

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



China Jinmao Holdings Group Limited

中國金茂控股集團有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股票代號：00817)

截至二零一八年十二月三十一日止年度業績公告

中國金茂控股集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司截至2018年12月31日止年度的經審核業績。本公告列載本公司2018年報全文，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)中有關年度業績初步公告附載的資料的要求。本公司2018年報的印刷版本將於2019年4月30日或以前寄發予本公司的股東，並可於其時在香港交易所披露易網站www.hkexnews.hk及本公司的網站www.chinajinmao.cn上閱覽。

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



目錄

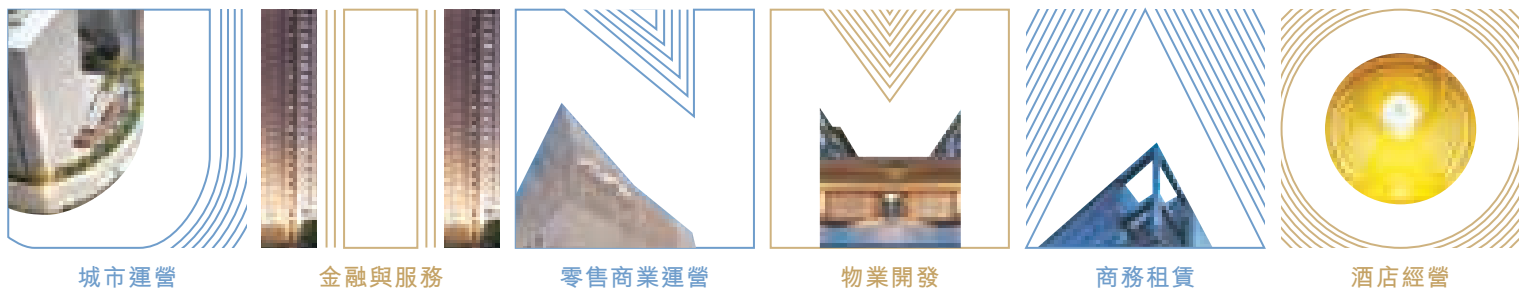
2	關於中國金茂	123	企業管治報告
4	公司大事記	140	董事會報告
6	公司資料	169	獨立核數師報告
7	財務摘要	174	合併損益表
8	主席致辭	175	合併全面收益表
12	榮譽和獎項	176	合併財務狀況表
14	管理層討論與分析	178	合併權益變動表
107	投資者關係	180	合併現金流量表
110	企業社會責任	183	財務報表附註
116	董事及高級管理層簡介	308	五年財務資料

關於 中國金茂

中國金茂控股集團有限公司(「中國金茂」、「公司」、「本公司」)是世界五百強企業之一中國中化集團有限公司旗下房地產和酒店板塊的平台企業，於2007年8月17日在香港聯合交易所有限公司(簡稱「香港聯交所」)主板上市(股票代號：HK.00817)，是香港恒生綜合指數成份股之一。中國中化集團有限公司是國務院國資委批准的主業中包含地產開發和酒店經營的中央企業。

中國金茂以「釋放城市未來生命力」為己任，始終堅持高端定位和精品路線，並在品質領先為核心的「雙輪兩翼」戰略基礎上，聚焦「兩驅動、兩升級」的城市運營模式，致力於成為中國領先的城市運營商。基於對城市潛能的遠見，中國金茂整合國際領先的優質資源，引進合理互生的城市規劃理念，實現區域功能和城市活力的全面提升。目前，中國金茂已成功進駐華北、華東、華南、華中、西南五大區域，四十座核心城市。

