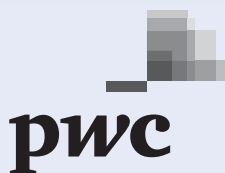
我們的目標，是對合併財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下(作為整體)按照百慕達1981年公司法第90條報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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

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

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

## 獨立核數師報告



羅兵咸永道

### 核數師就審計合併財務報表承擔的責任(續)

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是孟江峰。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，2018年3月28日

# 合併損益及其他綜合收益表

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

	附註	2017	2016
<b>持續經營業務</b>			
收入	5	1,620,473	3,363,771
銷售成本	7	(1,236,234)	(2,766,689)
<b>毛利</b>		<b>384,239</b>	597,082
收購及處置子公司及一間合營企業產生之溢利－淨額	22、40、43	1,585,922	11,903
其他溢利／(虧損)－淨額	6	26,743	(127,232)
銷售及分銷成本	7	(54,811)	(73,053)
管理費用	7	(679,489)	(334,505)
<b>營運利潤</b>		<b>1,262,604</b>	74,195
財務收入	9	57,153	27,892
財務成本	10	(504,051)	(414,781)
財務成本－淨額		(446,898)	(386,889)
應佔聯營企業之損益	21	74,332	465,549
應佔合營企業之損益	22	(12,049)	(1,464)
<b>所得稅前利潤</b>		<b>877,989</b>	151,391
所得稅開支	12	(157,685)	(287,595)
<b>年度來自持續經營業務之利潤／(虧損)</b>		<b>720,304</b>	(136,204)
<b>已終止經營業務</b>			
處置已終止經營業務之溢利	42	—	495,569
由已終止經營業務造成之年度虧損	42	—	(16,337)
<b>由已終止經營業務造成之年度利潤</b>		<b>—</b>	479,232
<b>年度利潤</b>		<b>720,304</b>	343,028
<b>其他綜合收益／(虧損)，扣除稅金</b>			
於以後期間可重新分類至損益的項目：			
可供出售投資之公允價值變動		1,523	—
貨幣換算差額		352	(3,629)
<b>年度綜合收益總額</b>		<b>722,179</b>	339,399

## 合併損益及其他綜合收益表

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

	附註	2017	2016
<b>利潤歸屬於：</b>			
本公司股東		<b>690,543</b>	231,760
非控股股東權益		<b>29,761</b>	111,268
		<b>720,304</b>	343,028
<b>歸屬於本公司股東之利潤／(虧損)：</b>			
持續經營業務		<b>690,543</b>	(254,660)
已終止經營業務		–	486,420
		<b>690,543</b>	231,760
<b>綜合收益總額歸屬於：</b>			
本公司股東		<b>692,418</b>	228,131
非控股股東權益		<b>29,761</b>	111,268
		<b>722,179</b>	339,399
<b>歸屬於本公司股東之綜合收益總額：</b>			
持續經營業務		<b>692,418</b>	(258,289)
已終止經營業務		–	486,420
		<b>692,418</b>	228,131
<b>歸屬於本公司股東的持續經營業務及 已終止經營業務之每股收益／(虧損)</b>			
– 基本	14		
來自持續經營業務		<b>人民幣0.03元</b>	人民幣(0.01)元
來自已終止經營業務		–	人民幣0.02元
		<b>人民幣0.03元</b>	人民幣0.01元
– 攤薄			
來自持續經營業務		<b>人民幣0.03元</b>	人民幣(0.01)元
來自已終止經營業務		–	人民幣0.02元
		<b>人民幣0.03元</b>	人民幣0.01元

上述合併綜合收益表應與隨附附註一併閱讀。

# 合併財務狀況表

2017年12月31日

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

	附註	12月31日 2017	2016
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	17	737,265	762,600
投資物業	18	5,375,199	5,270,895
預付土地租賃款	19	204,403	208,759
商譽	20	16,271	16,271
於聯營企業之投資	21	1,043,140	962,655
於合營企業之投資	22	4,018,705	1,281,119
遞延所得稅資產	33	242,837	242,837
長期預付款項	24	–	–
可供出售投資	16	407,790	380,806
貸款及應收款項	28	579,994	–
其他非流動資產	29	810,800	71,519
		<b>13,436,404</b>	<b>9,197,461</b>
<b>流動資產</b>			
預付土地租賃款	19	1,905,849	2,632,148
以供出售之持有或開發中物業	23	2,257,686	3,197,085
存貨		849	620
預付款項及其他流動資產	24	322,365	373,513
其他應收款	25	1,716,383	1,678,141
應收賬款	26	24,438	24,863
預付所得稅	12	96,419	96,623
可供出售投資	16	–	262,000
貸款及應收款項	28	1,172,011	165,000
現金及現金等價物	27	1,207,119	1,509,924
受限制存款	27	245,796	2,933
		<b>8,948,915</b>	<b>9,942,850</b>
分類至持有待售資產	41	–	3,570,569
		<b>8,948,915</b>	<b>13,513,419</b>
<b>資產總計</b>		<b>22,385,319</b>	<b>22,710,880</b>



## 合併財務狀況表

2017年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

	附註	12月31日	
		2017	2016
<b>權益和負債</b>			
<b>權益</b>			
已發行股本及股本溢價	30	6,747,788	6,747,788
其他儲備	31	240,440	212,830
留存溢利／(累計虧損)		391,979	(286,239)
歸屬於本公司股東權益		7,380,207	6,674,379
非控股股東權益		433,761	377,682
<b>權益總計</b>		<b>7,813,968</b>	7,052,061
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款	32	6,151,564	2,847,984
遞延所得稅負債	33	1,447,258	1,260,879
		7,598,822	4,108,863
<b>流動負債</b>			
計息銀行及其他借款	32	2,447,238	3,917,484
預售開發中物業之預收賬款	34	1,015,262	1,141,086
應付賬款	35	703,382	792,301
其他應付款項及應計項目	36	1,893,378	4,409,776
當期所得稅負債		913,269	1,116,805
		6,972,529	11,377,452
與分類為持有待售資產直接相關的負債	41	—	172,504
		6,972,529	11,549,956
<b>負債總計</b>		<b>14,571,351</b>	15,658,819
<b>權益及負債總計</b>		<b>22,385,319</b>	22,710,880

上述合併資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

載於第68頁至196頁的合併財務報表已於2018年3月28日獲董事會批准，並由以下董事代表董事會簽署：

彭心曠  
主席

劉峰  
行政總裁

# 合併股東權益變動表

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

	歸屬於本公司股東權益合計					
	已發行股本 及股本溢價 (附註30)	其他儲備 (附註31)	留存溢利/ (累計虧損)	合計	非控股 股東權益	權益合計
於2017年1月1日	6,747,788	212,830	(286,239)	6,674,379	377,682	7,052,061
<b>綜合收益</b>						
年度利潤	-	-	690,543	690,543	29,761	720,304
其他綜合虧損	-	1,875	-	1,875	-	1,875
<b>年度綜合收益總額</b>	-	1,875	690,543	692,418	29,761	722,179
<b>與股東交易</b>						
留存溢利轉盈餘儲備	-	12,325	(12,325)	-	-	-
處置子公司(附註42及43)	-	-	-	-	5,586	5,586
非控股股東出資	-	-	-	-	20,700	20,700
股份支付開支(附註15)	-	13,442	-	13,442	-	13,442
無控股權益變動之子公司所有權權益變動	-	(32)	-	(32)	32	-
<b>與股東交易總額</b>	-	25,735	(12,325)	13,410	26,318	39,728
於2017年12月31日	6,747,788	240,440	391,979	7,380,207	433,761	7,813,968

## 合併股東權益變動表

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

	歸屬於本公司股東權益合計					
	已發行股本 及股本溢價 (附註30)	其他儲備 (附註31)	累計虧損	合計	非控股 股東權益	權益合計
於2016年1月1日	6,747,788	148,076	(492,969)	6,402,895	332,742	6,735,637
<b>綜合收益</b>						
年度利潤	-	-	231,760	231,760	111,268	343,028
其他綜合虧損	-	(3,629)	-	(3,629)	-	(3,629)
<b>年度綜合收益總額</b>	-	(3,629)	231,760	228,131	111,268	339,399
<b>與股東交易</b>						
留存溢利轉盈餘儲備	-	25,030	(25,030)	-	-	-
收購子公司(附註40及49)	-	-	-	-	54,410	54,410
處置子公司(附註42及43)	-	-	-	-	(121,738)	(121,738)
非控股股東出資	-	-	-	-	1,000	1,000
股份支付開支(附註15)	-	43,353	-	43,353	-	43,353
<b>與股東交易總額</b>	-	68,383	(25,030)	43,353	(66,328)	(22,975)
於2016年12月31日	6,747,788	212,830	(286,239)	6,674,379	377,682	7,052,061

上述合併股東權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

# 合併現金流量表

截至2017年12月31日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

	附註	2017	2016
<b>經營活動之現金流量</b>			
(用於)／來源於經營活動的現金	37	(1,411,256)	530,500
已付利息		(232,758)	(501,199)
已付所得稅		(176,934)	(85,738)
經營活動之現金淨流出		(1,820,948)	(56,437)
<b>投資活動之現金流量</b>			
購置物業、機器及設備		(2,973)	(1,532)
處置物業、機器及設備所得款項		508	4,462
處置子公司及一間合營企業，扣除處置之現金所得款項		119,185	320,272
— 已終止經營業務(附註42)		—	557,191
— 其他(附註43)		119,185	(236,919)
支付直接收購投資物業之成本		(899)	(1,053,959)
處置可供出售投資所得款項		497,200	11,500
收購子公司，扣除收購之現金	40	—	(1,276,720)
增加可供出售投資		(261,999)	(642,806)
投資合營企業		(783,194)	(1,079,798)
減少合資企業之資本		20,000	—
預付一間合營企業之款項		(654,507)	(377,628)
退回預付聯營企業之預付款		480,000	356,560
預收處置子公司相關之款項		—	2,305,000
收取子公司與處置該等子公司相關之到期款項		410,917	1,094,234
償付有關收購康明投資有限公司之應收款項		66,106	—
收回發放予一名第三方之貸款		165,000	—
已收取聯營企業之股利		847	631
已收取利息		2,064	3,022
來自其他投資活動之所得款項		81,782	—
支付其他投資之款項		(660,800)	(93,938)
投資活動之現金淨流出		(520,763)	(430,700)

## 合併現金流量表

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

	附註	2017	2016
<b>融資活動之現金流量</b>			
受限制存款(增加)/減少		(216,022)	1,120,109
取得短期借款		2,968,000	3,850,230
歸還短期借款		(5,107,209)	(3,015,068)
取得長期借款		6,384,979	2,566,173
歸還長期借款		(1,905,499)	(4,902,665)
預付子公司非控股股東權益款項		(90,000)	(204,330)
來自非控股股東權益之注資		20,700	–
關連方預付款		–	600,000
融資活動之現金淨流入		2,054,949	14,449
<b>現金及現金等價物之淨減少</b>			
現金及現金等價物，年初餘額		1,519,810	1,983,167
匯率變動對現金及現金等價物之影響		(25,929)	9,331
現金及現金等價物，年末餘額		1,207,119	1,519,810
<b>現金及現金等價物組成如下</b>			
現金及現金等價物	27	1,207,119	1,509,924
分類為持有待售資產的現金及現金等價物	41	–	9,886
在現金流量表上列示的現金及現金等價物		1,207,119	1,519,810

上述合併現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

# 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 1. 公司及集團資料

上置集團有限公司(「本公司」)於1999年8月11日根據百慕達1981年公司法於百慕達註冊成立為受豁免公司。根據一項涉及本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市的集團重組(「重組」)，本公司於1999年11月12日成為組成本集團的其他公司的控股公司。本公司重組的具體細節已載於1999年11月30日之售股章程。本公司之股份於1999年12月10日開始在聯交所上市。本公司在香港的主要營業地點自香港中環干諾道中1號友邦金融中心13樓1307室轉至香港金鐘道88號太古廣場一座10樓1001室，於2017年9月1日生效。

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

於2017年12月31日，本公司之母公司為中民嘉業投資有限公司(「中民嘉業」)，中民嘉業持有本公司之股份比例為60.80%(2016年：60.78%)。

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

## 2. 編製基準及會計政策

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

### 2.1 編製基準

本合併財務報表是按照香港會計師公會頒布的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例第622章的披露規定編製。編製本財務報表時，除投資物業及可供出售投資採用公允價值計價外，均採用了歷史成本計價原則。

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

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 2. 編製基準及會計政策(續)

#### 2.1 編製基準(續)

##### 合併基礎

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

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

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

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

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

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

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

##### 營業周期

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

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 2. 編製基準及會計政策(續)

### 2.2 會計政策及披露的變化

#### 本集團在2017年已採納的香港財務報告準則之新修訂

本集團已於2017年1月1日開始的財政年度首次採納以下新修訂，並與本集團之運作相關：

香港會計準則第7號「現金流量表」已作出修訂，引入一項補充披露，財務報表使用者據此將能夠評價因融資活動產生的負債變動。

香港會計準則第12號「所得稅」已作出修訂，澄清了以公允價值計量的債務工具相關的遞延所得稅資產應如何核算。

香港財務報告準則第12號「披露於其他實體的權益」已作出修訂，澄清了該準則的披露規定除了關於財務摘要資料的披露要求以外均適用於在分類為持有待售的實體的權益。

除要求披露融資活動產生的負債變動之香港會計準則第7號修訂外(附註37(b))，採納上述新修訂之香港財務報告準則並無對本集團截至2017年12月31日止年度的經營業績及財務狀況產生任何其他重大影響。

### 2.3 已頒布但尚未生效的香港財務報告準則

香港財務報告準則的若干新訂準則、修訂本及詮釋已頒佈但於2017年1月1日開始的年度期間尚未生效。以下為與本集團營運有關的準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具(於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效)
香港財務報告準則第15號	與客戶之間的合同產生的收益(於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效)
香港財務報告準則第2號的修訂	以股份為基準之付款交易之分類及計量(於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效)
香港會計準則第28號的修訂	聯營企業及合營企業之投資(於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效)
香港會計準則第40號的修訂	轉讓投資物業(於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效)
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價(於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效)
香港財務報告準則第16號	租賃(於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效)
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅務處理之不確定性(於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效)
香港財務報告準則第10號及香港會計 準則第28號的修訂	投資者與其聯營企業或合營企業之間的資產出售或注資(年度生效期間稍後公佈)

截至2017年12月31日止年度，本集團並無提早採納已頒佈但未生效的香港財務報告準則任何現有準則的新訂會計及財務報告準則、修訂或詮釋。



## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 2. 編製基準及會計政策(續)

#### 2.3 已頒布但尚未生效的香港財務報告準則(續)

本集團已開始評估該等新訂準則、修訂及詮釋的影響，當中若干與本集團之運作相關，並且預期於採納生效時將不會對本集團之經營業績及財務狀況產生任何重大影響，惟新財務報告準則香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收益」(於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效)及香港財務報告準則第9號「金融工具」(於2018年1月1日或之後開始之年度期間產生)將對本集團的財務報表產生一定影響。

有關本集團預期適用之該等香港財務報告準則之進一步資料如下：

- (1) 香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收益」(於2018年1月1日或之後開始的財政年度強制生效)取代先前的收入準則：香港會計準則第18號「收入」及香港會計準則第11號「建築合同」，及收入確認的相關詮釋。香港財務報告準則第15號乃透過五步法構建一個綜合框架，以釐定確認收入的時間及確認收入的金額：(1)識別與客戶的合同；(2)識別合同中獨立的履約責任；(3)釐定交易價格；(4)將交易價格分配至履約責任；及(5)於履約責任達成時確認收入。該準則由基於風險及回報轉移方式的收入確認模型轉向基於控制權轉移的方式。香港財務報告準則第15號提供有關合同成本資本化及特許安排的特定指引。該準則亦載有實體的客戶合同所產生的收入及現金流量的性質、金額、時間及不確定性等方面的一整套披露規定。根據香港財務報告準則第15號，實體在履行履約責任時確認收入。

本集團目前正在評估應用新訂準則對本集團合併財務報表的影響並已識別下列方面可能會受到影響：

- 合同資產及負債的列示

重新分類應於2018年1月1日進行以符合香港財務報告準則第15號下所用的專門術語。

- 銷售物業的收入入賬

目前，銷售物業的收入於物業的風險及回報轉移至買方時確認，彼時相關物業的建設已完成及物業已根據銷售合同交付予買方，相關應收款項的可收回性可合理保證。根據香港財務報告準則第15號，對於因合同原因而對本集團並無可替代用途的該等物業，當本集團有強制權利可就累計至今已完成的履約部分收取款項時，本集團於根據按輸入法計量的履約進度在一段時間內履行履約義務時確認收入。此外，交易價格及銷售物業的收入金額將於合同中存在有關應收墊款的重大融資部分時作出調整。

- 獲得合同產生的成本入賬

於採納香港財務報告準則第15號後，為獲得合同直接歸屬的印花稅、銷售佣金及其他成本(倘可收回)將資本化為合同資產。

董事正在評估香港財務報告準則第15號的影響並初步認為於2018年1月1日採納新準則後會對本集團的合併財務狀況及經營業績產生一定影響。

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 2. 編製基準及會計政策(續)

### 2.3 已頒布但尚未生效的香港財務報告準則(續)

- (2) 香港財務報告準則第9號(2014年版)「**金融工具**」(於2018年1月1日或之後開始的財政年度強制生效)取代香港會計準則第39號全文。香港財務報告準則第9號將債務工具投資分為三個金融資產類別：攤銷成本、按公允價值計入其他綜合收益(「其他綜合收益」)及按公允價值計入損益。分類由實體管理債務工具的商業模式及其合約現金流的特徵決定。權益工具的投資始終按公允價值計量。然而，管理層可作出不可撤銷的選擇，在其他綜合收益中列報公允價值的變動，前提是持有工具的目的不是為了交易。倘權益工具是為交易而持有，公允價值的變動列報在損益中。倘非衍生金融負債被指定為按公允價值計入損益，因為負債本身的信貸風險變動而導致的公允價值變動，在其他綜合收益中確認，除非該等公允價值變動會導致損益的會計錯配，在此情況下，所有公允價值變動在損益中確認。在其他綜合收益內的數額其後不會再循環至損益。對於為交易而持有的金融負債(包括衍生金融負債)，所有公允價值變動在損益中列報。

香港財務報告準則第9號為確認減值虧損引入一個新模型—預期信用損失(預期信用損失)模型，其對香港會計準則第39號中的虧損模型構成變化。香港財務報告準則第9號包含一種「三個階段」的方法，這種方法以初始確認後金融資產信貸質素的變動為基礎。資產隨信貸質素變動在三個階段內轉變，不同階段決定實體對減值虧損的計量方法及實際利率法的運用方式。倘信貸風險顯著增加，有關減值採用使用年限內的預期信用損失而非12個月的預期信用損失計量。

雖然本集團尚未進行詳細評估，但本集團預期其不會對大部分可供出售投資造成重大影響。本集團對金融負債的會計處理將不受影響，因為新規定僅影響被指定為按公允價值計入損益的金融負債，而本集團並無任何該等負債。

雖然本集團尚未完成詳細評估，但相較於當前香港會計準則第39號採用的已產生虧損模型，香港財務報告準則第9號引入的預期信用損失模型一般將導致提前確認虧損。

- (3) 香港財務報告準則第16號「**租賃**」(於2019年1月1日或之後開始的財政年度強制生效)。該準則將主要影響對本集團經營租賃的會計。香港財務報告準則第16號就租賃的會計處理訂明新條文，且日後不再允許承租人於資產負債表外確認若干租賃。取而代之，所有非即期租賃必須以資產(就使用權而言)及金融負債(就付款責任而言)形式予以確認。故此，各項租賃均會反映於本集團的合併資產負債表內。租期為十二個月或以下的短期租賃及低價值資產租賃均獲豁免遵守有關申報責任。故此，新訂準則將導致於合併資產負債表內使用權資產增加及金融負債增加。因此，於合併收益表內，在相同情況下的經營開支將減少，而折舊及攤銷以及費用化利息將增加。