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



堅持「城市運營商」戰略定位

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

規劃驅動

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

資本驅動

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

產業升級

在重點發揮北京金茂綠建科技有限公司(「金茂綠建」)在科技產業領域帶動力的同時，聚焦大文化、大健康、大科

技三大產業，積極研究物流產業，通過產業合作和產業孵化，推動城市產業升級。

城市升級

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

科學至上，聚焦創新推動轉型

公司將秉承「科學至上」的價值理念，不斷夯實城市運營商定位，持續推進「雙輪兩翼」發展策略，以智慧科技為引領，以綠色健康為特色，圍繞「城市運營」和「金茂府2.0」的雙生態圈，推動技術創新與產品升級，豐富以城市運營為核心的業務模式，同時培育新的經營增長點，加速向科技驅動的創新型企業轉型。

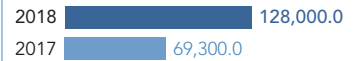
城市與物業開發 強勁表現

物業開發項目及土地一級開發項目未交付面積分別為約4,148萬平方米和約2,130萬平方米

年內項目銷售業績良好，簽約銷售額同比增長85%，並成功在北京、上海、廣州、徐州、昆明、東莞、泉州、常州、南通、株洲、開封、湖州、紹興、台州、貴陽、濟南、嘉興等地增加土地儲備



簽約銷售額 (人民幣百萬元)



商務租賃與 零售商業運營 穩定收入

九處高質量投資物業，總建築面積約78萬平方米，租金收入同比增長6%，旗下投資物業高租金、高出租率，位居同行業前列



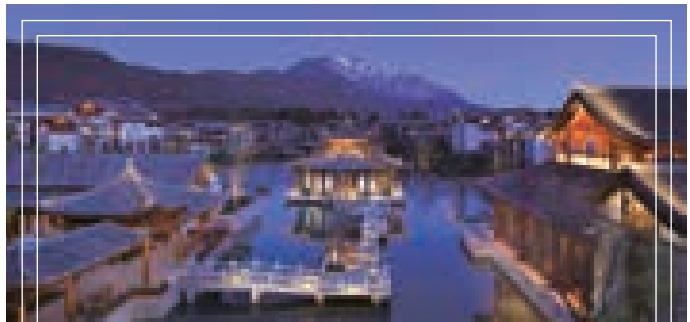
租金收入 (人民幣百萬元)



酒店經營 領先同業

十所豪華酒店，擁有3,975間客房

酒店業績表現優秀，位居同行業前列



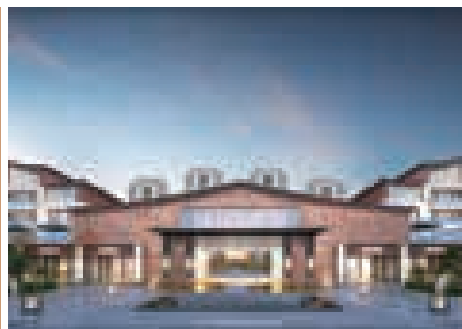
酒店經營收入 (人民幣百萬元)





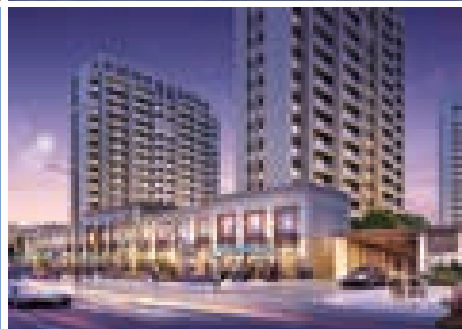
2018年2月

- ◎ 公司獲取蘇州蘇地2017-WG-73地塊。
- ◎ 公司獲取西安市長安區大學城地塊。
- ◎ 公司獲取武漢市陽邏萬山村P(2018)001號地塊。



2018年3月

- ◎ 公司發行人民幣計值12.5億元優先擔保債券。
- ◎ 公司獲取佛山市樂從鎮新隆村地塊。
- ◎ 公司獲取徐州市銅山區2018-1號地塊。
- ◎ 公司獲取泉州市S2017-07號地塊。