董事認為，採納新訂準則將對本集團的合併財務狀況產生一定影響，因有關使用權資產及租賃負債將在2019年1月1日採納新訂準則後確認。採納新訂準則亦會對本集團的合併收益表產生一定影響，因使用權資產攤銷及相關應付款項貼現解除的影響將有別於根據當前準則確認的經營租賃費用。

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 2. 編製基準及會計政策(續)

#### 2.3 已頒布但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第2號的修訂「以股份為基礎的支付交易的分類及計量」澄清現金結算的以股份為基礎的支付計量基礎及自現金結算獎勵至權益結算獎勵的修改會計處理。其亦引入香港財務報告準則第2號的原則例外情況，當僱主須扣留僱員有關以股份支付的稅務責任的金額並向稅務機關支付該金額，則該原則要求裁決被視作猶如完全權益結算的獎勵。

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

香港會計準則第40號的修訂澄清了由非投資性房地產轉為投資性房地產或者由投資性房地產轉為非投資性房地產的前提必須是使用用途的改變。如果某種物業改變了使用用途，我們需要評估其是否滿足使用用途改變的定義。使用用途的改變必須有支持性證據證明。董事會確認，使用意圖的改變本身並不足以支持投資性房地產的轉換。

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第22號澄清了交易日期，以釐定在實體已收取或支付以外幣計值的預付對價時用於初步確認相關資產、開支或收入的匯率。

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

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

#### 2.4 主要會計政策概要

##### 企業合併

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

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 2. 編製基準及會計政策(續)

### 2.4 主要會計政策概要(續)

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

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

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

#### 聯營企業和合營企業的投資

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

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

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

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

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

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 2. 編製基準及會計政策(續)

#### 2.4 主要會計政策概要(續)

##### 獨立財務報表

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

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

##### 公允價值計量

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

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

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

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

層級1—相同資產或負債於活躍市場的市場報價(未經調整)

層級2—估值技術所使用對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據乃為直接或間接觀察所得

層級3—估值技術所使用對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據乃不可觀察

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

## 2. 編製基準及會計政策(續)

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 非金融資產減值

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

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

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

#### 關聯人士

在下列情況下，另一方被視為與本集團有關聯：

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

或

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 2. 編製基準及會計政策(續)

#### 2.4 主要會計政策概要(續)

##### 關聯人士(續)

(b) 對方為符合以下任何情況之實體：

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

##### 物業、機器和設備及其折舊

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

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

## 2. 編製基準及會計政策(續)

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 物業、機器和設備及其折舊(續)

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

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

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

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

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

#### 投資物業

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

投資物業公允價值變動引起的損益計入當期損益及其他綜合收益表。

投資物業報廢或處置造成的損益計入當期損益及其他綜合收益表。



## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 2. 編製基準及會計政策(續)

#### 2.4 主要會計政策概要(續)

##### 投資物業(續)

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

##### 商譽

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

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

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

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

##### 非流動資產和持有待售資產組

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

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

## 2. 編製基準及會計政策(續)

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 已終止經營業務

已終止經營業務是本集團業務之一部分，其營運及現金流量可與本集團其他業務清楚區分，且屬於一項按業務或地區劃分之獨立主要業務，或為一間純粹為轉售而收購之子公司。

倘業務分類為已終止經營業務，則損益及其他綜合收益表上會呈列一單一數額，當中包括已終止經營業務之除稅後溢利或虧損及就構成已終止經營業務之資產或出售組合計算公允價值減銷售成本(或於出售時)，所確認之除稅後損益。

#### 經營租賃

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

經營租賃的預付土地租賃款初始按成本計量，後續按直線法在租賃期內逐步確認。

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

#### 投資及其他金融資產

##### 初始確認和計量

金融資產在初始確認時恰當地分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、貸款及應收款項、持有至到期投資、可供出售金融投資。初始確認金融資產時，按公允價值計量，如果該金融資產不是按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，則還應加上直接歸屬於該金融資產的交易費用。

所有常規購買和出售金融資產於交易日(即本集團承諾購買或銷售該資產之日)確認。常規購買或出售金融資產指購買或出售需要在一般由法規或市場慣例確定的期間內移交資產。

##### 後續計量

金融資產的後續計量根據如下分類進行：

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外, 所有金額均以人民幣千元為單位)

### 2. 編製基準及會計政策(續)

#### 2.4 主要會計政策概要(續)

##### 投資及其他金融資產(續)

###### 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產包括為交易性金融資產和初始確認時被指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。如果購買金融資產的目的是近期出售, 則將金融資產分類為交易性金融資產。衍生金融工具, 包括分離的嵌入衍生工具, 亦分類為交易性金融資產, 除非其為香港會計準則第39號中定義的有效套期工具。

此等金融資產在財務狀況表日按照其公允價值列示, 公允價值的變動計入當期損益及其他綜合收益表中的其他收益。該等公允價值淨損益不包括從此等金融資產按照下文「收入確認」準則確認的股利和利息收入。

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

如果一份主合同中的嵌入式衍生金融工具與主合同的特性及風險不緊密相關, 而主合同不被認為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產時, 主合同中的嵌入式衍生金融工具將按公允價值計價, 而其公允價值變動計入當期損益及其他綜合收益表。只有在合同條款有重大改變從而對未來現金流有重大修正時, 才會對該合同進行重新評估。

###### 貸款及應收款項

貸款及應收款項是具有固定的或可確定付款額, 且沒有活躍市場報價的非衍生金融資產。此類資產後續計量採用實際利率法按攤餘成本扣除減值撥備後計量。計算攤餘成本時, 應考慮購買產生的任何折價或溢價, 且包括作為實際利率不可或缺的費用和交易費用。貸款及應收款項按實際利率的攤銷記錄在損益及其他綜合收益表中的其他溢利, 發生減值所產生的損失確認為當期損益及其他綜合收益。

###### 持有至到期投資

持有至到期投資, 是指到期日固定、回收金額固定或可確定, 且本集團有明確意圖和能力持有至到期的非衍生金融資產。對於此類金融資產, 採用實際利率法, 用扣除減值撥備後的攤餘成本進行後續計量。攤餘成本的計算要考慮到獲取該持有至到期投資的折讓或溢價, 以及影響實際利率的費用和成本。實際利率的攤餘計入損益及其他綜合收益表的財務收入科目。減值損失計入損益及其他綜合收益表的其他虧損科目。

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 2. 編製基準及會計政策(續)

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 投資及其他金融資產(續)

##### 可供出售金融投資

可供出售金融投資為非衍生金融資產，包括上市及非上市公司的股權投資，以及債券投資。股權投資在未被認為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產時，被認為可供出售金融投資。被認為此類金融投資的債券則為無確定出售期限或者其是否出售取決於流動性需要或市場狀況的債券。

初始確認後，可供出售金融投資按公允價值計量，收益或損失作為權益的單獨部分予以確認，直到該金融資產終止確認或被認定發生減值，在此之前確認在權益的累計收益或損失轉入當期損益及其他綜合收益表。持有該金融投資獲取的利息和股利收入按照相關「收入確認」準則在損益及其他綜合收益表中確認。

##### 金融資產終止確認

在下列情況下，應終止確認(即從本集團的合併財務狀況表轉出)金融資產(或金融資產的一部分，或一組相類似金融資產的一部分，如適用)：

- 收取金融資產現金流量的權利屆滿；或
- 轉移了收取金融資產現金流量的權利，或在「過手」協議下承擔了及時將收取的現金流量全額支付給第三方的義務；並且(a)實質上轉讓了金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，或(b)雖然實質上既沒有轉移也沒有保留金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，但放棄了對該金融資產的控制。

若已轉讓其收取該項金融資產所得現金流量的權利，或者簽訂了一項過手協議，本集團將評價是否以及在何種程度上保留與該資產相關的風險及報酬。若未轉讓或保留該項資產的絕大部分風險和回報，也無轉讓該項資產的控制權，該項資產將按本集團繼續涉入該項資產的程度確認。在上述情況下，本集團相應確認有關負債。有關資產和負債以本集團所保留的權利和義務為基礎進行計量。

繼續涉入採用擔保的形式，擔保金額為轉移資產的原賬面價值和本集團可能被要求償還的最大金額孰低。

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 2. 編製基準及會計政策(續)

#### 2.4 主要會計政策概要(續)

##### 金融資產的減值

本集團於每一財務狀況表日對是否有客觀證據表明金融資產或金融資產組發生減值作出評估。只有當且僅當有客觀證據表明金融資產已由於一項或多項事件(即減值事項)的發生而在初始確認日之後出現減值，以及該減值事項對該金融資產或資產組預計未來現金流能可靠計量時，該金融資產或資產組才會認定為減值。減值證據包括債務人或債務人組正在經歷嚴重經濟或流動性危機，導致其無法按時償還本金或利息，並且其有可能經歷破產、重組或者其他明確數據表明其未來現金流將會嚴重減少。

##### 以攤餘成本計量的金融資產

對以攤餘成本計量的金融資產，本集團首先對單項重大的金融資產，或一組單項不重大的金融資產組進行評估，確認是否有客觀證據表明減值跡象出現。單項測試未發生減值的金融資產，應當包括在具有類似信用風險特徵的金融資產組合中再進行減值測試。已單項確認減值損失的資產，不應包括在具有類似信用風險特徵的金融資產組合中進行減值測試。

如果有客觀證據表明金融資產存在減值，減值金額為該資產賬面價值與預計未來現金流的現值之間的差額(不包括未發生的信用損失)。預計未來現金流的現值的折現率為該金融資產的初始實際利率(即初始確認該項金融資產時的實際利率)。

減值撥備作為資產賬面價值的抵減科目，減少資產的賬面價值；同時，減值損失在損益及其他綜合收益表中確認。利息收入按照減值後的賬面成本，根據為評估資產是否減值而計算的未來現金流現值所採用的利率進行預提。貸款及應收款項及與其相關的減值在未來無希望收回並且所有抵押擔保已被動用或已轉移給本集團時終止確認。

在以後的期間內，如果由於資產減值損失確認後發生的事件導致減值損失增加或減少時，通過減值撥備科目增加或減少資產減值損失。如果之前已終止確認的金融資產在未來收回，則該金額在損益及其他綜合收益表中計入其他收益。

## 2. 編製基準及會計政策(續)

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 金融資產的減值(續)

##### 可供出售金融投資

對於可供出售金融投資，本集團在每個財務狀況表日評估是否有客觀證據表明該資產或資產組存在減值。

如果可供出售資產發生減值，則按其成本(扣除已償還本金和攤銷額)與當前公允價值之差減原已計入損益及其他綜合收益表的減值損失所得的金額，從其他綜合收益轉出，確認為當期損益。

當確認為可供出售股本投資之權益工具之公允價值較其成本顯著或持續下降時，將相應計提減值撥備。「顯著」相對於初始投資價值而言，而「持續性」則取決於其公允價值低於賬面成本的期間。當有證據表明存在減值時，累計損失根據可供出售金融投資的初始取得成本扣除當前公允價值和原已計入損益及其他綜合收益表的減值損失之後的金額，從其他綜合收益科目轉出，確認為當期損益。可供出售權益工具投資發生的減值損失，在該權益工具價值回升時，不得通過損益轉回。減值之後的公允價值上升直接在其他綜合收益中確認。

「顯著」及「持續性」的定義需要專業判斷。在作出判斷時，除其他因素外，本集團會評估其公允價值低於賬面成本的期間和所涉的金額。

分類為可供出售債務工具的減值標準與以攤餘成本計量的金融資產一致。然而，減值的金額為攤餘成本和當前公允價值的差異減去以前在損益及其他綜合收益表中確認的減值損失後的累計數。計提未來利息收入繼續使用減值後的資產賬面價值，和計算減值損失時折算未來現金流量的利率。利息收入作為部分財務收入入賬。若債務工具公允價值的後續增長可以客觀的與某事項相關聯，且此事項的減值損失已確認在損益及其他綜合收益表，債務工具的減值損失通過損益及其他綜合收益表轉回。

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 2. 編製基準及會計政策(續)

#### 2.4 主要會計政策概要(續)

##### 金融負債

###### 初始確認及計量

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

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

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

###### 後續計量

金融負債的後續計量根據如下分類進行：

###### 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債

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

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

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

## 2. 編製基準及會計政策(續)

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 金融負債(續)

##### 以攤餘成本計量的其他金融負債—貸款和借款

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

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

#### 金融負債終止確認

如果金融負債的責任已履行、撤銷或屆滿，則對金融負債進行終止確認。

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

#### 金融工具的抵銷

只有當具備抵銷金融資產和負債的確認金額的合法權利，且預期將按淨額同時處置相關金融資產和金融負債時，金融資產和金融負債才可以抵銷，以淨額列示於財務狀況表中。法定可執行權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘相關公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時亦必須可強制執行。

#### 衍生金融工具

##### 初始確認和後續計量

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

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

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



## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 2. 編製基準及會計政策(續)

#### 2.4 主要會計政策概要(續)

##### 衍生金融工具(續)

##### 流動和非流動分類

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

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

##### 以供出售之持有或開發中物業

以供出售之持有或開發中物業按成本及可變現淨值孰低列示於流動資產。

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

##### 存貨

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

##### 現金及現金等價物

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

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

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 2. 編製基準及會計政策(續)

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 股本

普通股分類為權益。強制性可贖回優先股分類為負債。

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

#### 撥備

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

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

#### 所得稅

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

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

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

所有應納稅暫時性差異均確認為遞延所得稅負債，除非：

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

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 2. 編製基準及會計政策(續)

#### 2.4 主要會計政策概要(續)

##### 所得稅(續)

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

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

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

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

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

##### 收入確認

如果經濟利益很可能流入本集團，而且收入可以可靠計量，則按以下基礎確認收入：

##### 發展物業銷售收入

物業銷售收入根據銷售合同完成時予以確認，即建造完成且物業轉移至購買人之時。在物業銷售完成前根據銷售協議物業預售所收到之押金及分期付款列賬於預售開發中物業之預收賬款。

##### 物業經營租賃收入

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

## 2. 編製基準及會計政策(續)

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 收入確認(續)

##### 建造智能化網絡基礎設施

建造智能化網絡基礎設施之收入依照如下會計政策確認：

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

##### 物業管理收入

物業管理收入在提供服務之會計期間內的確認。

##### 酒店經營

酒店經營收入是指由酒店通過提供酒店住宿、會議廳服務，以及相關餐飲服務帶來的收入。收入在服務提供時或者商品出售時予以確認。

#### 利息收入

利息收入採用實際利率法累計確認。

#### 股利收入

股利收入在股東收取款項的權利確定時確認。

#### 僱員福利

##### 僱員養老金計劃

本集團為其於中國大陸運營的企業的僱員參加由中國政府有關部門管理的統籌養老金計劃。該等企業須按當地政府設定的基本工資標準之14%-22%計繳(2016年：14%-22%)。所作供款根據中央養老金計劃的規則應支付時自損益及其他綜合收益表中扣除。此外，本集團參加了強制性公積金計劃。在該計劃下，本集團之香港僱員及本集團分別按僱員每月薪金的5%供款。該等費用已在發生時包含於損益及其他綜合收益表內。本集團除上述應計提的統籌退休金及公積金供款外，無其他應盡的供款義務。

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 2. 編製基準及會計政策(續)

#### 2.4 主要會計政策概要(續)

##### 股份支付

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

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

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

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

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

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

##### 借款費用

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

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

## 2. 編製基準及會計政策(續)

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 政府補助

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

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

#### 股利

末期股利被股東於股東大會上批准並宣告發放後，確認為負債。

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

#### 分部報告

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

#### 外幣

##### (a) 功能和列報貨幣

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

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 2. 編製基準及會計政策(續)

#### 2.4 主要會計政策概要(續)

##### 外幣(續)

##### (b) 交易及結餘

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

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

##### (c) 集團公司

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

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

## 2. 編製基準及會計政策(續)

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 外幣(續)

##### (c) 集團公司

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

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

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

##### (d) 出售海外業務及部分出售

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

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

#### 或有事項

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



## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 3. 重大會計判斷及估計

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

#### 判斷

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

##### *經營租賃承諾—本集團為租出方*

本集團就其投資物業組合進行了商業物業租賃。本集團決定，在評估租賃安排的條款及條件的基礎上，保留這些經營租賃物業的所有權之所有重大風險和回報。

##### *子公司、合營企業及聯營企業的分類*

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

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

#### 估計的不確定性

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

##### *投資物業公允價值的估計*

投資物業在截至2017年12月31日及2016年12月31日止年度內的會計期末重新計量，由獨立的專業評估師以基於該物業現有租約的淨租賃收入之長期回歸方法。這些評估基於一些特定前提假設，不確定性不可避免，且可能與實際結果存在重大差異。本集團在作出估計時，考慮活躍市場上類似物業的近期價格信息，且使用的假設主要基於每個財務報告日的市場情況。

2017年投資物業之公允價值變動及其他更多信息，包括計量公允價值時使用的關鍵假設及敏感度分析詳見附註18。

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 估計的不確定性(續)

##### 可供出售投資公允價值的估計

並沒有在活躍市場買賣的可供出售金融資產的公允價值採用估值技術或資產淨值釐定。本集團利用判斷選取多種方法，並主要根據各報告期末當時之市況作出假設。

##### 應收款項減值

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

##### 商譽的減值

本集團至少每年評估商譽是否發生減值。這要求對被分配商譽的現金產出單元的使用價值進行估計。估計使用價值時，本集團需要估計來自現金產出單元的預期未來現金流量，同時選擇恰當的折現率計算該等現金流量的現值。於2017年12月31日，商譽的賬面價值約為人民幣1,600萬元(2016年：約人民幣1,600萬元)。商譽詳見附註20。

##### 非金融資產(不包含商譽)減值

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

##### 關於業務合併的收購價格分配

收購價格獲分配至根據管理層對公允價值估值取得的可識別資產及負債。該估值納入若干假設，有關假設涉及不確定因素，並可能與實際結果極為不同。作出估值時，本集團考慮現有租金費用或在一活躍市場中相似物業(同時考慮物業位置、面積及樓齡)的當期價格等信息，然後運用主要基於在收購日時存在的市場條件的假設。

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 估計的不確定性(續)

##### 遞延所得稅資產、負債及當期所得稅費用

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

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

### 4. 經營分部報告

董事會已被確認為主要經營決策者。董事會分開監管各經營分部的經營業績，用於進行資源配置和績效考核方面的決策。董事會根據本集團之產品及服務釐定經營分部。各分部的業績以所得稅前營運收益或損失為基礎衡量，其計量方法與合併財務報表一致。儘管如此，本集團的財務成本、財務收入及所得稅在集團層面確認，而不會分配給各個經營分部。

銷售的轉移定價及各經營分部之間的交易按現行市場價格以與第三方進行交易的價格進行。

於2016年4月，本集團決定在業務重心方面採取策略性轉移並出售所有其於上海斯格威大酒店有限公司(「斯格威」)(其擁有並營運本集團之主要酒店)56%的股權。其後董事會認為該出售後餘下的酒店經營不再重大至構成單獨報告分部。未來，酒店營運將不再是本集團的經營目標。2015年比較數字通過於已終止經營業務中單獨披露斯格威而重列。自截至2016年12月31日止年度起新的報告經營分部如下：

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

其他業務主要為不獲分配至特定分部的企業活動及非重大業務，包括剩餘小規模之酒店營運業務，以及提供物業管理服務。

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 4. 經營分部報告(續)

經營分部分析如下：

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

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 4. 經營分部報告(續)

經營分部分析如下(續)：

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

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

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 4. 經營分部報告(續)

經營分部分析如下(續)：

	2016					合計
	持續經營業務			小計	已終止	
	物業開發	物業租賃	其他業務		經營業務	
				斯格威		
<b>分部收入</b>						
對外銷售	3,001,624	80,847	281,300	3,363,771	38,760	3,402,531
分部間銷售	–	–	32,116	32,116	–	32,116
	3,001,624	80,847	313,416	3,395,887	38,760	3,434,647
<b>調整：</b>						
分部間銷售抵銷				(32,116)	–	(32,116)
收入				3,363,771	38,760	3,402,531
<b>分部(虧損)/利潤</b>	(46,608)	33,606	87,197	74,195	550,246	624,441
財務收入				27,892	–	
財務成本				(414,781)	(17,904)	
財務成本－淨額				(386,889)	(17,904)	
應佔聯營企業之損益				465,549	–	
應佔合營企業之損益				(1,464)	–	
所得稅前利潤				151,391	532,342	
<b>分部資產及負債</b>						
分部資產	11,133,274	5,498,330	3,835,502	20,467,106	–	20,467,106
於聯營企業之投資						962,655
於合營企業之投資						1,281,119
資產總額						22,710,880
分部負債	3,771,484	4,184,257	7,703,078	15,658,819	–	15,658,819
負債總額	3,771,484	4,184,257	7,703,078	15,658,819	–	15,658,819

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 4. 經營分部報告(續)

經營分部分析如下(續)：

	2016					合計
	持續經營業務			小計	已終止	
	物業開發	物業租賃	其他業務		經營業務	
					斯格威	
<b>其他分部信息：</b>						
折舊及攤銷	2,000	106	1,618	3,724	8,769	
資本性支出*	56	1,635	730	2,421	–	
投資物業公允價值虧損淨額	–	17,361	–	17,361	–	
商譽減值	98,354	–	–	98,354	–	
轉回以供出售之持有或開發中						
物業減值撥備	(188,284)	–	–	(188,284)	–	
轉回預付土地租賃款減值撥備	(67,454)	–	–	(67,454)	–	
應收賬款減值撥備	–	–	18,803	18,803	–	
貸款及應收款項減值撥備	26,200	–	–	26,200	–	
其他應收款減值撥備	506	–	42,843	43,349	–	

\* 資本性支出包括物業、機器及設備的增加(人民幣869千元)及投資物業的調整(人民幣1,552千元)。

#### 地區信息

- (a) 截至2017年12月31日止年度，本集團經營業務從外部客戶獲取的收入96.0%(2016年：99.5%)來自於中國大陸。
- (b) 非流動資產

於2017年12月31日，本集團92%以上(2016年：88%以上)之非流動資產(按資產所在地，不包括金融工具及遞延所得稅資產)位於中國大陸。

#### 主要客戶信息

本集團業務的客戶分佈廣泛。於截至2017年及2016年12月31日止年度，沒有單獨的客戶或同一控制下的多家客戶帶來的收入佔本集團收入10%或以上。

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 5. 收入

收入分析如下：

	2017	2016
物業銷售收入	1,394,541	3,253,664
物業出租收入(附註18)	153,370	77,220
物業管理收入	14,888	97,390
建造智能化網絡基礎設施收入	8,890	27,947
其他收入	62,949	29,281
	<b>1,634,638</b>	3,485,502
減：税金及附加費(a)	(14,165)	(121,731)
總收入	<b>1,620,473</b>	3,363,771

## (a) 税金及附加費

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

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

- 物業的出售及租賃須繳納11%的增值稅。符合資格的舊建設項目，即於2016年4月30日或之前開工的項目可選擇簡化的增值稅辦法，按5%的稅率計算，而不扣除進項增值稅。
- 物業管理服務收入須繳納6%的增值稅。
- 建造智能化網絡基礎設施收入須繳納11%的增值稅。

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

## 6. 其他收益／(虧損)－淨額

其他收益／(虧損)－淨額分析如下：

	2017	2016
投資物業公允價值收益／(虧損)淨額(附註18)	55,165	(17,361)
物業、機器及設備處置(虧損)／收益淨額	(332)	3,960
於一間合營企業之投資減值(附註22)	(27,882)	—
商譽減值(附註20)	—	(98,354)
其他	(208)	(15,477)
	<b>26,743</b>	(127,232)



## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 7. 按性質分類的費用

按性質分類的費用分析如下：

	2017	2016
已售存貨成本(不含折舊，(減值撥備轉回)／撇減以供出售之持有 或開發中物業及預付土地租賃款)	<b>1,351,410</b>	3,022,122
物業、機器及設備項目折舊(附註17)	<b>27,254</b>	3,687
僱員福利開支(包含董事及行政總裁薪酬， 不包含該等於開發中物業資本化之開支)		
— 工資及薪酬	<b>193,485</b>	88,847
— 其他社會福利費	<b>19,084</b>	16,143
— 股份支付(附註15)	<b>13,442</b>	43,353
	<b>226,011</b>	148,343
撇減／(轉回減值撥備)以供出售之持有或開發中物業(附註23)	<b>1,663</b>	(188,284)
轉回預付土地租賃款減值撥備(附註19)	<b>(156,850)</b>	(67,454)
專業服務費	<b>80,852</b>	34,146
支付予中介及銷售的物業銷售佣金	<b>29,262</b>	32,486
物業經營租賃費用	<b>7,228</b>	4,515
核數師酬金(*)		
— 年度核數服務	<b>4,900</b>	4,500
— 非核數服務	<b>250</b>	—
廣告成本	<b>7,889</b>	19,650
各項稅金	<b>28,163</b>	23,561
差旅費	<b>11,475</b>	7,452
辦公費	<b>10,819</b>	10,895
水電費	<b>5,115</b>	4,475
其他應收款減值撥備(附註25)	<b>175,912</b>	43,349
應收賬款減值撥備(附註26)	<b>1,397</b>	18,803
貸款及應收款項減值撥備(附註28)	<b>120,006</b>	26,200
其他	<b>37,778</b>	25,801
	<b>1,970,534</b>	3,174,247

\* 2017年核數師酬金包含2017年與刊發通函服務相關之非核數服務費人民幣250千元。

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 8. 僱員福利開支

	2017	2016
工資及薪酬	193,485	88,847
股份支付(附註15)	13,442	43,353
退休金成本—界定供款計劃	19,084	16,143
僱員福利開支總額	226,011	148,343

## (a) 退休金—界定供款計劃

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

## (b) 五位最高薪僱員

本集團年內5位最高薪僱員包括2位董事(2016年：3位董事)，彼等酬金之詳情載列於附註11。本公司年內剩餘3位(2016年：2位)非董事或行政總裁的最高薪僱員之酬金詳情如下：

	2017	2016
薪酬、住房津貼、其他津貼及實物福利	8,712	9,951

酬金介乎下列區間的非董事最高薪僱員之人數如下：

	2017	2016
人民幣3,000,001元—人民幣7,000,000元	1	2
人民幣2,000,001元—人民幣3,000,000元	1	—
人民幣1,000,001元—人民幣2,000,000元	1	—
	3	2

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 9. 財務收入

財務收入分析如下：

	2017	2016
持作用於現金管理用途的金融資產之利息	57,153	27,892

### 10. 財務成本

財務成本分析如下：

	2017	2016
銀行借款及其他借款利息	553,757	594,722
減：資本化利息	(41,153)	(223,338)
利息開支	512,604	371,384
匯兌虧損淨額	(8,553)	43,397
財務成本	504,051	414,781

於截至2017年12月31日止年度內，加權平均利息資本化率為4.12% (2016年：6.90%)。

### 11. 董事之福利及權益

#### (a) 董事及行政總裁的酬金

各董事及行政總裁之薪酬載列如下：

	2017	2016
袍金	1,244	902
其他酬金：		
薪金	10,505	11,386
股份支付	13,386	31,089
	25,135	43,377

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 11. 董事之福利及權益(續)

執行董事、非執行董事和獨立非執行董事：

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

\* 於2017年10月，本集團行政總裁彭心曠先生獲調任為董事會主席。

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

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 11. 董事之福利及權益(續)

董事和行政總裁姓名	薪金	2016		合計
		袍金	股份期權計劃	
<b>主席</b>				
－賀斌吾先生	3,103	－	6,460	9,563
<b>執行董事</b>				
－王自雄先生(於2016年辭任)	1,037	－	－	1,037
－施建先生(自2015年12月撤職)	－	－	－	－
－施冰先生	1,431	－	2,019	3,450
－陳超先生	54	－	3,230	3,284
－趙曉東先生(於2015年獲委任並於2016年辭任)	22	－	－	22
－朱強先生	1,187	－	4,845	6,032
－陳東輝先生(於2016年獲委任)	31	－	3,230	3,261
－秦文英女士(於2016年獲委任)	1,298	－	4,845	6,143
<b>獨立非執行董事</b>				
－陳尚偉先生	－	300	－	300
－卓福民先生	－	322	－	322
－楊超先生(於2016年退任)	－	－	－	－
－郭平先生(於2016年辭任)	224	－	－	224
－馬立山先生(於2016年獲委任)	－	211	－	211
－韓根生先生(於2016年獲委任)	－	69	－	69
<b>行政總裁</b>				
－彭心曠先生	2,999	－	6,460	9,459
<b>合計</b>	<b>11,386</b>	<b>902</b>	<b>31,089</b>	<b>43,377</b>

於截至2017年及2016年12月31日止年度內，無任何酌情獎金、激勵酬金、退休計劃的僱主供款或失去董事職位的補償支付予任何董事。

於截至2017年及2016年12月31日止年度內，無董事或行政總裁放棄或同意放棄任何酬金的安排。

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

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 12. 所得稅開支／(抵免)

所得稅分析如下：

	2017	2016
當期稅項		
－中國大陸企業所得稅(a)	48,981	117,500
－中國大陸土地增值稅(c)	(77,135)	130,472
	<b>(28,154)</b>	247,972
遞延稅項		
－中國大陸企業所得稅	184,708	44,849
－中國大陸土地增值稅	(2,306)	(3,047)
－中國大陸代扣代繳所得稅(d)	3,437	(2,179)
	<b>185,839</b>	39,623
本年稅項開支總額	<b>157,685</b>	287,595

## (a) 中國大陸企業所得稅

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

對於預售之開發中物業，稅務部門可能於銷售完成及收入確認以前按照估計金額預征所得稅。於2017年12月31日，預付所得稅餘額約為人民幣5,000萬元(2016年：約人民幣3,300萬元)。該等預征稅款起初在財務狀況表記錄並隨着收入確認而結轉損益表。

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 12. 所得稅開支／(抵免)(續)

#### (b) 其他所得稅

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

本集團本年度在香港無應納稅利潤，因此未預提香港利得稅(2016年：無)。

#### (c) 中國大陸土地增值稅(「土地增值稅」)

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

對於預售開發中之物業，稅務部門可能於交易完成和收入確認以前預征土地增值稅，通常為銷售及預售物業所得款之2%-5%(2016年：2%-5%)。預繳之土地增值稅在「預付所得稅項」中記錄，於2017年12月31日，預付土地增值稅約人民幣4,600萬元(2016年：約人民幣6,300萬元)。該等預征稅款起初在財務狀況表記錄並隨着收入確認而結轉損益表。2017年於損益及其他綜合收益表中的稅項轉回乃部分項目進行了土地增值稅清算使得撥備予以轉回。

#### (d) 中國大陸代扣代繳所得稅

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

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 12. 所得稅開支／(抵免)(續)

## (d) 中國大陸代扣代繳所得稅(續)

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

	2017	2016
所得稅前利潤	877,989	151,391
按適用稅率25%計算之稅項金額	219,497	37,848
不同稅率之影響	(2,096)	(560)
歸屬於應佔聯營企業及合營企業損益之所得稅影響	(15,571)	(116,021)
可稅前抵扣的土地增值稅(其作為所得稅的一部分)的所得稅影響	19,860	(31,856)
無須納稅之收入	(25,396)	(13,372)
動用先前未確認的稅務虧損	(193,764)	-
未確認的稅務虧損	116,485	204,186
未確認遞延所得稅資產之不可抵扣的暫時性差異	113,815	54,498
商譽減值	-	24,588
不可抵扣的費用	859	3,038
本集團中國大陸子公司預期按可分配留存利潤的10%代扣代繳所得稅之影響	3,437	(2,179)
中國大陸企業所得稅	237,126	160,170
中國大陸土地增值稅(包括遞延土地增值稅)	(79,441)	127,425
按本集團實際稅率的本年稅項開支	157,685	287,595

本集團應佔聯營企業之稅項約為人民幣4,100萬元(2016年：約人民幣1.16億元)，計入合併損益及其他綜合收益表中的「應佔聯營企業之損益」及「應佔合營企業之損益」。

## 13. 已派發及擬派發股息

董事會已決議不建議派付截至2017年12月31日止年度之末期股息(2016年：無)。



## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 14. 歸屬於本公司股東的每股盈利／(虧損)

#### (a) 基本

每股基本盈利按本公司股東應佔利潤／(虧損)除以年內已發行普通股的加權平均數計算。

	2017	2016
本公司股東應佔來自持續經營業務之利潤／(虧損)	690,543	(254,660)
本公司股東應佔來自已終止經營業務之利潤	-	486,420
	<b>690,543</b>	231,760
已發行普通股加權平均數(千股)	<b>20,564,713</b>	20,564,713

#### (b) 攤薄

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

於截至2017年及2016年12月31日止年度，本公司股份之平均年度股份市價低於假設行使價格，包括根據股份期權安排將向本集團提供之任何服務之公允價值，故此行使股份期權對每股盈利／(虧損)之影響屬反攤薄性質。

### 15. 股份支付

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

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

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 15. 股份支付(續)

尚未行使之股份期權數目變動及其有關加權平均行使價如下：

	2017		2016	
	每份股份期權 平均行使價 (港元)	股份期權數目 (千份)	每份股份期權 平均行使價 (港元)	股份期權數目 (千份)
於1月1日	-	1,073,718	-	-
已授出	-	-	-	1,073,718
已失效(附註11)	-	(160,000)	-	-
於12月31日	-	913,718	-	1,073,718

於2017年12月31日，913,718千份(2016年：1,073,718千份)未行使之股份期權中，639,603千份(2016年：429,487千份)股份期權可予以行使。

於年終，尚未行使股份期權之到期日及行使價如下：

到期日 - 7月13日	每份股份 期權行使價 (港元)	股份期權數目 (千份)2017	股份期權數目 (千份)2016
2021	0.2132	913,718	1,073,718

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

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 16. 可供出售投資

	2017	2016
於1月1日	642,806	11,500
添置	261,999	642,806
年內公允價值之轉變	2,030	–
處置	(497,200)	(11,500)
貨幣換算差額	(1,845)	–
於12月31日	407,790	642,806
減：非流動部分		
抵押貸款組合	(382,836)	(380,806)
於South Gordon Estate Pty Ltd (「South Gordon」)之投資	(24,954)	–
	(407,790)	(380,806)
流動部分	–	262,000

可供出售投資分項：

於2017年12月31日：

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

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 16. 可供出售投資(續)

於2016年12月31日：

	股份百分比 (%)	於2016年 12月31日 之成本	於2016年 12月31日 之公允價值	於2016年 12月31日 佔總資產%
<b>投資</b>				
來自中國工商銀行(「中國工商銀行」) 的抵押貸款組合 (a)	不適用	175,806	175,806	0.7%
來自中國民生銀行(「中國民生銀行」) 的抵押貸款組合 (a)	不適用	205,000	205,000	0.9%
結構性銀行存款 (c)	不適用	262,000	262,000	1.2%
<b>總計</b>		<b>642,806</b>	<b>642,806</b>	<b>2.8%</b>

- (a) 於2017年12月31日，本集團持有源自中國工商銀行及中國民生銀行的抵押貸款組合，公允價值分別為約人民幣1.76億元(2016年：約人民幣1.76億元)及人民幣2.07億元(2016年：約人民幣2.05億元)。抵押貸款組合的公允價值基於估值技術。公允價值屬公允價值層級第3層內。重大不可觀察輸入數據乃為可比較物業的經調整單位市值。由於本集團認為抵押該等應收款項的物業足以填補未償還貸款之結餘，因此本集團並無就該結餘作任何撥備。
- (b) 於2017年12月，該結餘與向澳洲一間非上市公司提供可變回報的貸款有關，期限為一年半。根據有關條款，該等投資產品並無退還本金或投資回本之保證。
- (c) 於2016年12月，該結餘為本集團為了從流動資金中賺取更高回報而從銀行購買的結構性存款。根據有關條款，該等投資產品並無退還本金或投資回本之保證。

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 16. 可供出售投資(續)

可供出售投資於截至2017年12月31日止年度之變動：

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

可供出售投資於截至2016年12月31日止年度之變動：

	來自中國 工商銀行的 抵押貸款組合	來自中國 民生銀行的 抵押貸款組合	結構性 銀行存款	於上海住富 投資有限公司 的投資	合計
年初結餘	-	-	1,500	10,000	11,500
本年度增加	175,806	205,000	262,000	-	642,806
年內公允價值之轉變	-	-	-	-	-
處置	-	-	(1,500)	(10,000)	(11,500)
處置收益	-	-	-	-	-
年末結餘	175,806	205,000	262,000	-	642,806
已收股利	-	-	-	-	-

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 17. 物業、機器及設備

	2017				合計
	房屋及 建築物	租賃 改良	家具及 辦公設備	汽車	
<b>成本</b>					
年初餘額	658,526	2,767	109,410	28,767	799,470
添置	970	-	2,003	-	2,973
處置子公司(附註43)	-	-	(428)	-	(428)
處置	-	-	(5,527)	(4,582)	(10,109)
年末餘額	659,496	2,767	105,458	24,185	791,906
<b>累計折舊及減值</b>					
年初餘額	5,831	1,914	5,271	23,854	36,870
計提(附註7)	17,668	853	7,671	1,062	27,254
處置子公司(附註43)	-	-	(390)	-	(390)
處置	-	-	(5,055)	(4,038)	(9,093)
年末餘額	23,499	2,767	7,497	20,878	54,641
<b>賬面淨值</b>					
年末餘額	635,997	-	97,961	3,307	737,265
年初餘額	652,695	853	104,139	4,913	762,600

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 17. 物業、機器及設備(續)

	2016					合計
	房屋及 建築物	租賃 改良	家具及 辦公設備	汽車	在建工程	
<b>成本</b>						
年初餘額	418,529	3,286	306,969	46,036	74	774,894
收購子公司(附註40)	637,884	–	101,061	1,349	–	740,294
添置	–	–	1,527	5	–	1,532
處置子公司(附註42及43)	(397,887)	(519)	(299,902)	(8,588)	–	(706,896)
處置	–	–	–	(8,198)	(74)	(8,272)
重新分類至持有待售(附註41)	–	–	(245)	(1,837)	–	(2,082)
年末餘額	658,526	2,767	109,410	28,767	–	799,470
<b>累計折舊及減值</b>						
年初餘額	90,287	1,522	251,141	39,158	–	382,108
計提(附註7)						
– 持續經營業務	997	842	792	1,056	–	3,687
計提						
– 已終止經營業務	2,544	–	5,827	18	–	8,389
處置子公司(附註42及43)	(87,997)	(418)	(252,263)	(7,038)	–	(347,716)
處置	–	(32)	(48)	(7,690)	–	(7,770)
重新分類至持有待售(附註41)	–	–	(178)	(1,650)	–	(1,828)
年末餘額	5,831	1,914	5,271	23,854	–	36,870
<b>賬面淨值</b>						
年末餘額	652,695	853	104,139	4,913	–	762,600
年初餘額	328,242	1,764	55,828	6,878	74	392,786