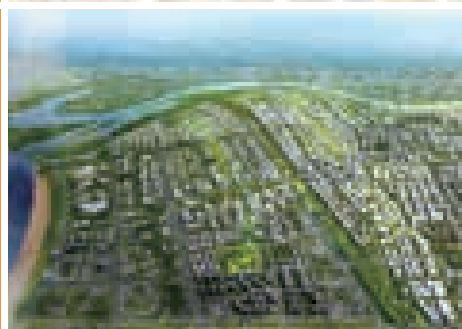
2018年4月

- ◎ 公司發行30億元人民幣境內無擔保中期票據。
- ◎ 公司獲取常州市鐘樓區藍翼飛機製造廠地塊。



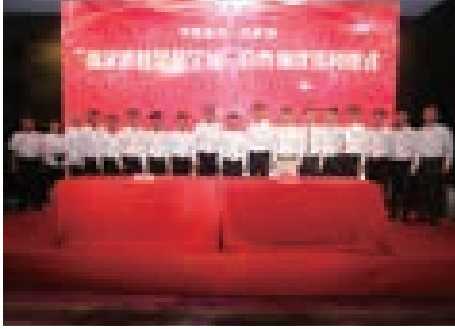
2018年5月

- ◎ 公司與青島市西海岸新區管委會簽署「青島西海岸創新科技城」戰略合作框架協議。



2018年7月

- ◎ 公司獲取南通市崇川區R18017號地塊。



2018年8月

- ◎ 公司與張家港高新區管委會簽署「張家港智慧科學城」項目合作協議。
- ◎ 公司與青島即墨區政府簽署「青島即墨國際新城」項目合作協議。



2018年9月

- ◎ 公司獲取開封市汴西新區39號地塊。
- ◎ 公司與寧波奉化區政府簽署「寧波生命科學城」項目合作協議。



2018年10月

- ◎ 公司舉辦中國金茂•金茂府2.0發佈會。

2018年11月

- ◎ 公司發行15.4億元人民幣物業費ABS。



2018年12月

- ◎ 公司發行3億美元優先擔保永久資本證券。
- ◎ 公司發行20億元人民幣境內無擔保永續中期票據。
- ◎ 公司與瑞安市政府簽署「瑞安生態科學城」項目合作協議。

公司名稱

中國金茂控股集團有限公司

主要辦事處

香港灣仔
港灣道1號
會展廣場
辦公大樓47樓
4702-4703室

非執行董事

寧高寧先生(主席)
楊林先生
安洪軍先生

執行董事

李從瑞先生(首席執行官)
江南先生(首席財務官)
宋鏐毅先生(高級副總裁)

獨立非執行董事

劉漢銓先生，金紫荊星章，太平紳士
蘇錫嘉先生
高世斌先生

首席財務官

江南先生

合資格會計師

廖繼勤先生

公司秘書

廖繼勤先生

授權代表

李從瑞先生
江南先生

法律顧問

瑞生國際律師事務所有限法律責任合夥
香港中環
康樂廣場8號
交易廣場一座18樓

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

核數師

安永會計師事務所
香港中環添美道1號
中信大廈22樓

股票代號

00817

股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716室

投資者聯絡方式

電話：852-28299518
傳真：852-28240300
電子郵件：chinajinmao_IR@sinochem.com

公司網站

www.chinajinmao.cn

財務摘要

	2018年 (人民幣百萬元)	2017年 (人民幣百萬元)	百分比變動 (%)
收入	38,732.7	31,074.8	25
毛利	14,538.2	10,040.6	45
本公司所有者應佔溢利－扣除投資物業 公平值收益(已扣除遞延稅項)	5,084.1	3,905.0	30
加：投資物業公平值收益(已扣除遞延稅項)	126.8	72.7	74
本公司所有者應佔溢利	5,210.9	3,977.7	31
資產總額	271,638.2	222,044.4	22
本公司所有者應佔權益	35,796.2	32,852.1	9
每股基本盈利(人民幣分)	45.28	37.27	21
每股基本盈利－扣除投資物業 公平值收益(已扣除遞延稅項)(人民幣分)	44.17	36.59	21
股息(港仙)(註1)			
－末期及中期息每股	22.00	18.00	22
－特別中期息每股	–	8.17	不適用
淨債務與調整後資本比率%(註2)	71	69	不適用