來自持續經營業務的折舊費用約人民幣6,880千元(2016年：約人民幣305千元)計入銷售成本，約人民幣21千元(2016年：約人民幣30千元)計入銷售及分銷成本，約人民幣20,353千元(2016年：約人民幣3,352千元)計入管理費用。

於2017年12月31日，賬面淨值為人民幣133,493千元(2016年：人民幣133,657千元)的物業、機器及設備被質押為本集團銀行及其他借款之抵押物(附註32)。

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 18. 投資物業

## 已完工投資物業

	2017	2016
年初餘額	5,270,895	4,796,996
直接收購	-	1,052,407
收購子公司(附註40)	-	712,301
處置子公司(附註41、42及43)	-	(1,275,000)
公允價值收益/(虧損)淨額(附註6)	55,165	(17,361)
成本增加	899	1,552
貨幣換算差額	48,240	-
年末餘額	5,375,199	5,270,895

於2017年12月31日，投資物業主要包括如下物業：

- 上海綠洲中環中心－位於上海市普陀區8棟多層商鋪和車庫的部分樓宇，其公允價值約為人民幣10.41億元。該商鋪已簽訂合同的經營租賃期限為1至12年；
- 瀋陽華府天地購物中心－位於瀋陽市瀋河區之7層商鋪，其公允價值約為人民幣24.36億元。該商鋪已簽訂合同的經營租賃期限為1至10年；及
- 上海美蘭湖交通樞紐－位於上海寶山區的一座5層購物中心，其公允價值約為人民幣2.37億元，其經營租賃期限為1年至13年；及
- 上海美蘭湖商業街－位於上海寶山區的一條商業街，公允價值約為人民幣5.40億元，其經營租賃簽訂期限為1年至6年；及
- 41 Tower Hill－位於英國倫敦塔丘41號的一座10層辦公大樓，公允價值合計為9,000萬英鎊(「英鎊」)(相等於約人民幣7.92億元)，其經營租賃簽訂期限為2.5年至4年；及
- 12 Moorgate－位於英國倫敦沼澤門12號的一座8層辦公大樓，公允價值約為3,500萬英鎊(相等於約人民幣3.07億元)，其剩餘經營租賃簽訂期限為6年；及

於2017年12月31日，本集團並無有關未來維修及保養的未撥備合約責任(2016年：無)。



## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 18. 投資物業(續)

#### 公允價值層級

本集團投資物業之公允價值層級披露如下：

	2017年12月31日使用的公允價值層級			合計
	活躍市場報價 (層級1)	重大可觀察到 的參數 (層級2)	重大不可觀察 到的參數 (層級3)	
經常性公允價值計量：				
商用物業	—	—	5,168,199	5,168,199
停車場	—	—	207,000	207,000
	—	—	5,375,199	5,375,199
	2016年12月31日使用的公允價值層級			
	活躍市場報價 (層級1)	重大可觀察 到的參數 (層級2)	重大不可觀察 到的參數 (層級3)	合計
經常性公允價值計量：				
商用物業	—	—	5,040,702	5,040,702
停車場	—	—	230,193	230,193
	—	—	5,270,895	5,270,895

本集團之政策為於事件或情況變動導致轉撥當日確認任何三個等級之轉入及轉出。

年內，本集團公允價值確定基礎未在層級1、2、3之間互相轉換。

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 18. 投資物業(續)

## 公允價值層級(續)

按層級3計量的公允價值本年的分類變動如下：

	商用物業	停車場	合計
於2016年1月1日之賬面值	4,563,572	233,424	4,796,996
直接收購	1,052,407	–	1,052,407
收購子公司(附註40)	712,301	–	712,301
處置子公司(附註41、42及43)	(1,275,000)	–	(1,275,000)
公允價值虧損淨額(附註6)	(14,130)	(3,231)	(17,361)
成本增加	1,552	–	1,552
於2016年12月31日和2017年1月1日之賬面值	<b>5,040,702</b>	<b>230,193</b>	<b>5,270,895</b>
公允價值收益/(虧損)淨額(附註6)	<b>78,358</b>	<b>(23,193)</b>	<b>55,165</b>
成本增加	<b>899</b>	–	<b>899</b>
貨幣換算差額	<b>48,240</b>	–	<b>48,240</b>
於2017年12月31日之賬面值	<b>5,168,199</b>	<b>207,000</b>	<b>5,375,199</b>

於2017年12月31日，本集團已完工投資物業由具備專業資質的外部估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)進行估值。本集團之財務團隊將審閱獨立估值師進行的估值包括：

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

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

回報率	2017	2016
上海綠洲中環中心	6%-6.5%	6%-6.5%
瀋陽華府天地商鋪	4.5%-6%	4.5%-6%
上海美蘭湖交通樞紐	3.5%-5%	4%-6%
上海美蘭湖商業街	4.5%-5%	5.5%-6%
倫敦41 Tower Hill	5.5%-6%	5.8%-6.3%
倫敦12 Moorgate	4%-4.5%	4%-4.5%

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 18. 投資物業(續)

#### 公允價值層級(續)

有關使用重大不可觀察輸入值的公允價值計量的資料(層級3)

描述	於2017年 12月31日的 公允價值	估值技術	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值的範圍	不可觀察輸入值 與公允價值的關係
商用物業 - 中國大陸	4,276,043 (2016年: 4,210,375)	收入法	定期收益  復歸收益  個別單位之 市場單位租金	3.5%-6.5%之定期收益(2016年: 4%-6%)，計及可供比較物業 產生之收益及為反映確切已取得 及即將收取之定期收入而作出 之調整  4%-6.5%之復歸收益(2016年: 4.5%-6.5%)，計及可供比較物業 之年度單位市場收入及單位市值  每月每平方米人民幣46元- 人民幣285元(2016年: 人民幣45元-人民幣282元)	定期收益越高，公允價值越低  復歸收益越高，公允價值越低  市場單位越高，公允價值越高
商用物業 - 英國	1,099,156 (2016年: 1,060,520)	收入法	定期收益  復歸收益  個別單位之 市場單位租金	4%-5.5%之定期收益(2016年: 4%-5.8%)，計及可供比較物業 產生之收益及為反映確切已取得 及即將收取之定期收入而作出 之調整  4.5%-6%之復歸收益(2016年: 4.5%-6.3%)，計及可供比較物業 之年度單位市場收入及單位市值  每月每平方米人民幣421元- 人民幣527元(2016年: 人民幣403元-人民幣508元)	定期收益越高，公允價值越低  復歸收益越高，公允價值越低  市場單位越高，公允價值越高

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

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 18. 投資物業(續)

## 公允價值層級(續)

倘假設將產生的租金單價及收益率較管理層的預測數據增加或減少10%，於2016年和2017年12月31日之投資物業的賬面值將變動如下：

	2017	2016
投資物業增加／(減少)		
－租金單價增加10%	5,900,121	5,783,321
－租金單價減少10%	4,848,955	4,786,182
投資物業增加／(減少)		
－所用收益率增加10%	4,956,830	4,876,988
－所用收益率減少10%	5,855,706	5,753,418

於2017年12月31日，已用於銀行及其他借款抵押之投資物業約為人民幣51.16億元(2016年：約為人民幣39.84億元)(附註32)。

2014年5月，本集團子公司瀋陽華銳世紀資產管理有限公司所持有的投資性物業，為6家公司約人民幣1.75億元的貸款向一銀行提供了第二順位的抵押，該投資性物業已經作為華銳資產管理自身借款的第一順位抵押物。實質上，華銳資產管理及6家公司共同參與協助銀行通過出售不良資產包以使得不良資產出表，以降低銀行不良資產率。華銳資產管理及6家公司均未實質佔用借款所得資金，並且未參與不良借款的處置。銀行對處置該資產包所產生的一切損失出具了承諾函。本集團採取措施撤銷上述第二順位抵押，並已於2016年3月30日後完成了該撤銷。故董事會認為截至2017年及2016年12月31日本集團不會因該事項遭受任何經濟損失。

本集團在合併損益及其他綜合收益表中確認的投資物業租賃收入與費用列示如下：

	2017	2016
物業出租收入(附註5)	153,370	77,220
產生物業出租收入之投資物業的直接運營費用	(28,120)	(17,400)
公允價值上升／(下降)產生之收益／(虧損)(附註6)	55,165	(17,361)

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 19. 預付土地租賃款

本集團之租賃土地為預付土地租賃款，其賬面淨值分析如下：

	2017	2016
年初餘額	2,840,907	3,978,402
添置	113,458	376,951
收購子公司(附註40)	-	433,344
處置已完工之物業	(334,098)	(947,113)
處置子公司(附註41、42及43)	(559,375)	(39,749)
攤銷至以供出售之開發中物業	(103,134)	(97,869)
本年攤銷－持續經營業務	(4,356)	(37)
本年攤銷－已終止經營業務	-	(380)
減值撥備撥回預付土地租賃款(附註7)	156,850	67,454
重分類至持有待售資產(附註41)	-	(930,096)
年末餘額	2,110,252	2,840,907

	2017	2016
分析如下：		
非流動部分：關於分類至物業、機器及設備之物業	204,403	208,759
流動部分：關於以供出售之持有或開發中物業	1,905,849	2,632,148
	2,110,252	2,840,907

(減值撥備撥回)／撇減預付土地租賃款變動分析如下：

	2017	2016
1月1日	535,180	602,634
已確認之減值撥備撥回預付土地租賃款	(156,850)	(67,454)
處置子公司(附註41、42及43)	(52,306)	-
12月31日	326,024	535,180

於2017年12月31日，本集團總價值約人民幣117,667千元(2016年：約人民幣48,548千元)的經營租賃土地已作為本集團之銀行及其他借款擔保物抵押予銀行(附註32)。

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 20. 商譽

	2017	2016
<b>成本</b>		
年初餘額	491,006	566,872
重分類至持有待售(附註41)	-	(75,866)
年末餘額	491,006	491,006
<b>累計減值</b>		
年初餘額	474,735	376,381
確認減值虧損(附註6)	-	98,354
年末餘額	474,735	474,735
<b>賬面淨值</b>		
年末餘額	16,271	16,271
年初餘額	16,271	190,491

## 商譽減值測試

於2017年12月31日，企業合併形成的商譽的賬面價值主要分攤至以下現金產出單元進行減值測試：

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

於2017年12月31日，該等現金產生單位為上海市相關地塊。於2016年12月31日，現金產生單位為上海市的相關地塊，而該等地塊上目前正在開發中的物業將於未來的一至四年內可供出售。

於2017年12月31日，海波及夏波項目現金產生單位的可收回金額乃按剩餘法的公允價值計算而釐定。本集團委聘專業評估師仲量聯行協助本集團釐定估計公允價值。海波及夏波應用於剩餘法的可收回金額分別約為人民幣2.14億元(2016年：人民幣2.10億元)及人民幣1.11億元(2016年：人民幣1.08億元)。海波及夏波應用於剩餘法的賬面金額分別約為人民幣1.75億元(2016年：人民幣1.75億元)及人民幣0.78億元(2016年：人民幣0.78億元)。

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 20. 商譽(續)

商譽賬面淨值之變動如下所示：

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

分攤至主要的現金產出單元的商譽減值前之賬面價值如下所示：

	2017	2016
瀋陽綠洲雅賓利花園	316,653	316,653
華庭	144,354	144,354
海波	12,297	12,297
夏波	1,847	1,847
其他	15,855	15,855
	491,006	491,006

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

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

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

- (a) 於2015年12月31日，本集團評估商譽減值，認為收購遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司(「遼寧高校」)時產生的商譽其賬面價值高於可收回金額。考慮到瀋陽目前的房地產市場狀況和瀋陽雅賓利花園(二期和三期)的實際銷售價格，本集團預計未來銷售產生的現金流量(雅賓利二期與在建的三期)將會減少，導致其使用價值大大降低。因此，本集團於截至2015年12月31日止年度的合併財務報表中計提了人民幣2.59億元的減值撥備。除了商譽減值以外，對遼寧高校所持有和開發中物業及預付土地租賃款計提款額外的減值撥備(附註23)。
- (b) 於2016年12月31日，鑒於華庭項目的出售，本集團評估商譽的減值並確定由收購上海百潤房地產有限公司(「百潤」)產生的商譽賬面價值高於其可收回金額。因此，本集團於截至2016年12月31日止年度的合併財務報表中作出約人民幣9,800萬元的減值撥備。

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 21. 於聯營企業之投資

	2017	2016
應佔淨產	1,043,140	962,655
減：減值撥備	—	—
	<b>1,043,140</b>	<b>962,655</b>

於2017年12月31日，本公司間接持有之以下聯營企業權益：

名稱	註冊成立地點 及日期	股權百分比		已發行及 繳足股本	法定股本	主要業務
		本公司 持有	子公司 持有			
上海住宅產業新技術發展股份有限公司(「住宅新技術」)	中國/中國大陸 1997年5月6日	—	26%	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	住宅技術研發
上海電信寬頻網絡有限公司(「寬頻」)	中國/中國大陸 2000年10月24日	—	19.80%*	人民幣 100,000,000元	人民幣 100,000,000元	網絡的開發銷售及 寬頻工程的建設
美盛資源有限公司(「美盛」)	英屬維京群島 (「英屬維京群島」) 2003年1月29日	—	40%	8港元	8港元	物業銷售
上海奧達光電子有限公司 (「奧達」)	中國/中國大陸 2000年3月20日	—	24%	人民幣 11,000,000元	人民幣 11,000,000元	光電子產品研發
上海上信華府投資管理有限公司 (「華府」)	中國/中國大陸 2011年7月14日	—	25%	人民幣 9,100,000元	人民幣 9,100,000元	投資管理
上置資產管理(上海)有限公司 (「上置資產」)(a)	中國/中國大陸 2016年3月25日	—	20%	人民幣 35,000,000元	人民幣 100,000,000元	投資管理

\* 本集團能夠通過其非全資擁有子公司持有超過20%的寬頻股權從而對其實施重大影響。

(a) 於2017年8月，本集團處置其70%股權中的50%，並失去對原非全資子公司(於交易後成為本集團聯營企業)的控制權(附註43(c))。

上述聯營企業財務報告期間與本集團相一致。



## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 21. 於聯營企業之投資(續)

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

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

#### 主要聯營企業財務信息概述

以下列表反映了本集團主要聯營企業的財務信息，該信息取自各家公司的財務報表：

##### (1) 寬頻

	2017	2016
流動資產	173,586	145,912
非流動資產	47,221	45,048
流動負債	(65,388)	(45,642)
資產淨額	155,419	145,318
收入	135,990	110,132
除稅後利潤	14,338	4,688
年度綜合收益總額	14,338	4,688
已收股利	847	631

##### (2) 美盛

	2017	2016
流動資產	4,709,029	4,875,630
非流動資產	298,081	304,778
流動負債	(2,501,153)	(2,814,559)
非流動負債	(40,922)	(82,124)
資產淨額	2,465,035	2,283,725
收入	1,210,703	8,554,646
除稅後利潤	181,310	1,161,323
年度綜合收益總額	181,310	1,161,323
已收股利	-	-

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 21. 於聯營企業之投資(續)

## 主要聯營企業財務信息概述(續)

## (3) 上置資產

	2017
流動資產	430,508
非流動資產	35
流動負債	(403,361)
資產淨額	27,182
收入	1,676
除稅後利潤	(4,628)
年度綜合收益總額	(4,628)
已收股利	-

## 財務資料概要對賬

所呈列財務資料概要與本集團於聯營企業之權益之賬面值之對賬。

	寬類		美盛		上置資產	其他		總計	
	2017	2016	2017	2016	2017	2017	2016	2017	2016
期初資產淨額	145,318	143,786	2,283,725	1,122,402	4,810	67,400	67,099	2,501,253	1,333,287
年內利潤/(虧損)	14,338	4,688	181,310	1,161,323	(4,628)	(532)	301	190,488	1,166,312
注資	-	-	-	-	27,000	-	-	27,000	-
分派股利	(4,237)	(3,156)	-	-	-	-	-	(4,237)	(3,156)
期末資產淨額	155,419	145,318	2,465,035	2,283,725	27,182	66,868	67,400	2,714,504	2,496,443
於聯營企業的權益	20%	20%	40%	40%	20%				
商譽及調整	(298)	(298)	-	-	638				
賬面值	30,786	28,766	986,015	913,490	6,074	20,265	20,399	1,043,140	962,655

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 22. 於合營企業之投資

	2017	2016
應佔淨資產份額	4,046,587	1,281,119
減：減值撥備	(27,882)	-
	<b>4,018,705</b>	<b>1,281,119</b>

於2017年12月31日，本公司於以下合營企業擁有間接權益：

名稱	註冊成立地 及日期	股權百分比		已發行 及繳足股本	註冊資本	主要業務
		本公司 持有	間接 持有			
江蘇大潤傳感科技有限公司(「大潤」)	中國／中國大陸 2010年5月20日	-	12%*	人民幣53,000,000元	人民幣53,000,000元	感應器研發
雲南銘真醫院管理有限公司(「銘真」)(a)	中國／中國大陸 2014年10月22日	-	-	人民幣150,000,000元	人民幣150,000,000元	醫院管理
SRegal Sinclair LLP(「Sinclair」)(b)	英國／倫敦 2016年9月30日	-	92.91%*	13,400,000英鎊	14,400,000英鎊	物業發展
寧波梅山保稅港區置森投資中心 有限合夥(「寧波梅山」)(c)	中國／中國大陸 2016年12月29日	-	19.10%*	人民幣5,116,000,000元	人民幣5,116,000,000元	股權投資
金羅店之若干業務(「金羅店之相關業務」)	中國／中國大陸 2016年	-	72.63%*	人民幣200,000,000元	人民幣200,000,000元	物業發展
75 Howard Owner LP(「75 Howard」)(d)	美國／達拉瓦 2017年3月27日	-	80%*	114,506,108美元	114,506,108美元	物業發展
上海金心置業有限公司(「金心置業」)(e)	中國／中國大陸 2002年10月28日	-	51%*	人民幣2,660,000,000元	人民幣2,660,000,000元	物業發展
Napa Lifestyle Holdings, LLC (「NAPA」)(f)	美國／達拉瓦州 2015年1月2日	-	78.53%*	19,260,310美元	19,260,310美元	物業發展
Shanghai Gaoxin Business Management Co., Ltd.(「Gao Xin」)(g)	中國／中國大陸 2017年7月17日	-	50%	人民幣8,000,000元	人民幣8,000,000元	管理徵詢

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

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

**22. 於合營企業之投資(續)**

- (a) 於2017年7月，本集團按代價約人民幣6,200萬元出售銘真的所有股權，獲得約人民幣1,700萬元的收益。
- (b) 於2016年9月，本集團訂立協議，以代價約1,300萬英鎊(約人民幣1.14億元)成立Sinclair，其中約180萬英鎊(約人民幣1,500萬元)已於2016年12月31日完成注資，餘下承擔於附註39披露。於2017年1月，本集團支付了Sinclair剩餘代價約1,150萬英鎊(相等於約人民幣1億元)。
- (c) 於2016年12月，本集團以總共約人民幣51.16億元之資本承擔訂立一項有關成立寧波梅山之合營企業的合作協議，其中合共約人民幣9.97億元(即總資本承擔的約19%)由本集團注資。於2017年5月，本集團按代價約人民幣2,000萬元減少於寧波的投资。因此本集團於立寧波梅山的股權由19.49%減少至19.10%。
- (d) 於2017年2月，本集團與RDF 75 Howard LP訂立協議收購75 Howard，代價為約9,200萬美元(相等於約人民幣6.31億元)收購75 Howard的80%股權。
- (e) 於2017年4月，本集團處置其於原全資子公司金心置業的49%股權並失去控制權。因此，金心置業於交易後成為本集團合營企業(附註43(a))。
- (f) 於2017年5月，本集團訂立協議，按代價約1,500萬美元(相等於人民幣1.04億元)收購NAPA的78.53%股權。
- (g) 於2017年7月，本集團訂立協議成立Gaoxin，代價為約人民幣400萬元，擁有其50%股權。

上述合營企業之財政年度年結日與本集團一致。

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

有關本集團於合營企業所持股權之承諾載於附註39(a)。概無任何涉及本集團於合營企業所持股權之或有負債。

**主要合營企業財務信息概述**

以下列表反映了本集團主要合營企業的財務信息，該信息取自各家公司的財務報表：

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 22. 於合營企業之投資(續)

#### 合營企業財務信息概述(續)

##### (1) 寧波梅山

	2017	2016
流動資產		
現金及現金等價物	2,050	130,300
其他流動資產	387,153	129,700
流動資產總額	389,203	260,000
非流動資產	4,856,000	4,856,000
流動負債	(131,205)	-
資產淨額	5,113,998	5,116,000
收入	-	-
除稅後利潤	(2,002)	-
年度綜合收益總額	(2,002)	-
已收股利	-	-

##### (2) 金羅店之相關業務

	2017	2016
流動資產	17,741	3,986
現金及現金等價物	1,207,811	1,282,488
其他流動資產		
流動資產總額	1,225,552	1,286,474
非流動資產	963,566	999,793
流動負債	(1,884,251)	(1,879,611)
非流動負債	(119,088)	(127,715)
資產淨額	185,779	278,941
收入	84,627	-
除稅後利潤	(93,162)	-
年度綜合收益總額	(93,162)	-
已抵銷利息成本	60,195	-
已收股利	-	-

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 22. 於合營企業之投資(續)

## 合營企業財務信息概述(續)

## (3) 75 Howard

	2017
流動資產	
現金及現金等價物	9,048
其他流動資產	109
流動資產總額	9,157
非流動資產	750,216
流動負債	(4,743)
資產淨額	754,630
收入	15,143
除稅後利潤	5,958
年度綜合收益總額	5,958
已收股利	-

## (4) 金心置業

	2017
流動資產	
現金及現金等價物	8,518
其他流動資產	6,903,239
流動資產總額	6,911,757
非流動資產	445
流動負債	(30,155)
非流動負債	(2,743,549)
資產淨額	4,138,498
收入	-
除稅後利潤	(2,502)
期間內綜合收益總額	(2,502)
已收股利	-

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 22. 於合營企業之投資(續)

#### 財務資料概要對賬

所呈列財務資料概要與本集團於合營企業之權益之賬面值之對賬。

	寧波梅山		金羅店之相關業務		75 Howard	金心置業	其他		總計	
	2017	2016	2017	2016	2017	2017	2017	2016	2017	2016
期初淨資產	5,116,000	5,116,000	278,941	278,941	-	4,141,000	277,045	199,660	9,812,986	5,594,601
年內/期內收購後(虧損)/利潤	(2,002)	-	(93,162)	-	5,958	(2,502)	(19,948)	(4,699)	(111,656)	(4,699)
其他綜合收益	-	-	-	-	(161)	-	-	-	(161)	-
資金投入/(減少)	-	-	-	-	748,833	-	52,800	-	801,633	-
期末淨資產	5,113,998	5,116,000	185,779	278,941	754,630	4,138,498	309,897	194,961	10,502,802	5,589,902
於合營企業的權益	19.10%	19.49%	72.63%	72.63%	80%	51%				
於合營企業的減值	-	-	-	-	-	-	(27,882)	-	(27,882)	-
商譽及調整	19	-	-	-	-	(12,670)				
賬面值	976,618	997,000	134,932	202,595	603,704	2,097,964	205,487	81,524	4,018,705	1,281,119

### 23. 以供出售之持有或開發中物業

	2017	2016
按成本	2,442,770	3,730,615
減：減值虧損撥備	(185,084)	(533,530)
	2,257,686	3,197,085
— 在中國上海	449,387	707,534
— 在中國瀋陽	865,771	1,527,780
— 在中國無錫	-	76,508
— 在中國嘉興	325,898	481,231
— 在中國成都	342,001	186,613
— 在中國大連	143,333	88,078
— 在中國長沙	131,296	129,341
	2,257,686	3,197,085

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 23. 以供出售之持有或開發中物業(續)

	2017	2016
持有或在建物業預計完工日期(按可變現淨值)		
– 1年之內	1,278,558	1,718,574
– 1年之後	979,128	1,478,511
	<b>2,257,686</b>	3,197,085

以供出售之持有或開發中物業(減值撥備撥回)/撇減的變動如下：

	2017	2016
於1月1日	533,530	721,814
以供出售之持有或開發中物業撇減/(減值撥備撥回)(附註7)	1,663	(188,284)
處置子公司(附註43)	(350,109)	–
於12月31日	<b>185,084</b>	533,530

於2016年年度，減值撥備撥回之項目的公司主要為遼寧高校，乃因過往年度被撇減的該等物業的交付及於若干城市之物業市場的復甦。

於2017年及2016年12月31日，本集團約人民幣3.39億元(2016年：約人民幣7,500萬元)以供出售之持有或開發中物業已作為本集團之銀行及其他借款的擔保物抵押至銀行(附註32)。



## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 24. 預付款項及其他流動資產

	2017	2016
<b>非流動</b>		
預付款項(a)	5,000	5,000
減：減值撥備(a)	(5,000)	(5,000)
	-	-
<b>流動</b>		
預付營業稅	34,768	35,260
預付增值稅	29,874	3,309
預付款項(b)	254,930	333,578
其他	15,543	7,616
	335,115	379,763
減：減值撥備	(12,750)	(6,250)
	322,365	373,513

(a) 2013年12月12日，本公司和第三方(「賣方」)就收購一間上海房地產公司100%的股權簽訂了意向書，按總代價人民幣8億元收購。本集團就此項交易向賣方支付了誠意金人民幣500萬元。由於項目終止及收回上述預付款項之可能性較小，本集團於2017年及2016年12月31日對其全額計提了減值撥備。

(b) 於2017年12月31日，上述預付款項主要包括預付以供開發中物業之建築成本約人民幣700萬元(2016年：約人民幣3,000萬元)、預付在中國之土地租賃款約人民幣2.48億元(2016年：約人民幣2.48億元)。於2016年12月31日，位於美國的項目投資保證金約為人民幣5,600萬元。

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 25. 其他應收款

	2017	2016
與收購康明投資有限公司相關之應收款項(a)	–	66,486
來自己處置子公司之應收賬款(附註43)	339,224	163,812
來自關連方之應收款項(附註45)	1,026,996	1,104,556
來自一間子公司一名非控股股東的墊款	294,330	204,330
處置一間子公司之應收賬款(b)	12,862	12,862
應收關連方利息(附註45)	82,879	–
其他	191,598	177,195
	<b>1,947,889</b>	1,729,241
減：減值撥備(附註7)	<b>(231,506)</b>	(51,100)
其他應收款淨額	<b>1,716,383</b>	1,678,141

- (a) 於2007年8月17日，上置投資控股有限公司(「上置控股」，或「轉讓方」)與某獨立第三方(「原股東」)簽訂收購協議(「轉讓方收購協議」)，據此，轉讓方協議以港幣16億元為對價，從原股東處收購康明投資有限公司(「康明」)所有發行在外的股份(「被出售股份」)。康明持有遼寧高校之70%股權。

同日，轉讓方與本公司之子公司(「買方」)達成收購協議(「收購協議」)，據此，買方協議以港幣16億元為對價從轉讓方收購被出售股份。根據收購協議，本公司以向轉讓方發行股份之方式支付該對價。

於2007年11月15日，轉讓方、本公司、買方及康明原股東簽訂了補充協議。

根據上述協議，遼寧高校原股東同意就購買遼寧高校將持有的土地使用權作出付款，承擔遼寧高校之若干負債(「該等負債」)，並就原股東及／或持有遼寧高校餘下30%股權之其他股東仍未支付之全部該等負債償付遼寧高校有關應付款項。若原股東向轉讓方支付相關款項，轉讓方同意將款項轉移給本集團。

根據上述協議，轉讓方同時也承擔了遼寧高校的土地購置款，並將承擔該等負債，並就原股東及／或原少數股東仍未支付之全部該等負債償付遼寧高校有關應付款項。此外，若遼寧高校於2009年6月30日仍未獲得該土地相關的土地使用權，轉讓方承諾在2009年12月30日或之前，支付給本公司港幣16億元。於2009年12月4日，本公司召開特別股東大會，決議同意轉讓方不在當期履行承諾，而將期限推遲至2012年12月31日。2013年年初，本集團從轉讓方收取了剩餘土地購置款，並且遼寧高校已取得該土地全部土地使用權證。

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 25. 其他應收款(續)

(a) (續)

於2016年12月31日，根據上述協議，原股東或原少數股東未支付的淨負債將由轉讓方承擔的金額約為人民幣6,600萬元，其已於2017年12月31日悉數償還。

(b) 於2017年及2016年12月31日，有一筆處置子公司斯格威(附註42)的剩餘代價仍未收取。

所有其他應收款均不計息並一般於一年內清付。

### 26. 應收賬款

	2017	2016
應收賬款	52,281	51,668
減：減值撥備	(27,843)	(26,805)
	<b>24,438</b>	24,863

在本報告日期末，根據自發生日確認的應收賬款的賬齡分析如下：

	2017	2016
6個月以內	18,056	18,697
6個月到1年	6,382	4,388
1年至2年	-	20,113
2年以上	27,843	8,470
	<b>52,281</b>	51,668

本集團的物業出售及酒店運營業務通常採用收付實現制，本集團的其他業務主要採用賒銷制。本集團的應收款項之信用期通常為6個月。

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

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 26. 應收賬款(續)

對既未逾期也未減值及已到期未減值的應收賬款賬齡分析如下：

	2017	2016
既未逾期也未減值	17,809	17,897
已到期未減值		
30天以內	247	–
31天到60天	–	2,391
61天到90天	–	–
91天到120天	–	–
120天以上	6,382	4,575
	6,629	6,966
	24,438	24,863

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

應收賬款計提之減值撥備的變動如下：

	2017	2016
年初餘額	26,805	8,002
增加(a)(附註7)	1,397	18,803
處置子公司	(359)	–
年末餘額	27,843	26,805

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

截至2017年及2016年12月31日止年度內，本集團沒有轉回應收賬款減值撥備。

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 27. 現金及銀行存款

	2017	2016
現金	472	353
活期存款	1,140,431	1,309,571
原期限小於3個月的定期存款	66,216	200,000
現金及現金等價物	1,207,119	1,509,924
已抵押之存款(a)	214,000	-
開發項目之限制性銀行存款(b)	-	329
銀行借款之限制性銀行存款(c)	4,626	2,604
與法律訴訟有關的限制性銀行存款	27,170	-
受限制存款	245,796	2,933
現金及銀行存款	1,452,915	1,512,857

(a) 於2017年12月31日，約人民幣2.14億元(2016年：無)銀行存款作為計息銀行及其他借款的抵押物(附註32)。

(b) 限制性存款主要為本集團向銀行按揭貸款購房者提供的按揭保證金。

(c) 約人民幣500萬元金額(2016年：約人民幣300萬元)為與銀行借款有關的限制性存款。

現金及銀行存款的賬面價值以下列貨幣為單位：

	2017	2016
港元	86,012	170,894
美元(「美元」)	261,137	177,693
新加坡元	1	1
澳元(「澳元」)	90,068	-
英鎊	154,903	14,934
人民幣	860,794	1,149,335
	1,452,915	1,512,857

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

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

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 28. 貸款及應收款項

	2017	2016
貸款及應收款項(a)	1,892,011	191,200
減：非流動部分		
向已處置子公司提供的貸款	700,000	–
流動部分	1,192,011	191,200
減：減值撥備(b)	(140,006)	(26,200)
貸款及應收款項淨額	1,752,005	165,000

(a) 於2017年12月31日，該結餘主要為借予關連方約人民幣11.72億元(附註45(c))、處置一間子公司約人民幣7億元與撥備約人民幣1.2億元，及若干第三方的計息借款。於2016年12月31日，該結餘主要為借予若干第三方計息借款，該貸款約人民幣1.65億元已於2017年12月收回。

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

## 29. 其他非流動資產

	2017	2016
收購若干房地產資產之預付款項(a)	660,800	–
土地開發之應收款項(b)	150,000	–
St Leonard項目之應收款項(c)	–	71,519
其他應收款(d)	4,000	12,000
其他(d)	3,250	9,750
	818,050	93,269
減：減值撥備(b)	(7,250)	(21,750)
	810,800	71,519

(a) 該結餘為收購若干房地產資產之預付款項約人民幣6.61億元。

(b) 該結餘為於中國土地再開發付款約人民幣1.5億元與資本承擔總額約人民幣2.7億元(附註39(a))。

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 29. 其他非流動資產(續)

- (c) 於2016年，本集團延長位於澳洲悉尼的一間房地產項目公司的一項貸款。該貸款的本金約為1,300萬澳元(相等於約人民幣6,400萬元)，期限為2.5年，而年利率為25%。於2016年12月31日，約100萬澳元(相等於約人民幣700萬元)之應收利息獲確認。於2017年12月31日，貸款及利息約1,700萬澳元已悉數償還(相等於約人民幣8,200萬元)。
- (d) 其他應收款及其他之結餘包括於2014年處置一間前子公司的現金對價約人民幣400萬元(2016年：約人民幣1,200萬元)及非現金對價約人民幣325萬元(2016年：約人民幣975萬元)。於2016年12月31日及2017年12月31日，本集團董事會考慮該款項的回收具有不確定性，故對其全額計提減值撥備。

### 30. 已發行股本及股本溢價

#### 股本

	2017	2016
已發行且已全額繳足：		
20,564,713千股(2016年：20,564,713千股)普通股	<b>6,747,788</b>	6,747,788

本公司股本變動匯總如下：

	金額			合計
	股份數目 (千股)	已發行股本	股本溢價	
於2016年1月1日、2016年12月31日及 2017年12月31日	<b>20,564,713</b>	<b>1,701,661</b>	<b>5,046,127</b>	<b>6,747,788</b>

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 31. 其他儲備

	盈餘儲備	匯兌波動儲備	可供出售投資	其他	合計
於2017年1月1日	365,455	3,379	–	(156,004)	212,830
<b>其他綜合虧損，扣除稅金</b>					
貨幣換算差額	–	352	–	–	352
重新換算—總額	–	–	2,030	–	2,030
重新換算—稅項	–	–	(507)	–	(507)
	–	352	1,523	–	1,875
<b>與股東交易</b>					
留存溢利撥款	12,325	–	–	–	12,325
未變動一間子公司控制權之 所有權益變動	–	–	–	(32)	(32)
股份支付(附註15)	–	–	–	13,442	13,442
	12,325	–	–	13,410	25,735
於2017年12月31日	377,780	3,731	1,523	(142,594)	240,440
	盈餘儲備	匯兌波動儲備	可供出售投資	其他	合計
於2016年1月1日	340,425	7,008	–	(199,357)	148,076
<b>其他綜合虧損，扣除稅金</b>					
貨幣換算差額	–	(3,629)	–	–	(3,629)
<b>與股東交易</b>					
留存溢利撥款	25,030	–	–	–	25,030
股份支付(附註15)	–	–	–	43,353	43,353
	25,030	–	–	43,353	68,383
於2016年12月31日	365,455	3,379	–	(156,004)	212,830



## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 31. 其他儲備(續)

本集團本年度及以前年度的儲備金額及相應變動列報於合併股東權益變動表。

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

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

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

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 32. 計息銀行及其他借款

	2017	2016
其他短期借款		
– 無抵押借款，來自母公司及相同公司最終控制的公司(c)	600,000	3,000,000
– 無抵押借款，來自一間聯營企業(c)	138,000	–
– 無抵押借款，其他	180,000	–
	<b>918,000</b>	3,000,000
長期銀行借款流動部份		
– 抵押借款(a)	621,173	397,209
其他長期借款流動部份		
– 抵押借款(b)	18,000	–
– 無抵押借款，來自母公司(d)	890,065	520,275
	<b>908,065</b>	520,275
借款，流動部份	<b>2,447,238</b>	3,917,484
長期銀行借款，非流動部份		
– 抵押借款(a)	2,391,830	1,531,205
– 無抵押借款(e)	330,120	–
	<b>2,721,950</b>	1,531,205
其他長期借款，非流動部份		
– 抵押借款，來自母公司(b)	560,000	–
– 抵押借款，其他(b)	148,638	–
– 無抵押借款，來自母公司及相同公司最終控制的公司(d)	2,518,095	1,120,275
– 無抵押借款，其他	202,881	196,504
	<b>3,429,614</b>	1,316,779
借款，非流動部份	<b>6,151,564</b>	2,847,984

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 32. 計息銀行及其他借款(續)

	2017	2016
長期借款到期情況如下：		
— 1年內到期	1,529,238	917,484
— 1至2年內到期	2,984,770	175,421
— 2至3年內到期	987,819	1,323,649
— 3至5年內到期	1,537,005	276,504
— 5年後到期	641,970	1,072,410
	<b>7,680,802</b>	3,765,468
減：長期借款，流動部份	<b>(1,529,238)</b>	(917,484)
長期借款，非流動部份	<b>6,151,564</b>	2,847,984

#### (a) 長期銀行借款－抵押借款

於2017年12月31日，長期銀行借款中包括人民幣30.13億元(2016年：約人民幣19.28億元)系以本集團持有之租賃土地、銀行存款、物業、廠房及設備、投資物業、以供出售之持有或開發中物業及子公司股權進行抵押或質押。

#### (b) 其他長期借款－抵押借款

於2017年12月31日，長期銀行借款中約人民幣7.27億元(2016年：無)系以本集團持有之租賃土地、物業、廠房及設備、以供出售之持有或開發中物業、投資物業及子公司權益進行抵押或質押。上述其他長期借款中，本金總額約人民幣5.6億元之貸款由施冰先生提供擔保。

#### (c) 其他短期借款－無抵押借款

於2017年12月31日，該餘額為來自關連方的三筆貸款及一筆來自第三方的貸款：人民幣1.38億元之貸款由本集團一間聯營公司上置資產提供，按年利率8.5%計息。該貸款借款期為12個月。人民幣6億元之貸款由於2017年同一公司最終控制的公司提供，其由以下借款組成：人民幣4億元之委託貸款於2017年3月提供，借款期為12個月，按年利率7.5%計息。人民幣2億元之貸款由林芝中民房地產有限公司(「林芝」)(一間由同一最終控制的公司)提供，並於2017年訂立了補充協議，規定於2016年12月至2017年6月貸款利率為6%及於2017年7月至2017年12月之貸款利率為6.5%。(於2016年12月，人民幣20億元之貸款由母公司於2016年4月提供，按年利率8%計息。該貸款借款期為12個月。人民幣10億元之委託貸款由中民智選投資有限公司(一間於2016年由同一最終控制的公司)提供，其由以下借款組成：人民幣8億元之貸款於2016年3月借入，借款期為12個月。按年利率8.5%計息。人民幣2億元之貸款於2016年5月借入，初始借款期為12個月。按年利率8.35%計息。)

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 32. 計息銀行及其他借款(續)