註1：2018年中期息每股12港仙，末期息每股10港仙，共計每股22港仙。2017年末期息每股18港仙，特別中期息每股8.17港仙。

註2：淨債務與調整後資本比率 = (計息銀行貸款和其他借款－現金和現金等價物－受限制銀行結餘－若干其他金融資產) / (權益總額 + 應付直接控股公司款項)。

主席 致辭

中國金茂將秉承「科學至上」的價值理念，不斷夯實城市運營商定位，持續推進「雙輪兩翼」發展策略，以智慧科技為引領，以綠色健康為特色，推動技術創新與產品升級，豐富以城市運營為核心的業務模式，加速實現綜合實力挺入行業第一梯隊的目標。

主席
寧高寧



尊敬的各位股東：

本人謹代表中國金茂的董事會（「董事會」）提呈本公司及其子公司（「本集團」、「我們」）截至2018年12月31日止年度（「回顧期」、「報告期」、「2018年」或「本年度」）之全年業績。

2018年，國際政治經濟形勢複雜多變，面對外部環境的持續衝擊，中國深入推進改革開放、堅持創新引領，加快新舊動能轉換，經濟形勢總體平穩。政策調控保持高壓態勢，各地政府積極落實調控責任，在金融防風險基調下，地產融資亦大幅收緊。面對嚴峻的外部形勢，中國金茂以「科學至上、知行合一」理念為引領，聚焦城市運營，推動創新發展，全年公司經營業績與盈利水平再創新高，其中簽約銷售額達人民幣1,280億元，同比增長85%。報告期內，本公司所有者應佔溢利為人民幣5,210.9百萬元，同比增長31%，若扣除投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項），本公司所有者應佔溢利為人民幣5,084.1百萬元，同比增長30%。

公司始終保持戰略定力，持續鞏固城市運營商戰略定位，豐富城市運營模式內涵；繼續堅持「雙輪兩翼」發展策略，推動公司綜合實力不斷提升。

城市運營持續發力。我國城市發展已逐步聚焦以促進人的城鎮化為核心，提高質量為導向的新型城鎮化戰略。中國金茂緊隨城市進化與演替規律，深入探索城市運營發展模式，在堅持「兩驅動」、「兩升級」運營理念，遵循「以城聚人，以城促產」運營邏輯的基礎上，確立了城市運營戰略執行體系。圍繞「大科技、大文化、大健康」三大產業佈局，強化上下聯動，整合內外資源，與科大訊飛等行業領軍企業開展戰略合作，加快構建產業聯盟。2018年，公司推動309家產業資源簽約，實現張家港智慧科學城等3個城市運營項目正式落地，新增26個框架合作協議簽署，截至2018年底，已累計獲取及鎖定13個城市運營項目，公司城市運營形象得到進一步鞏固。2018年公司榮獲「年度產城運營商創新獎」、「城市運營領軍企業」等獎項，運營模式獲得行業認可。

開發業務高質量增長。公司堅持積極穩健的佈局策略，2018年以來成功進入濟南、西安、昆明等14座新城市，累計進入40城，實現全國核心城市的均衡佈局，新獲取68個項目，新增土地儲備2,264萬平方米。在規模快速增長的同時，公司始終堅持「品質築就更美生活」的使命，順應人民對於美好生活的追求，以客戶需求為導向，專注品質提升，成功將金茂府打造成為綠色科技住宅的明星標桿，溢價能力保持行業領先。與此同時，公司開展「首開創標激勵」，運營效率不斷