## (d) 其他長期借款－無抵押借款

於2017年12月31日，該餘額為來自母公司及一間同一公司最終控制的公司之貸款約人民幣34.08億元。1.5億美元(約人民幣9.8億元)之貸款於2016年9月提供，按年利率4%計息。50%之貸款於3年內到期而剩餘50%則於1年內到期。人民幣6億元之貸款於2016年4月提供，按年利率8%計息。該貸款借款期為6個月，並於2016年11月展期3年。

## (e) 長期銀行借款－無抵押

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

## 銀行及其他借款抵押安排合計

於2017年及2016年12月31日，作為本集團借款及銀行融資抵押品的已抵押資產如下：

	2017	2016
租賃土地(附註19)	117,667	48,548
投資物業(附註18)	5,116,056	3,984,350
以供出售之持有或開發中物業(附註23)	339,111	74,740
物業、廠房及設備(附註17)	133,493	133,657
分類至持有待售資產(附註41)	—	930,096
銀行存款(附註27)	214,000	—
在若干子公司之股權	208,436	—
由關連方提供之抵押資產(附註45(c))	2,525,307	—

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 32. 計息銀行及其他借款(續)

於報告期末上述借款適用的實際加權平均利率如下：

	2017				2016		
	港元	美元	英鎊	人民幣	港元	美元	人民幣
短期銀行借款	-	-	-	-	-	-	-
其他短期借款	-	-	-	7.64%	-	-	8.16%
長期銀行借款	-	-	2.80%	5.16%	-	-	5.88%
其他長期借款	7.85%	4.00%	-	7.64%	7.85%	4.00%	8.00%

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

借款的賬面價值以下列貨幣為單位：

	2017	2016
港元	202,881	196,504
美元	980,130	1,040,550
英鎊	796,884	-
人民幣	6,618,907	5,528,414
	<b>8,598,802</b>	6,765,468

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 33. 遞延所得稅

當有法定權利能將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅涉及同一納稅主體且涉及同一稅務機關時，則可將遞延所得稅資產與負債相互抵銷。截至2017年及2016年12月31日，主要遞延所得稅資產及負債於多於12個月後收回。

遞延所得稅的變動如下：

	2017	2016
年初餘額	1,018,042	1,120,449
業務合併(附註40)	-	131,292
由於土地增值稅清算重分類為當期稅項負債	-	(4,700)
重分類至持有待售(附註41)	-	(42,710)
處置子公司(附註41、42及43)	33	(225,912)
於損益中確認(附註12)	185,839	39,623
於其他全面損益中確認(附註31)	507	-
年末餘額	1,204,421	1,018,042

年內遞延所得稅資產及遞延所得稅負債變動如下：

## 遞延所得稅資產

	可於未來抵扣 之稅務虧損	股權轉讓 計稅基礎與 賬面價值差異	其他 暫時性差異	合計
於2016年1月1日	17,119	242,837	-	259,956
在損益中確認	(17,119)	-	-	(17,119)
於2016年12月31日及2017年12月31日	-	242,837	-	242,837

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 33. 遞延所得稅(續)

年內遞延所得稅資產及遞延所得稅負債變動如下：(續)

#### 遞延所得稅負債

	公允價值 溢利	業務合併 之子公司 公允價值 對賬面值 之溢利	代扣代繳 企業所得稅	其他	合計
於2016年1月1日	742,061	272,420	264,977	100,947	1,380,405
業務合併(附註40)	57,003	74,289	–	–	131,292
於損益中確認	(4,424)	19,601	(2,051)	9,378	22,504
由於土地增值稅清算重分類	–	(4,700)	–	–	(4,700)
重分類為持有待售(附註41)	–	(17,149)	(1,426)	(24,135)	(42,710)
處置子公司(附註43)	(224,978)	–	(934)	–	(225,912)
於2016年12月31日	569,662	344,461	260,566	86,190	1,260,879
於損益中確認	15,340	155,263	3,437	11,799	185,839
於其他全面損益中確認	507	–	–	–	507
處置子公司(附註43)	–	–	33	–	33
於2017年12月31日	<b>585,509</b>	<b>499,724</b>	<b>264,036</b>	<b>97,989</b>	<b>1,447,258</b>

於2017年12月31日，概無源自未使用稅務虧損之遞延所得稅資產(2016年：無)。考慮到相關物業之銷售已獲當地主管機關批准，並參考當前市場狀況及部分物業近期售價，本集團相信在可預見的未來將沒有足夠的應稅利潤可用於彌補當前未使用的稅務虧損，據此確認了相關遞延所得稅資產。

未確認遞延所得稅資產之項目如下：

	2017	2016
稅務虧損	<b>1,563,189</b>	2,604,929

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 33. 遞延所得稅(續)

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

根據本公司董事會決議，位於中國大陸之子公司自2011年度起之溢利將部分留存於該等子公司內用於未來經營或投資。本公司之董事認為，與上述預計不會分配之股利相關之暫時性差異在可預計之未來不會轉回。與中國大陸子公司之投資相關的未確認遞延所得稅負債之暫時性差異總金額為約人民幣7.38億元(2016年：約人民幣6.93億元)。

不存在向本公司股東發放股利而對所得稅產生的影響。

### 34. 預售開發中物業之預收賬款

	2017	2016
預售開發中物業之預收賬款	<b>1,015,262</b>	1,141,086

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

### 35. 應付賬款

於報告日期末，根據發生日確定的應付賬款的賬齡分析如下：

	2017	2016
1年以內	<b>467,638</b>	391,277
1年至2年	<b>48,693</b>	107,741
2年以上	<b>187,051</b>	293,283
	<b>703,382</b>	792,301

應付賬款主要是物業建築及土地開發所產生。應付賬款不計息，通常在一年內償付。



## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 36. 其他應付款項及應計項目

	2017	2016
收取客戶及建築商押金及應付款項	8,720	51,932
應付稅款及附加稅	23,906	59,815
應付子公司非控股股東之股利	32,281	32,281
拆遷補償費	226,317	264,651
商鋪押金、代開發商收取的租金及代收代付業主公共事業費	26,017	22,416
應付工資及福利費	90,546	26,330
應計利息費用	429,896	123,649
應付收購子公司之前股東業務合併之款項	-	20,000
應付子公司之前股東非控股股權收購款項	17,000	17,000
應付已處置子公司之原非控股股東股權轉讓款	20,000	20,000
預收與處置一間子公司相關款項(a)	-	2,305,000
應付關連方費用(附註45)	836,560	1,226,728
其他	182,135	239,974
	<b>1,893,378</b>	<b>4,409,776</b>

(a) 截至2016年12月31日，預收與處置子公司相關之墊款代表收取第三方買家為有關處置上海金心置業有限公司(「金心置業」)49%股權的結餘(附註41)，截至2017年12月31日金心置業已處置。

其他應付賬款不付息，通常將在一年內償付。

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 37. 經營業務之現金

## (a) (用於)／來自經營活動的現金

來源於持續經營業務及終止經營業務之除所得稅前利潤與(用於)／來自經營活動的現金對賬如下：

	2017	2016
除所得稅前利潤		
持續經營業務	877,989	151,391
已終止經營業務	-	532,342
	<b>877,989</b>	<b>683,733</b>
調整：		
物業、機器及設備折舊	27,254	12,076
物業、機器及設備處置虧損／(溢利)淨額	332	(3,960)
應佔聯營企業之損益	(74,332)	(465,549)
應佔合營企業之損益	12,049	1,464
股份支付	13,442	43,353
投資物業公允價值(收益)／虧損淨額	(55,165)	17,361
撇減／(減值撥備撥回)以供出售之持有或開發中物業	1,663	(188,284)
減值撥備撥回預付土地租賃款	(156,850)	(67,454)
貸款及應收賬款壞賬撥備	120,006	26,200
其他應收款壞賬撥備	175,912	43,349
應收賬款壞賬撥備	1,397	18,803
於一間合營企業之投資減值	27,882	-
商譽減值	-	98,354
收購及處置子公司及一間合營企業之溢利淨額		
- 持續經營業務	(1,585,922)	(11,903)
- 已終止經營業務	-	(548,679)
財務收入	(35,010)	(10,284)
財務成本	503,294	442,648
	<b>(146,059)</b>	<b>91,228</b>
限制性銀行存款(增加)／減少	(26,841)	1,288
預付土地租賃款減少	328,130	830,647
以供出售之持有或開發中物業減少	349,358	1,068,783
存貨(增加)／減少	(909)	6,221
預付款項及其他流動資產(增加)／減少	(1,037,867)	21,157
其他應收款增加	(1,205,782)	(540,611)
應收賬款減少	140	15,254
非流動資產增加	(150,000)	-
應付賬款減少	(80,288)	(112,986)
其他應付款項及應計項目增加	547,289	96,626
預售開發中物業之預收款項增加／(減少)	11,573	(947,107)
	<b>(1,411,256)</b>	<b>530,500</b>
(用於)／來自經營活動的現金	<b>(1,411,256)</b>	<b>530,500</b>

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 37. 經營業務之現金(續)

#### (b) 淨負債對賬

淨負債及其變動之分析如下：

##### 淨負債

	2017	2016
現金及銀行存款	1,452,915	1,512,857
借款－一年內到期	(2,447,238)	(3,917,484)
借款－一年後到期	(6,151,564)	(2,847,984)
淨負債	(7,145,887)	(5,252,611)
現金及流動投資	1,452,915	1,512,857
總負債－固定利率	(5,763,332)	(5,315,058)
總負債－浮動利率	(2,835,470)	(1,450,410)
淨負債	(7,145,887)	(5,252,611)

	現金及銀行存款	融資活動產生之負債		合計
		一年內到期 之借款	一年後到期 之借款	
於2016年12月31日之淨負債	1,512,857	(3,917,484)	(2,847,984)	(5,252,611)
於2016年12月31日分類為持作出售 之資產/負債(附註41)	9,886	(30,000)	-	(20,114)
現金流量淨額	(31,040)	2,139,209	(4,479,480)	(2,371,311)
外匯調整	(25,929)	30,630	41,872	46,573
貼現或溢價之攤銷	-	-	(15,565)	(15,565)
處置子公司(附註43)	(12,859)	1,080,000	-	1,067,141
由其他應付款項及應計費用 重新分類	-	(600,000)	-	(600,000)
其他非現金變動	-	(1,149,593)	1,149,593	-
於2017年12月31日之淨負債	1,452,915	(2,447,238)	(6,151,564)	(7,145,887)

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 38. 經營租賃安排

## (a) 出租方

本集團根據經營租賃安排出租投資物業，剩餘租賃期主要為1年至13年不等，該等租賃的條款一般要求承租人支付保證金，並可以定期根據當時普遍存在的市場情況調整租金。

於2017年12月31日，本集團根據與承租人簽訂的經營租賃合同，可於以下年度到期日收取的未來最低租金總額如下：

	2017	2016
1年內	142,900	140,101
第2年至第5年(包括首尾兩年)	349,281	345,128
5年以上	94,520	104,762
	586,701	589,991

## (b) 承租方

本集團根據經營租賃安排租入其辦公物業。經協商，物業的租賃期為1年至5年不等。

於2017年12月31日，本集團根據所簽訂的不可撤銷經營租賃合同，須支付的未來最低租金總額如下：

	2017	2016
1年內	12,491	2,327
第2年至第5年(包括首尾兩年)	25,620	-
	38,111	2,327

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 39. 承諾及或有事項

- (a) 於報告日，本集團作出以下資本性承諾及有關待售物業開發的承諾：

	2017	2016
<b>已簽約但未撥備</b>		
以供出售之持有或開發中物業	58,501	3,916,114
於土地開發之承諾投資	120,000	-
於合營企業及聯營企業之承諾投資	15,640	114,670
	194,141	4,030,784

- (b) 本集團若干銀行授予本集團物業承購人之按揭融資提供擔保。根據擔保協議的條款，倘若該商品房承購人拖欠支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還該物業承購人尚未償還抵押貸款連同應計利息及罰款。本集團此後便獲得有關物業的法定產權。本集團的擔保期由銀行授出有關按揭貸款開始，至該等承購人所購商品房的房地產證抵押登記手續辦妥後交銀行執管之日止。本集團簽署的擔保合同本金額合計約人民8.44億元(2016年：約人民幣4.46億元)，該合同至2017年12月31日仍然有效。

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

- (c) 根據本公司2015年9月24日的公告，施建先生(本公司前主席)，代表本集團若干成員公司於2011年至2014年與第三方金融機構訂立了若干融資交易(「融資交易」)，而本公司其他董事並不知悉該情況。

該等融資交易旨在擔保上置投資控股有限公司(「上置控股」)之附屬公司或關連人士擁有的若干貸款的償還責任。上置控股(由施先生及其家庭成員或親戚持有大多數權益)於該等融資交易訂立時為本公司控股股東。

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 39. 承諾及或有事項(續)

(c) (續)

該等融資交易構成向關連方提供的財務資助及本集團的或然負債，於2015年8月31日，以該等融資交易擔保的貸款未償還餘額總額約為人民幣23.83億元。

於2015年12月4日，新股認購事項完成後，中民嘉業承諾成為本公司控股股東。於同日，中民嘉業為本公司提供有利於本公司之背對背彌補保證，以使本公司免受因上述融資交易所可能產生的損失。

於2017年12月31日，以該等融資交易擔保的貸款未償還餘額總額已獲悉數償還(2016年12月31日：人民幣12.52億元)及本集團提供的相關擔保及物業按揭已悉數解除。於2018年2月9日，上述背對背彌補保證因此終止，及上述擔保均未發生被實際執行及因而令本集團承擔直接經濟損失的情況。

### 40. 業務合併

於2016年7月6日，本公司股東已批准本公司、新城鎮及上置控股之間的日期為2016年4月20日的收購交易主協議(「該協議」)。根據該協議本公司有條件地以約人民幣13.15億元之代價收購新城鎮的若干業務(「若干業務」)，包括人民幣2.38億元若干業務股權的代價及向新城鎮及／或其子公司償還人民幣10.77億元若干業務之應付賬款。交易於2016年完成，其時協議的條件已經滿足。若干業務包括於成都上置置業有限公司之全部股權、於上海美蘭湖醫院投資有限公司之全部股權、於上海美蘭湖商業管理有限公司之72.63%股權、於上海美蘭湖企業發展有限公司之72.63%股權，以及有關金羅店相關業務72.63%的若干權利及義務之部分。金羅店的若干業務(「金羅店之相關業務」)包括美蘭湖高爾夫球場、上海美蘭湖皇冠假日酒店及美蘭湖硅谷項目的待售部份。金羅店之相關業務在新城鎮下的法定所有權由於若干原因而維持不變，但本公司有權(在法律的限制內)持有、使用、牟利及處置。鑒於本公司並無控制該等金羅店之相關業務，本集團將該等金羅店之相關業務作合營企業以權益法於合併財務報表中入賬。

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 40. 業務合併(續)

由於收購關係，本集團預期確認約人民幣600萬元之負商譽。收購所產生之負商譽乃歸因於物業的預計增值。

下表為於收購日支付上述業務合併之代價、收購資產之公允價值、所承擔負債及非控股股東權益之摘要。

2016	人民幣千元
以現金支付總對價	238,247
可識別所收購資產與所承擔負債之確認數額：	
<b>資產：</b>	
現金及現金等價物	38,472
預付所得稅款項	9,953
應收賬款	791
其他應收賬款	283,380
預付款項及其他流動資產	90,144
存貨，按成本	730
以供出售之持有或發展中物業	311,823
預付土地租賃款項，流動部分(附註19)	227,015
預付土地租賃款項，非流動部分(附註19)	206,329
於一間合營企業的投資	202,595
投資物業(附註18)	712,301
物業、機器及設備(附註17)	740,294
	2,823,827
<b>負債：</b>	
其他應付賬款及應計項目	(1,541,035)
應付賬款	(236,761)
預售開發中物業之預售賬款	(129,793)
遞延所得稅負債(附註33)	(131,292)
計息銀行及其他借款	(492,629)
	(2,531,510)
可識別淨資產總額	292,317
減：非控股股東權益	(48,410)
收購資產淨值	243,907
確認為收購溢利之負商譽	(5,660)

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 40. 業務合併(續)

本集團按其可識別淨資產的非控股股東權益的比例份額在中國新城鎮的若干業務之非控股股東權益中確認。

由新城鎮若干業務貢獻的收益計入合併損益及其他綜合收益表的金額約為人民幣7,600萬元。新城鎮若干業務於同期亦貢獻約人民幣1,000萬元之虧損。

倘自2016年1月1日起來自新城鎮的若干業務已經綜合入賬，合併損益及其他綜合收益表將載列備考收益約人民幣36.9億元及除所得稅前虧損約人民幣2,500萬元。

收購業務的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	2016
收購業務之現金流出	238,247
減：收購之現金及銀行存款	(38,472)
收購業務的現金及現金等價物流出淨額	199,775
償付相關應付款項	1,076,945
合計支付對價，扣除收購之現金	1,276,720

## 41. 重分類為持有待售資產以及與其直接相關的負債

- (a) 於2016年12月29日，上置集團有限公司與一位第三方買家(「買家」)就上置集團有限公司出售金心置業49%股權連同以來自第三方買家提供的資金清付由集團內公司向金心置業提供之貸款之50%金額(「公司間應收款」)簽訂一項合作框架協議(「協議」)(「出售金心置業」)。協定之對價約為人民幣23.05億元，包括約人民幣21.11億元之股權及約人民幣1.93億元之債務。出售金心置業交易完成後，本集團於金心置業所佔股份降至51%。根據金心置業之協議及組織章程細則，本集團及買家將共同控制金心置業的項目發展和物業銷售，以及其他主要相關業務。金心置業之溢利將由本集團及買家按50:50比例分配。於2016年12月31日，出售交易尚在進行中而該交易隨後於2017年4月完成。因此，金心置業之相關資產和負債被分類為持有待售並列示於物業開發經營分部中。



## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 41. 重分類為持有待售資產以及與其直接相關的負債(續)

(a) (續)

於2016年12月31日，金心置業分類至持有待售之主要資產與負債科目如下：

資產	
現金及銀行存款	5,415
其他應收款	18,610
以供出售之持有或開發中物業	944,062
預付款項	1,590,270
預付土地租賃款－流動部份(附註19)	930,096
物業、機器及設備(附註17)	254
商譽(附註20)	75,866
	3,564,573
分類為持有待售資產	
負債	
應付賬款	—
其他應付款項及應計項目	(6,362)
計息銀行及其他借款－流動部份	(30,000)
遞延稅項負債(附註33)	(41,284)
	(77,646)
與持有待售資產直接相關的負債	
	(77,646)
與待售資產組直接相關的淨資產*	3,486,927

\* 於2016年12月31日，被分類至持有待售的淨資產中不包括在合併層面已作抵銷的應付集團內其他公司之款項約人民幣5.59億元。

於2016年12月31日，約人民幣9.3億元的本集團分類為持作出售資產以用作本集團分類為直接與持作出售資產關聯之負債銀行及其他借款之抵押品。

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 41. 重分類為持有待售資產以及與其直接相關的負債(續)

- (b) 於2016年11月30日，上置集團有限公司與一名第三方買家就在上海永高建設有限公司處置上海上輝建築工程有限公司(「上輝建築」)的全部股權事宜簽訂一項買賣協議(「協議」)。協定對價約為人民幣580萬元。於2016年12月31日，交易仍在進行中而該交易隨後於2017年9月完成。因此，上輝建築之相關資產及負債被分類為持有待售資產並列示於其他業務分部中。

於2016年12月31日，上輝建築之分類至持有待售之主要資產與負債科目如下：

資產	
現金及銀行存款	4,471
應收賬款	1,412
其他應收款	66
預付款項及其他流動資產	47
	5,996
分類為持有待售資產	
負債	
應付賬款	
其他應付款及應計項目	(80,894)
當期所得稅負債	(12,538)
遞延稅項負債	(1,426)
	(94,858)
與持有待售資產直接相關的負債	
	(88,862)
與待售資產組直接相關的淨資產*	

- \* 於2016年12月31日，被分類至持有待售的淨資產中不包括在合併層面已作抵銷的應付集團內其他公司之應付款約人民幣1.21億元。

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 42. 已終止經營業務

#### (a) 說明

於2016年4月5日，本集團向長城國富置業有限公司(「買家」)處置其於上海斯格威大酒店有限公司(本集團擁有56%權益之子公司)的所有股權。鑒於上海斯格威大酒店有限公司為本集團的主要酒店業務，在此子公司被處置後，酒店業務被視為已終止經營業務。

於售出日期資產及負債的賬面值：

	2016
物業、廠房和設備	357,454
預付土地租賃款項(附註19)	39,749
投資物業(附註18)	1,275,000
其他應收款	246,592
應收賬款	6,530
現金及銀行存款	19,941
預付款項及其他流動資產	88
存款	8,398
預售開發中物業之預收賬款	(13,965)
應付賬款	(5,737)
其他應付款及應計項目	(87,741)
計息銀行及其他借款	(1,453,044)
遞延稅項負債(附註33)	(224,978)
非控股股東權益	(73,862)
資產淨值	94,425

#### (b) 財務表現及現金流量資料

於2016年1月1日至處置日期期間，有關上海斯格威大酒店有限公司的財務資料載於下文。收益表將已終止經營業務與持續經營業務加以區分。

收益表資料

	2016
收入	38,760
成本及開支	(55,097)
來自己終止經營業務之除所得稅前虧損	(16,337)
所得稅開支	-
本期/年度來自己終止經營業務處置前之虧損	(16,337)
來自己終止經營業務之虧損歸屬於：	
— 本公司股東	(9,149)
— 非控股股東權益	(7,188)
	(16,337)

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 42. 已終止經營業務(續)

## (b) 財務表現及現金流量資料(續)

## 現金流量

	2016
經營現金流量	1,611
投資現金流量	557,191
現金流量總額	558,802
經營業務之現金流量	
來源於經營活動之現金	1,611
經營活動之現金淨流入	1,611
投資活動之現金流量	
處置子公司之所得款項，扣除處置之現金	557,191
投資活動之現金淨流入	557,191
現金及現金等價物之淨增長	558,802

## (c) 銷售子公司之詳情

	2016
對價	
已收現金	577,132
買家代表本集團支付之預繳稅款	53,110
應收賬款	12,862
處置對價淨額	643,104
已出售淨資產之賬面值	(94,425)
除所得稅前之處置收益	548,679
收益之所得稅開支	(53,110)
除所得稅後之處置收益	495,569

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 43. 處置子公司

- (a) 於2017年4月，本集團向上海中崇濱江實業發展有限公司(以下為「上海中崇濱江」)處置其於上海金心置業的49%股權並失去對原全資子公司上海金心置業有限公司(「金心置業」)的控制權。因此金心置業於交易後成為本集團合營企業。

於處置日期，金心置業的資產淨值約人民幣30.82億元，金心置業51%股權之公允價值乃根據金心置業之資產淨值之公允價值釐定，約為人民幣21.12億元。於處置金心置業49%之股權後，本集團放棄對其的控制權，由本集團持有的剩餘51%權益於失去控制當日按其約人民幣21.12億元之公允價值重新計量，與當日之賬面值差額約人民幣5.4億元確認為處置收益的一部份。有關金心置業49%股權的對價約為人民幣21.12億元，因此，本集團錄得處置收益約人民幣11.42億元。

	2017
被處置資產淨額：	
物業、廠房和設備	240
商譽	75,866
預付土地租賃款－流動部分	936,207
以供出售之持有或開發中物業	1,019,421
預付款及其他流動資產	2,610,000
其他應收款	1,101
現金及銀行存款	1,237
遞延稅項負債	(41,284)
計息銀行及其他借款	(1,080,000)
其他應付款及應計項目	(439,335)
當期所得稅負債	(1,577)
100%被處置資產淨額的賬面值	3,081,876
以一間聯營企業入賬的已保留權益51%的公允價值	(2,111,910)
處置子公司之收益	1,141,944
以現金支付	2,111,910

處置子公司的現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	2017
已收現金對價	2,111,910
被處置的現金及銀行存款	(1,237)
處置子公司的現金及現金等價物流入淨額	2,110,673

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 43. 處置子公司(續)

- (b) 於2017年7月，本集團處置所有無錫仲慶房地產開發有限公司(「無錫仲慶」)於無錫永慶房地產有限公司(「無錫永慶」)中持有的100%股權，對價約為人民幣6,700萬元。於處置日，本集團應佔無錫仲慶的資產淨值約為人民幣1,700萬元。本集團錄得處置收益約為人民幣5,000萬元。

	2017
被處置資產淨額：	
預付土地租賃款	368,621
以供出售之持有或開發中物業	48,696
其他應收款	698
現金及銀行存款	1,146
其他應付款及應計項目	(402,585)
非控股股東權益	349
	16,925
處置子公司之收益	50,397
	67,322

處置子公司的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	2017
已收現金對價	67,322
被處置的現金及銀行存款	(1,146)
	66,176

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 43. 處置子公司(續)

- (c) 於2017年8月，本集團處置其於上置資產管理(上海)有限公司(「上置資產」)70%股權的50%，對價約為人民幣0元。於交易後，上置資產成為本集團聯營企業。於處置日期，本集團應佔上置資產的資產淨值約為人民幣500萬元。本集團錄得處置收益約為人民幣200萬元。

	2017
被處置資產淨額：	
物業、廠房和設備	33
預付款項及其他流動資產	148
其他應收款	1,366
應收賬款	288
現金及銀行存款	3,222
其他應付款及應計項目	(177)
當期所得稅負債	(8)
非控股股東權益	(62)
100%被處置資產淨額的賬面值	4,810
以一間聯營公司入賬的已保留權益20%的公允價值	(7,000)
處置子公司之收益	2,190
以現金支付	-

處置子公司的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	2017
已收現金對價	-
被處置的現金及銀行存款	(3,222)
處置子公司的現金及現金等價物流出淨額	(3,222)

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 43. 處置子公司(續)

- (d) 於2017年9月，本集團處置所有上海永高建設有限公司於上海上輝建築工程有限公司(「上輝建築」)的100%股權，對價約為人民幣580萬元。於處置日，本集團應佔上輝建築的資產淨額約為人民幣-7,300萬元。本集團錄得處置收益約為人民幣7,900萬元。

	2017
被處置淨負債：	
存貨	679
其他應收款	3,000
應收賬款	2
現金及銀行存款	6,071
預付款項及其他流動資產	(1,393)
其他應付款及應計項目	(69,200)
當期所得稅負債	(11,691)
非控股股東權益	(292)
	(72,824)
處置子公司之收益	78,624
	5,800
以現金支付	5,800

處置子公司的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	2017
已收現金對價	5,800
被處置的現金及銀行存款	(6,071)
	(271)
處置子公司的現金及現金等價物流出淨額	(271)



## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 43. 處置子公司(續)

- (e) 於2017年12月，本集團處置由上海綠洲花園置業有限公司及力康投資有限公司於瀋陽綠康置業有限公司(「瀋陽綠康」)持有的全部股權，對價約為人民幣2元。

於處置日期，本集團應佔瀋陽綠康的資產淨值約為人民幣-2.96億元。本集團錄得處置收益約人民幣2.96億元。於2017年12月31日，本集團未從瀋陽綠康收回約人民幣7億元的貸款及約人民幣1.76億元的應收賬款。考慮到瀋陽綠康持有的資產，本集團預計可收回貸款約人民幣5.80億元。由於約人民幣1.20億元的部分貸款及約人民幣1.76億元的應收賬款的可收回性不確定，因此已確認虧損約人民幣2.96億元。

	2017
被處置淨負債：	
物業、廠房和設備	19
預付土地租賃款	190,754
以供出售之持有或開發中物業	500,180
預付款項及其他流動資產	13,845
其他應收款	396,458
應收賬款	10
現金及銀行存款	1,183
計息銀行及其他借款	(700,000)
預售開發中物業之預收賬款	(137,397)
應付賬款	(8,631)
其他應付款項及應計項目	(557,776)
當期所得稅負債	(154)
非控股股東權益	5,591
	(295,918)
處置子公司之收益	295,918
以現金支付	-

處置子公司的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	2017
已收現金對價	-
被處置的現金及銀行存款	(1,183)
處置子公司的現金及現金等價物流出淨額	(1,183)

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 43. 處置子公司(續)

- (f) 於2016年1月，本集團向霍爾果斯銳鴻股權投資有限公司(「銳鴻」)處置所有其於海口世紀海港城80%的股權。協定代價約為人民幣1.76億元之權益代價及約人民幣2.45億元之用以清付公司間應收賬款之代價。於處置日期，本集團應佔海口世紀海港城置業有限公司資產淨值約達人民幣1.68億元。於2016年12月31日，本集團已收回約人民幣9,400萬元關於處置之費用並向海口世紀海港城及銳鴻提出訴訟以收回尚未收取之餘額。於本合併財務報表發出日期，該訴訟仍在進行中。本集團估計由於海口世紀海港城持有之資產，本集團將能夠收回剩餘約人民幣1.10億元之債務。然而，收回約人民幣1.76億元權益部分則具不確定性，因此確認約人民幣1.68億元之虧損。

	2016
被處置資產淨額：	
物業、廠房和設備	909,813
預付土地租賃款	61,436
預付所得稅	39,471
其他應收款	9,319
現金及銀行存款	650
預付款及其他流動資產	3,443
以供出售之持有或開發中物業	80,232
預付土地租賃款－流動部分	296,650
預售開發中物業之預收賬款	(2,974)
應付賬款	(337,447)
其他應付款及應計項目	(419,043)
當期所得稅負債	(12,685)
計息銀行及其他借款	(411,979)
遞延稅項負債(附註33)	(724)
非控股股東權益	(47,852)
	168,310
處置子公司之虧損	(168,310)

處置子公司的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	2016
已收現金對價	-
被處置的現金及銀行存款	(650)
處置子公司的現金及現金等價物流出淨額	(650)

本集團正就該等應收賬款的可收回性起訴交易之買家。

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 43. 處置子公司(續)

- (g) 於2016年1月，本集團向Mainlandcn Ten Company Limited(萬科企業股份有限公司之全資子公司)處置美盛60%股權並失去其對原全資子公司美盛的控制權，美盛於交易後成為本集團聯營企業。

於處置日期，美盛的資產淨值約人民幣6.69億元，美盛40%股權之公允價值乃依據美盛之資產淨值之公允價值釐定，約為人民幣4.49億元。處置美盛60%之股權後，本集團放棄對其的控制，由本集團持有的已保存40%美盛股權於失去控制當日按其人民幣4.49億元之公允價值重新計量，與當日之賬面值差額約人民幣1.81億元作為處置收益的一部份在損益及其他綜合收益中確認。有關美盛60%股權的對價約為人民幣3.22億元。因此，本集團錄得處置收益約人民幣1.02億元。

由於該處置，本集團於碩城60%之股權亦被處置因為其為美盛之全資子公司。

	2016
被處置資產淨額：	
物業、廠房和設備	1,261
投資物業	361,494
遞延所得稅資產	44,611
其他應收款	4,508
現金及銀行存款	551,758
預付所得稅	247,027
以供出售之持有或開發中物業	3,796,505
預付土地租賃款－流動部分	3,221,476
預售開發中物業之預售賬款	(3,070,572)
應付賬款	(117,537)
其他應付款及應計項目	(1,123,469)
當期所得稅負債	(169,081)
計息銀行及其他借款	(3,000,000)
遞延稅項負債	(78,195)
非控股股東權益	(509)
100%被處置資產淨額的賬面值	669,277
剩餘40%股權的公允價值並作為於聯營企業之投資核算	(448,961)
處置子公司之收益	102,353
以現金支付	322,669

處置子公司的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	2016
已收現金對價	322,669
被處置的現金及銀行存款	(551,758)
處置子公司的現金及現金等價物流出淨額	(229,089)

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 43. 處置子公司(續)

- (h) 於2016年4月，本集團向陝西西鳳投資有限公司、合星金控投資有限公司及上海沁弈商務諮詢有限公司處置所有其於上海上置互聯網金融資訊服務有限公司85%的股權，總對價為人民幣1元。於處置日期，本集團應佔上海上置互聯網金融資訊服務有限公司的資產淨值約為人民幣-300萬元。本集團錄得處置收益約為人民幣300萬元。

	2016
被處置淨負債：	
物業、廠房和設備	229
其他應收款	243
應收賬款	516
現金及銀行存款	39
預付款項及其他流動資產	559
應付賬款	(129)
其他應付款及應計項目	(5,191)
非控股股東權益	561
	(3,173)
處置子公司之收益	3,173
以現金支付	-

處置子公司的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	2016
已收現金對價	-
被處置的現金及銀行存款	(39)
處置子公司的現金及現金等價物流出淨額	(39)

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 43. 處置子公司(續)

- (i) 於2016年11月，本集團處置所有其於勤晉投資有限公司(「勤晉投資」)100%的股權，代價為人民幣1元。由於該處置，本集團於上海上置物業管理有限公司的100%股權、於上海美蘭湖物業管理有限公司的100%股權及於上海華府酒店管理有限公司的50%股權亦被處置，因為彼等為勤晉投資之子公司。於處置日，本集團應佔勤晉投資的資產淨值約為人民幣-6,900萬元。本集團於處置時錄得溢利約人民幣6,900萬元。

	2016
被處置淨負債：	
物業、廠房和設備	1,497
其他應收款	58,746
應收賬款	10,351
現金及銀行存款	39,090
預付款項及其他流動資產	2,088
存貨	283
預售開發中物業之預收賬款	(5,983)
應付賬款	(7,858)
其他應付賬款及應計項目	(166,955)
遞延稅項負債(附註33)	(210)
非控股股東權益	(76)
	(69,027)
處置子公司之收益	69,027
以現金支付	-

處置子公司的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	2016
已收現金對價	-
被處置的現金及銀行存款	(39,090)
處置子公司的現金及現金等價物流出淨額	(39,090)

董事會認為上述交易金額並不重大，因此不構成已終止經營業務的部分。

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 44. 具有重大非控股股東權益的集團子公司

具有重大非控股股東權益的集團子公司詳情列示如下：

	上海百潤房地產有限公司(「百潤」)	
	2017	2016
非控股股東持有股權比例	49.64%	49.64%
	<b>百潤</b>	
	2017	2016
歸屬於非控股股東權益的利潤	6,944	128,491
於報告日非控股股東權益的累計餘額	118,128	111,184

上述子公司的匯總財務信息如下。

	百潤	
	2017	2016
收入	255,861	1,955,735
費用總額	238,976	1,603,398
其他虧損	(10,633)	(4,211)
年度利潤	13,990	258,859
年度綜合收益總額	13,990	258,859
流動資產	792,828	928,533
非流動資產	141	196
流動負債	(551,490)	(701,015)
非流動負債	(3,499)	(3,733)
經營活動之現金(淨流出)／淨流入	(167,179)	558,853
投資活動之現金淨流入／(淨流出)	261,204	(257,011)
融資活動之現金淨流出	(90,000)	(597,033)
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額	4,025	(295,191)

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 45. 關連方交易

除於該等合併財務報表其他地方披露的關連方交易及結餘外，本集團與關連方有以下主要交易及結餘。

#### (a) 名稱及與關連方關係

名稱	關係
寬頻	本集團之聯營企業
住宅新技術	本集團之聯營企業
大潤	本集團之合營企業
金羅店之相關業務	本集團之合營企業
林芝中民房地產有限公司(「林芝」)	同一公司最終控制之公司
中民居住信息技術有限公司(「中民居住」)	同一公司最終控制之公司
美盛	本集團之聯營企業
碩誠	本集團一間聯營企業之子公司
黑鷹	本集團一名少數股東的子公司
金心置業	本集團之合營企業
上置資產	本集團之聯營企業
Gao Xin	本集團之合營企業

#### (b) 與關連方之交易

##### (i) 向關連方購入

	2017	2016
大潤	1,500	–

##### (ii) 代表關連方支付

	2017	2016
金羅店之相關業務	654,507	951,180
金心置業	147,166	–
Gao Xin	42,000	–
寬頻	89	–
	<b>843,762</b>	951,180

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 45. 關連方交易(續)

## (b) 與關連方之交易(續)

## (iii) 來自關連方資金／墊款

	2017	2016
碩誠	480,000	356,560
林芝	-	600,000
寬頻	-	44
	<b>480,000</b>	<b>956,604</b>

## (iv) 應付關連方提供資金之款項

	2017	2016
黑鷹	270,124	-

## (v) 支付本集團主要管理人員薪金

	2017	2016
薪金及其他短期僱員福利	36,636	59,728

## (vi) 佔用關連方擁有物業

本集團部分子公司佔用總樓面面積約為1,150平方米之若干物業。該等物業由本公司之母公司租用作營運用途，並為免費。

## (c) 關連方結餘

## (i) 應收關連方賬款

	2017	2016
寬頻	247	247

## (ii) 應付關連方賬款

	2017	2016
住宅新技術	109	112



## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 45. 關連方交易(續)

#### (c) 關連方結餘(續)

##### (iii) 應收關連方其他應收款

	2017	2016
金羅店之相關業務	433,676	951,180
美盛	153,376	153,376
金心置業*	397,899	-
Gao Xin	42,000	-
寬頻	45	-
	1,026,996	1,104,556

\* 該結餘包括於2016年12月31日合併時為一項公司間完全消除之應收款，但在金心置業被處置成為本集團合營企業時變成其他應收款。

應收關連方款項均為無抵押、不計息及按要求償還。

##### (iv) 應付關連方其他應付款

	2017	2016
碩誠	836,560	356,560
林芝	-	600,000
黑鷹*	-	270,124
寬頻	-	44
	836,560	1,226,728

\* 該結餘指由業務合併結轉之應付賬款(附註40)。

應付關連方款項均為無抵押、不計息及按要求償還。

##### (v) 應收關連方預付款項

	2017	2016
大潤	1,500	-

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 45. 關連方交易(續)

## (c) 關連方結餘(續)

## (vi) 應收關連方非流動資產(首付款)

	2017	2016
碩誠	660,800	–

## (vii) 應收關連方應收貸款

	2017	2016
金羅店之相關業務	1,172,011	–

應收關連方之應收貸款為計息貸款，授予關連方之貸款約為人民幣11.72億元，按年利率8%計息及截至2017年12月31日應收利息約為人民幣8,290萬元。

## (viii) 向關連方借款

	2017	2016
向母公司借款(a)	3,568,160	3,640,550
– 流動	490,065	2,520,275
– 非流動	3,078,095	1,120,275
向由同一公司最終控制之公司借款		
– 流動(b)	1,000,000	1,000,000
向本集團一間聯營企業借款		
– 流動(c)	138,000	–
	4,706,160	4,640,550

(a) 約人民幣35.7億元定期貸款(2016年12月31日：約人民幣36.4億元)於2016年及2017年由母公司中民嘉業提供，由以下借款組成：

- (i) 金額為人民幣6億元的借款於2016年4月借入，年利率為8%。該借款期限為6個月。該借款於2016年11月展期3年，年利率為7%。
- (ii) 金額為人民幣20億元的借款於2016年4月借入，年利率為8%。該借款期限為12個月。該借款已於2017年償還。
- (iii) 金額為1.50億美元(約人民幣9.80億元)的借款於2016年9月借入，年利率為4%。該借款期限為三年，50%借款於一年內到期。