提升；啟動「磐石行動2.0」，工程實測實量成績穩居行業標桿梯隊；依託「金茂薈」平台不斷完善客戶服務管理體系，住宅客戶滿意度首次達到行業標桿水平。

持有業務業績穩步提升。酒店業務充分把握市場回暖機遇，所持酒店業績均保持在競爭組合的前列，同時酒店業務積極打造自營能力，穩步推進輕資產管理輸出，新拓互聯網銷售渠道，進一步提升核心競爭能力。公司商業業務不斷強化招商調整及利舊改造，迎合城市消費升級需求，推進實體商業多維度體驗式創新，全年EBITDA同比提升25%，其中，長沙覽秀城營業收入提升54%，金茂商業品牌影響力逐步建立。

兩翼業務競爭優勢鞏固。公司綠建業務繼續聚焦智慧能源，2018年，完成南京研創園等6個智慧能源項目落地，供能規劃面積達1,748萬平方米，同時積極探索儲能調峰技術，深入踐行綠色可持續發展理念。公司資本業務竭力拓展融資渠道，實現開發項目股權投資、收併購及持有項目投資落地，通過資本前介方式掌控產業鏈核心環節資源，助力公司穩步發展。

公司不斷強化創新牽引力，聚焦「綠色健康、智慧科技」，探索未來人居新模式，促進公司業務持續升級。

創新驅動產品技術升級。公司繼續聚焦智慧科技、健康人居、智能化等創新領域，持續優化與創新科技系統，進行金茂府2.0產品升級迭代，實現自研產品「魔鏡」、「溫控器」等落地應用，完成碲化鎘薄膜、離子瀑空氣淨化等技術立項研發，截至2018年底累計獲得已過審專利149項（發明專利30項，3項獨有專利），進一步提高產品的科技含量和競爭壁壘。與此同時，圍繞公司成熟業務，新技術應用成果不斷出現，「智慧工地」實現重點風險多重管控，「科技案場」實現裸眼VR展示，推動公司經營管理升級。

創新管理體制不斷完善。搭建「極創翼」創新信息平台，打通從需求到創新、技術到應用的信息流；同時匹配科研預算，支持創新專業課題，為創新工作提供資金支持，形成信息向創意、創意向產品、產品商業化進階機制，保障公司創新發展戰略穩步推進。

公司持續夯實管理根基，助力經營提質增效。公司圍繞戰略導向及業務要求，堅持「小總部、大業務」原則，全年新增向下授權42項；積極匹配業務發展需要，深入推進考核機制優化；同時以「信息化提升年」為發展契機，以需求為導向，加速平台搭建與核心業務數據貫通，新建運營管理等多個信息系統平台，迭代更新財務、營銷、成本等9個已有系統，不斷完善管理體系，有效激發組織效能，為公司轉型升級提供組織保障。

作為中央企業和上市公司，中國金茂亦高度重視並主動履行社會責任。公司始終堅持綠色戰略，以城市運營項目為主要載體，大力推動清潔能源系統，所開發項目預計每年碳減排量超過10萬噸。2018年，中國金茂被評為中國綠色地產綠色開發競爭力10強企業第一名、商業地產綠色運營競爭力10強企業，長安金茂府榮獲CIHAF年度十大綠色項目，中國金茂更是作為唯一企業代表應邀參加2018年聯合國氣候變化大會「中國角」系列邊會，分享溫室氣體減排經驗，綠色影響力持續提升。公司還就公眾綠色出行碳中和項目與南京市展開合作，與340萬南京市民共同推動節能減排、環境保護事業。同時，公司積極貫徹落實國家「精準脫貧」攻堅戰的倡導，不斷加大公益慈善事業與扶貧工作的投入，承擔西藏崗巴縣特色村鎮規劃設計任務，將金茂流動圖書館引進當地農牧區，在內蒙阿魯科爾沁旗設立了三個「新型農牧民流動培訓站」，在全國範圍內

累計設立流動圖書館18座，援建學校43所、捐助學校22所、援建醫療機構7所，取得了良好的社會反響。

展望未來，短期來看，世界現行的經濟貿易體系正遭遇嚴峻挑戰，不確定因素持續增加，中國乃至全球經濟的下行壓力將不斷凸顯。但是，經濟全球化雖有逆流，卻不會逆轉，經濟全球化的大勢沒有改變，隨着新一輪科技革命和產業革命的蓬勃興起，中國發展仍處於並將長期處於重要戰略機遇期。政策基調短期內仍將是堅持「房住不炒」定位，以「穩地價、穩房價、穩預期」為目標，繼續維持高壓態勢，依靠房價快速上漲獲取超額利潤的時代一去不復返，房企傳統經營模式壓力劇增。鑑於此，中國金茂將秉承「科學至上」的價值理念，不斷夯實城市運營商定位，持續推進「雙輪兩翼」發展策略，以智慧科技為引領，以綠色健康為特色，推動技術創新與產品升級，豐富以城市運營為核心的業務模式，加速實現綜合實力挺入行業第一梯隊的目標。

專注城市運營、堅持創新發展。中國金茂全體員工將一如既往地堅定發展信心、保持創業激情，戮力同心，銳意進取，以更優異的業績為全體股東創造更大價值。在此，本人謹代表董事會，向本公司股東、客戶、業務夥伴及社會各界致以誠摯的謝意！



主席
寧高寧

香港
2019年3月19日

榮譽 和獎項



主要綜合獎項

- ◎ 3月，在由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院三家研究機構共同舉辦的「2018中國房地產百強企業研究成果發佈會暨第十五屆中國房地產百強企業家峰會」上，中國金茂榮膺「2018中國房地產百強企業」第24名，並榮獲「2018中國房地產百強企業－盈利性Top10」、「2018中國房地產百強企業－穩健性Top10」、「2018中國商業地產優秀企業」榮譽。
- ◎ 6月，在權威媒體《經濟觀察報》主辦的第十五屆中國藍籌地產年會上，中國金茂榮登「2018年度第十五屆中國藍籌地產主榜單」。
- ◎ 7月，由克而瑞主辦的《2018年全國產城發展白皮書》發佈論壇暨產城運營商TOP30發佈會及頒獎典禮上，中國金茂榮獲「2018年度產城運營商創新獎」。
- ◎ 8月，觀點地產新媒體主辦的2018博鰲房地產論壇暨中國地產風尚大獎頒獎典禮，中國金茂榮獲「2018中國年度社會責任房地產企業」大獎。
- ◎ 8月，《中國經營報》主辦的2018中國企業社會責任高峰論壇，2018年「CSR競爭力－中國企業社會責任」評選中，中國金茂榮獲「年度社會責任貢獻獎」。
- ◎ 9月，全聯房地產商會、中國房地產報、中國房地產網、中房智庫－中國房地產報研究院聯合舉辦的「2018中國房地產專業峰會暨品牌價值榜系列榜單」發佈儀式，中國金茂榮獲「城市運營領軍企業」大獎。
- ◎ 11月，《中國經營報》、北京大學國家發展研究院聯合主辦2018中國企業競爭力年會上，中國金茂榮獲「2018年度卓越表現獎●最佳產品創新獎」。
- ◎ 12月，和訊網主辦的第十六屆財經風雲榜、第九屆地產金融創新峰會上，中國金茂被評為「2018年度房地產企業品牌影響力榜樣」。



主要城市及物業開發獎項

- ◎ 8月，中國金茂青島中歐國際城獲評中國房地產報、中國房地產網、中房智庫的「中國建築天壇獎」。
- ◎ 12月，網易新聞、網易房產舉辦的「生活質造，賦能時代暨2019網易地產冠軍榜」盛典，北京金茂府、海河金茂府、上東金茂府榮獲「2018年度品質創造力」大獎。
- ◎ 12月，2018年第十屆中國地產年會，龍華金茂府獲南方都市報社「未來經典名宅大獎」。
- ◎ 12月，中國房地產業協會、中國建設教育協會、房教中國、易居企業集團聯合舉辦的首屆中國房地產校企協同創新發展峰會，大寧金茂府榮獲「2018中國房地產校企協同案例研究示範基地」稱號。
- ◎ 6月，金茂三亞希爾頓大酒店榮獲海南省商務廳頒發的AAAAA級海南省會議型酒店。
- ◎ 10月，上海金茂君悅大酒店榮獲第十五屆中國酒店金枕頭獎—2018年度華東地區最受歡迎地標商務酒店。