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 45. 關連方交易(續)

#### (c) 關連方結餘(續)

##### (viii) 向關連方借款(續)

###### (a) (續)

- (iv) 金額為人民幣5.60億元的借款以本公司若干子公司之股權作為抵押，並由施冰先生提供擔保，於2016年12月償還並於2017年1月展期36個月。該借款年利率為7%。
- (v) 金額為人民幣5.50億元的借款於2016年12月償還並於2017年1月展期36個月。該借款年利率為7%。
- (vi) 金額為人民幣8.78億元的借款於2017年12月借入，年利率為8%。該借款期限為28個月。
- (b) 於2016年及2017年，一名關連方中民居住提供的委託貸款為人民幣8億元(2016年12月31日：人民幣10億元)，及於2017年，一名關連方林芝提供的貸款為人民幣2億元，由以下借款組成：
  - (i) 人民幣8億元的借款於2016年3月借入，借款期為12個月。該借款的年利率為8.5%。該借款已於2017年3月償還。
  - (ii) 人民幣2億元的借款於2016年5月借入，借款期為12個月。該借款的年利率為8.35%。該借款已於2017年5月償還。
  - (iii) 金額為人民幣8億元的借款於2017年3月借入，年利率為7.75%。50%借款的期限為12個月及餘下50%的期限為15個月。
  - (iv) 於2016年12月，林芝提供的貸款為人民幣6億元。該貸款的補充協議於2017年訂立，於2016年12月至2017年6月的利率為6%及於2017年7月至2017年12月的利率為6.5%，且將按要求償還。金額為人民幣4億元的部分借款已於2017年償還。
- (c) 於2017年9月，一名關連方上置資產提供的貸款為人民幣1.38億元，貸款期限為12個月。該貸款年利率為8.5%。

##### (ix) 一名關連方提供的已抵押資產

	2017	2016
金羅店之相關業務	2,525,307	-

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 46. 按類別劃分金融工具

於報告期末金融工具各類別之賬面價值如下：

	2017	2016
<b>金融資產</b>		
可供出售投資	407,790	642,806
貸款及應收款項		
– 貸款及應收款項	1,752,005	165,000
– 其他應收款	1,716,383	1,678,141
– 應收賬款	24,438	24,863
– 現金及銀行存款	1,452,915	1,512,857
– 其他非流動資產	810,800	71,519
	<b>6,164,331</b>	4,095,186
<b>金融負債</b>		
以攤餘成本計量的金融負債		
– 計息銀行及其他借款	8,598,802	6,765,468
– 應付賬款	703,382	792,301
– 其他	1,349,030	4,151,714
	<b>10,651,214</b>	11,709,483

## 47. 金融工具之公允價值及公允價值層級

## 金融資產和金融負債之公允價值

公允價值的估計是基於某一特定時點上相關市場信息和不同金融工具的有關資訊而作出。當存在活躍市場時，例如經授權的證券交易所，市場價值可以最好地反映金融工具的公允價值。對於不存在活躍市場或現行市場價格無法取得的金融工具，公允價值通過估值技術予以確定(附註2.4)。

本集團的金融資產主要包括現金及銀行存款、應收款項及可供出售投資。

本集團的金融負債主要包括計息銀行及其他借款和應付款項。

本集團金融工具的公允價值與其賬面價值無重大差異。公允價值的估計是基於某一特定時點上相關的市場信息和適當的估值模型而作出的。

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 47. 金融工具之公允價值及公允價值層級(續)

#### 金融資產和金融負債之公允價值(續)

以公允價值計量的資產和負債：

本集團以公允價值計量可供出售金融資產。

下表顯示本集團金融資產按2017年12月31日的公允價值計量。此外，按公允價值計量的投資物業的披露載於附註18。

	第1層	第2層	第3層	總計
可供出售投資	–	–	407,790	407,790

本年度內，本集團公允價值確定基礎未在層級1、2之間相互轉換。

下表顯示截至2017年12月31日止年度本集團第3層級工具之變化情況。

年初餘額	642,806
添置	261,999
年內公允價值變動	2,030
處置	(497,200)
貨幣換算差額	(1,845)
年末餘額	407,790

### 48. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括銀行借款、其他計息借款、現金及銀行存款。此等金融工具的主要目的在於為本集團的運營融資。本集團具有多種因經營而直接產生的其他金融資產和負債，比如應收賬款和應付賬款。

本集團未持有或進行以交易為目的的衍生工具交易。本集團有關衍生工具的會計政策見財務報表附註2.4。

本集團的金融工具產生的主要風險是利率風險、外幣風險、信用風險及流動性風險。董事會已審議並批准管理此等風險的政策，並概括如下。

#### 利率風險

本集團面臨的利率變動的風險主要與本集團的計息銀行和其他借款相關。本集團未使用衍生金融工具來控制利率風險。借款的利率及償付條款披露於附註32。

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 48. 財務風險管理目標及政策(續)

## 利率風險(續)

下表列示了於報告期末，當所有其他變量保持不變時，本集團所得稅前利潤(通過浮動利率借款的影響)對本集團借款計值的主要貨幣合理可能發生的利率變動的敏感度分析。除了由所得稅前利潤造成的留存溢利(本集團之權益的一部分)造成的影響外，本集團的權益不受影響。

	2017 對所得稅前 利潤之影響	2016 對所得稅前 利潤之影響
<b>人民幣利率的變動</b>		
+ 50 基點	(10,061)	(9,642)
- 50基點	10,061	9,642
<b>英鎊利率的變動</b>		
+ 50 基點	(3,052)	-
- 50基點	3,052	-

## 外幣風險

本集團多數經營實體在中國大陸經營，其大部分業務以人民幣計價。本集團面臨有限的匯率風險，主要為以美元、港元、英鎊及澳元計價的銀行存款及銀行借款等。

人民幣不能與其他貨幣自由兌換，將人民幣兌換成其他貨幣受到中國政府頒佈的外匯管理規則及規例的約束。

下表列示了於報告期末，當所有其他的變量保持不變時，本集團除所得稅前利潤(源於貨幣性資產和負債的公允價值變動)對合理可能的美元、港元、英鎊及澳元匯率變動的敏感度分析。除了如下披露的由所得稅前利潤對留存溢利(本集團權益的一部分)變動的的重大影響外，本集團的權益不受匯率的影響。

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 48. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 外幣風險(續)

	2017 對所得稅前利潤 之影響	2016 對所得稅前利潤 之影響
<b>美元兌人民幣匯率變動</b>		
+ 5%	(2,197)	(43,134)
- 5%	2,197	43,134
<b>港元兌人民幣匯率變動</b>		
+ 5%	(5,844)	(1,327)
- 5%	5,844	1,327
<b>英鎊兌人民幣匯率變動</b>		
+ 5%	781	-
- 5%	(781)	-
<b>澳元兌人民幣匯率變動</b>		
+ 5%	5,751	-
- 5%	(5,751)	-

#### 信用風險

信用風險主要來自於銀行存款、應收賬款及其他應收款。附註39中披露的承諾事項也導致本集團的信用風險。對於用於零售的已開發物業之銷售，對價需以現金支付，或由銀行向購買者提供抵押貸款。本公司持續監控應收賬款結餘，除在附註25中提到的重大應收款外。於2017年12月31日，由於本集團應收客戶款項的分散度較高且本集團金融資產的主要組成部分為銀行存款，因此除應收關連方款項外，本集團不存在其他重大的集中信用風險。根據關連方的財務狀況，本集團董事認為應收關連方款項相關的信用風險較低。

下表列示了報告期末相關資產科目的最大信用風險敞口。最大風險敞口以總額列示，且不考慮持有任何抵押物或其他提高信用措施對信用風險的緩釋影響。

	2017	2016
<b>金融資產</b>		
可供出售之投資	407,790	642,806
貸款及應收款項		
— 貸款及應收款項	1,752,005	165,000
— 其他應收款	1,716,383	1,678,141
— 應收賬款	24,438	24,863
銀行存款	1,452,915	1,512,857
其他非流動資產	810,800	71,519
	<b>6,164,331</b>	<b>4,095,186</b>

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 48. 財務風險管理目標及政策(續)

## 流動性風險

本集團使用金融規劃系統以一直保持足夠的流動性，本集團以戰略和計劃程序之結果為依據預測本集團未來的流動性狀況。針對最新的變化，本集團每月更新其資金需求之12個月預測。

除了以供出售之已開發物業，本集團亦開發並持有長期投資之物業，如投資物業。該類長期資產近年佔總資產的比重逐步上升，給本集團帶來了流動性風險。為了降低流動性風險，本集團調整了其財務策略，增加長期借款及股東貸款。

本集團與一些主要的國有銀行建立了戰略關係，當本集團取得政府部門對項目開工的相關證明後，銀行通常會為本集團提供融資資金。本集團亦通過多家跨國銀行的密切合作從海外市場尋求融資。

根據未經折現之合同現金流出，本集團截至報告期末之金融負債的到期日結構分析如下：

	2017					
	已到期	少於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	合計
計息銀行及其他借款	490,065	602,742	1,558,013	6,223,355	927,873	9,802,048
應付賬款	95,015	80,626	142,506	385,235	–	703,382
其他	981,167	2,874	364,989	–	–	1,349,030
	1,566,247	686,242	2,065,508	6,608,590	927,873	11,854,460
	2016					
	已到期	少於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	合計
計息銀行及其他借款	–	852,312	3,364,505	2,344,382	1,615,386	8,176,585
應付賬款	109,155	31,602	290,744	360,800	–	792,301
其他	493,503	17,924	1,070,602	264,651	–	1,846,680
	602,658	901,838	4,725,851	2,969,833	1,615,386	10,815,566

管理層認為，由於應付賬款及其他均為短期內到期之債務，該等工具之公允價值接近賬面價值。



## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 48. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 資本管理

本集團資本管理的主要目標是保證本集團持續經營的能力以及保持良好的資本比率，以支持本集團的業務及股東價值最大化。

本集團考慮經濟環境的變化來管理其資本結構並作出相應調整。為了保持或調整資本結構，本集團可能調整支付給股東的股利或發行新股份。本集團不受任何外部資本限制的約束。於截至2017年及2016年12月31日止年度，本集團的資本管理目標、政策或程序未發生變化。

由於本集團主要經營房地產開發，故需要大量資金。本集團使用為資本管理目的而經管理層定義的負債率來監控資本，即用淨負債除以資本加淨負債。

淨負債包括計息銀行及其他借款，並扣減現金及銀行存款，並未將分類為持有待售資產及與分類為持有待售資產直接相關的負債納入。資本包括歸屬於母公司股東的權益及非控股股東權益。負債率計算如下：

	2017	2016
計息銀行及其他借款(附註32)	8,598,802	6,765,468
減：現金及銀行存款(附註27)	(1,452,915)	(1,512,857)
淨負債	7,145,887	5,252,611
歸屬於本公司股東的權益	7,380,207	6,674,379
非控股股東權益	433,761	377,682
資本	7,813,968	7,052,061
資本和淨負債	14,959,855	12,304,672
負債率	48%	43%

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 49. 子公司信息

於2017年12月31日，本公司直接或間接持有以下主要子公司權益：

名稱	註冊成立或 成立地及日期	股權百分比		已發行及 繳足股本	法定股本	主要業務
		本公司 持有	子公司 持有			
華通投資有限公司	英屬維爾京群島 1998年10月1日	100%	-	52美元	50,000美元	投資控股
上海信東實業有限公司	中國／中國大陸 1993年5月28日	-	98%	3,457,729美元	3,457,729美元	物業租賃及 房地產中介服務
上海綠洲花園置業有限公司(「綠洲花園」)	中國／中國大陸 1998年9月29日	-	98.75%	19,600,000美元	19,600,000美元	房地產開發
上海永高建設有限公司	中國／中國大陸 1999年8月4日	-	98.96%	20,000,000美元	20,000,000美元	發展住宅科技及 提供建造服務
上海住富房地產發展有限公司(「住富」)	中國／中國大陸 2000年8月11日	-	50.36%	人民幣 10,000,000元	人民幣 10,000,000元	房地產開發
安信置地(上海)有限公司	英屬維爾京群島 2001年9月29日	-	52%	100美元	50,000美元	投資控股
上海安信復興置地有限公司	中國／中國大陸 2002年4月16日	-	51.48%	20,000,000美元	20,000,000美元	房地產開發
上海航頭高夫置業有限公司	中國／中國大陸 2002年6月14日	-	98%	10,000,000美元	10,000,000美元	房地產開發
上海安東房地產發展有限公司	中國／中國大陸 2007年10月18日	-	99%	人民幣 370,000,000元	人民幣 370,000,000元	房地產開發
上海金午置業有限公司	中國／中國大陸 2002年8月12日	-	95.79%	54,962,000美元	54,962,000美元	房地產開發及 物業租賃
瀋陽華銳世紀資產管理有限公司 (「華銳資產管理」)	中國／中國大陸 2007年10月30日	-	100%	31,936,200美元	31,936,200美元	物業租賃
上海上置房地產發展有限公司	中國／中國大陸 2008年10月16日	-	98.75%	人民幣 10,000,000元	人民幣 10,000,000元	房地產開發

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 49. 子公司信息(續)

名稱	註冊成立或 成立地及日期	股權百分比		已發行及 繳足股本	法定股本	主要業務
		本公司 持有	子公司 持有			
遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司 (「遼寧高校」)	中國／中國大陸 2000年12月4日	-	98.71%	人民幣 1,450,000,000元	人民幣 1,450,000,000元	房地產開發
上海香島花園置業有限公司(「香島」)	中國／中國大陸 2009年7月21日	-	98.75%	人民幣 330,000,000元	人民幣 330,000,000元	房地產開發
上海夏波實業有限公司(「夏波」)	中國／中國大陸 1995年9月14日	-	98.75%	人民幣 3,000,000元	人民幣 3,000,000元	房地產開發
上海海波房地產綜合開發有限公司 (「海波」)	中國／中國大陸 1996年12月27日	-	98.75%	人民幣 15,000,000元	人民幣 15,000,000元	房地產開發
上海百潤房地產有限公司(「百潤」)	中國／中國大陸 2002年5月16日	-	50.36%	人民幣 605,500,000元	人民幣 605,500,000元	房地產開發
無錫仲慶房地產開發有限公司 (「無錫仲慶」)	中國／中國大陸 2008年7月11日	-	98.75%	人民幣 85,000,000元	人民幣 85,000,000元	房地產開發
嘉興湖畔華府置業有限公司 (「嘉興湖畔」)	中國／中國大陸 2007年9月26日	-	98.75%	49,900,000美元	49,900,000美元	房地產開發
上海置頤實業有限公司	中國／中國大陸 2011年3月14日	-	98.96%	人民幣 30,000,000元	人民幣 30,000,000元	採購管理
大連上置房地產開發有限公司	中國／中國大陸 2013年7月19日	-	50.36%	人民幣 30,000,000元	人民幣 30,000,000元	房地產開發
上海置頤投資有限公司	中國／中國大陸 2014年1月21日	-	100%	人民幣 140,000,000元	人民幣 790,000,000元	投資
長沙鴻榮源房地產開發有限公司	中國／中國大陸 2007年9月25日	-	66.5%	人民幣 20,000,000元	人民幣 20,000,000元	房地產開發
成都上置置業有限公司	中國／中國大陸 2010年12月20日	-	100%	人民幣 20,000,000元	人民幣 20,000,000元	房地產開發
上海美蘭湖婦產科醫院有限公司	中國／中國大陸 2013年10月17日	-	100%	人民幣 10,000,000元	人民幣 10,000,000元	醫院

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 49. 子公司信息(續)

名稱	註冊成立或 成立地及日期	股權百分比		已發行及 繳足股本	法定股本	主要業務
		本公司 持有	子公司 持有			
上海美蘭湖企業發展有限公司	中國／中國大陸 2014年4月8日	-	72.63%	人民幣 70,000,000元	人民幣 70,000,000元	房地產開發
上海美蘭湖商業管理有限公司	中國／中國大陸 2014年4月8日	-	72.63%	人民幣 70,000,000元	人民幣 70,000,000元	房地產開發
江蘇嘉業上置商業保理有限公司	中國／中國大陸 2017年2月10日	-	79.17%	人民幣 100,000,000元	人民幣 100,000,000元	保理
Qingdao Zhongtong Environmental Fund Center (Limited Partnership)	中國／中國大陸 2017年10月16日	-	100%	人民幣 90,000,000元	人民幣 90,000,000元	投資
中通萬方建設開發(張家口)有限公司	中國／中國大陸 2017年11月21日	-	90%	人民幣 100,000,000元	人民幣 100,000,000元	建設
CMSREUK Tower Hill Propco Limited	英國／澤西 2016年8月25日	-	100%	15,000,000英鎊	15,000,000英鎊	房地產租賃
CMSREUK Moorgate Propco Limited	英國／澤西 2016年9月14日	-	100%	5,700,000英鎊	5,700,000英鎊	房地產租賃

董事會認為，上表列示的本集團子公司，對本年利潤產生重大影響或者實際構成了本集團淨資產的相當一部分。本公司董事會認為列示其他子公司詳情，會使本附註過於冗長，故並未列示。

除了上述已披露的子公司外，本公司還持有註冊於英屬維爾京群島、香港、英國、澳洲及美利堅合眾國的數家投資控股子公司的名義股權。所有在中國大陸註冊的子公司均為有限責任公司。

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 50. 本公司財務狀況表

截至報告期末，本公司財務狀況表信息如下：

	2017	2016
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、機器及設備	18	26
於子公司之投資	2,391,954	2,427,368
預付子公司款項	1,965,695	1,777,260
	<b>4,357,667</b>	<b>4,204,654</b>
<b>流動資產</b>		
應收子公司之股利	1,951,622	1,951,622
預付款項及其他流動資產	42,373	98,441
現金及銀行存款	529,108	546,067
	<b>2,523,103</b>	<b>2,596,130</b>
<b>資產總計</b>	<b>6,880,770</b>	<b>6,800,784</b>
<b>權益和負債</b>		
<b>權益</b>		
已發行股本及股本溢價	6,747,788	6,747,788
儲備	(1,303,091)	(1,205,788)
<b>權益總計</b>	<b>5,444,697</b>	<b>5,542,000</b>
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
計息銀行及其他借款	889,600	716,779
<b>流動負債</b>		
計息銀行及其他借款	490,065	520,275
其他應付款及應計項目	56,408	21,730
	<b>546,473</b>	<b>542,005</b>
<b>負債總計</b>	<b>1,436,073</b>	<b>1,258,784</b>
<b>權益及負債</b>	<b>6,880,770</b>	<b>6,800,784</b>

本公司財務狀況表已於2018年3月28日獲董事會批准，並由以下董事代表董事會簽署：

彭心曠  
主席

劉峰  
行政總裁

## 合併財務報表附註

截至2017年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

## 50. 本公司財務狀況表(續)

本公司儲備匯總如下：

	累計虧損	其他	合計
於2017年1月1日結餘	(1,524,709)	318,921	(1,205,788)
年度綜合虧損總額	(120,624)	–	(120,624)
與股東之交易：			
股份支付	–	23,321	23,321
於2017年12月31日結餘	(1,645,333)	342,242	(1,303,091)
	累計虧損	其他	合計
於2016年1月1日結餘	(1,353,703)	275,649	(1,078,054)
年度綜合虧損總額	(171,006)	–	(171,006)
與股東之交易：			
股份支付	–	43,272	43,272
於2016年12月31日結餘	(1,524,709)	318,921	(1,205,788)

## 51. 合併財務報表的批准

該等合併財務報表於2018年3月28日獲本公司董事會批准並授權發佈。