寫字樓及其他項目

- ◎ 1月，由《融資中國》雜誌、融中集團主辦的“融資中國2018(第七屆)資本年會暨頒獎盛典”，金茂資本榮獲“2017年度最具成長性房地產基金公司”稱號。
- ◎ 6月，金茂物業獲中國指數研究院頒發「2018年度中國物業服務百強服務質量領先企業」、「2018中國辦公物業管理領先企業」、「2018中國特色物業服務領先企業—HSE管理體系」、「2018中國物業服務百強企業」。
- ◎ 12月，金茂綠建獲中國儲能產業投資發展論壇組委會中國投資協會培訓中心頒發的「2018年全國優秀儲能電站開發單位」獎牌。
- ◎ 12月，由贏商網主辦的中國商業地產年會上，金茂商業榮獲「金鼎獎」，獲「年度商業地產卓越企業」稱號。

酒店

- ◎ 4月，麗江金茂酒店榮獲中國酒店星光獎—十佳旅遊度假酒店。
- ◎ 5月，金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店獲海南省商務廳頒發的AAAAA級海南省會議型酒店。

管理層 討論與分析

總體概述

北京 <ul style="list-style-type: none"> 項目數量：16 未交付面積：2,386,088 	青島 <ul style="list-style-type: none"> 項目數量：7 未交付面積：4,122,492 	濟南 <ul style="list-style-type: none"> 項目數量：3 未交付面積：921,335 	昆明 <ul style="list-style-type: none"> 項目數量：2 未交付面積：713,843
長沙 <ul style="list-style-type: none"> 項目數量：11 未交付面積：15,819,548 	三亞 <ul style="list-style-type: none"> 項目數量：2 未交付面積：不適用 	開封 <ul style="list-style-type: none"> 項目數量：1 未交付面積：194,279 	常州 <ul style="list-style-type: none"> 項目數量：1 未交付面積：299,447
重慶 <ul style="list-style-type: none"> 項目數量：7 未交付面積：2,061,413 	上海 <ul style="list-style-type: none"> 項目數量：12 未交付面積：1,285,900 	南通 <ul style="list-style-type: none"> 項目數量：1 未交付面積：83,961 	成都 <ul style="list-style-type: none"> 項目數量：2 未交付面積：629,644
佛山 <ul style="list-style-type: none"> 項目數量：3 未交付面積：1,322,552 	蘇州 <ul style="list-style-type: none"> 項目數量：11 未交付面積：2,139,560 	東莞 <ul style="list-style-type: none"> 項目數量：2 未交付面積：254,897 	福州 <ul style="list-style-type: none"> 項目數量：2 未交付面積：710,141
廣州 <ul style="list-style-type: none"> 項目數量：5 未交付面積：1,425,990 	深圳 <ul style="list-style-type: none"> 項目數量：3 未交付面積：237,650 	湖州 <ul style="list-style-type: none"> 項目數量：1 未交付面積：226,418 	嘉興 <ul style="list-style-type: none"> 項目數量：3 未交付面積：696,722
杭州 <ul style="list-style-type: none"> 項目數量：7 未交付面積：1,486,122 	天津 <ul style="list-style-type: none"> 項目數量：4 未交付面積：1,241,066 	台州 <ul style="list-style-type: none"> 項目數量：1 未交付面積：624,931 	南昌 <ul style="list-style-type: none"> 項目數量：3 未交付面積：466,960
合肥 <ul style="list-style-type: none"> 項目數量：3 未交付面積：669,627 	武漢 <ul style="list-style-type: none"> 項目數量：5 未交付面積：2,238,092 	株州 <ul style="list-style-type: none"> 項目數量：1 未交付面積：646,025 	廈門 <ul style="list-style-type: none"> 項目數量：1 未交付面積：97,800
麗江 <ul style="list-style-type: none"> 項目數量：4 未交付面積：172,298 	無錫 <ul style="list-style-type: none"> 項目數量：5 未交付面積：1,380,667 	泉州 <ul style="list-style-type: none"> 項目數量：1 未交付面積：589,908 	溫州 <ul style="list-style-type: none"> 項目數量：5 未交付面積：2,602,107
寧波 <ul style="list-style-type: none"> 項目數量：13 未交付面積：5,772,692 	珠海 <ul style="list-style-type: none"> 項目數量：1 未交付面積：4,143 	紹興 <ul style="list-style-type: none"> 項目數量：1 未交付面積：246,635 	西安 <ul style="list-style-type: none"> 項目數量：2 未交付面積：362,412
南京 <ul style="list-style-type: none"> 項目數量：16 未交付面積：7,050,408 	鄭州 <ul style="list-style-type: none"> 項目數量：1 未交付面積：155,256 	貴陽 <ul style="list-style-type: none"> 項目數量：1 未交付面積：278,218 	徐州 <ul style="list-style-type: none"> 項目數量：3 未交付面積：1,162,207

註1：項目數量涵蓋城市與物業開發、商務租賃及零售商業、酒店經營及能源站

註2：未交付面積為城市與物業開發未交付面積，單位：平方米



2018年，全國各地區各部門全面貫徹落實國家部署，堅持穩中求進工作總基調，堅持新發展理念，堅持推動高質量發展，堅持以供給側結構性改革為主線，凝心聚力，攻堅克難，經濟社會發展的主要預期目標較好完成，三大攻堅戰開局良好，供給側結構性改革深入推進，改革開放力度加大，國民經濟運行保持在合理區間，總體平穩、穩中有進態勢持續顯現。

從房地產市場的情況來看，根據國家統計局公佈數據顯示，2018年全國商品房銷售金額為約人民幣15.0萬億元，同比增長12.2%；銷售面積為約17.2億平方米，同比增長1.3%。2018年，房地產政策調控面臨的宏觀經濟環境更加複雜。在金融財政政策定向「寬鬆」的同時，房地產調控政策仍然「從緊」，仍然強調「房子是用來住的、不是用來炒的」定位，繼續實行差別化調控。深化調控的同時，注重強化市場監管。在供給端發力住房供給結構調整，增加有效供給比重，提升各層次需求的保障水平，為中長期市場供求走向平衡積累基礎。

2018年，代表城市各類樓盤價格漲勢得到控制。去年拉動全國銷售面積上揚的三四線城市今年銷售增速明顯回落。另一方面，重點城市調控效果顯現，成交規模趨於穩定。從房地產市場格局來看，行業集中度繼續提升，強者恒強態勢依然明顯，房企業績增速出現明顯分化，龍頭房企市場佔有率繼續提升，各梯隊房企銷售金額門檻進一步提升。同時，在政府限價干預、市場下行與資金壓力多重影響下，行業盈利空間不斷收窄，標桿房企優化投資策略、放緩投資節奏。酒店行業高星級酒店區域性、結構性現象仍然存在，隨着西安、成都等地區的興起，加之一二線城市重大會議的增加，城市商務型高星級酒店的出租率逐漸走出2014年以來的最低水平。但受到持續的經濟不確定的影響，部分傳統的度假酒店市場需求出現了一定程度的下降，對整體酒店市場業績表現帶來一定負面影響。一線甲級辦公市場維持良好態勢，二線城市空置率處於高位。受科技企業需求持續釋放影響，廣州租金漲幅較大。

2018年，公司克服政策收緊的不利局面，經營業績較去年大幅提升，歸母淨利潤再創歷史新高。

在城市與物業開發方面，全年開盤項目銷售良好，總簽約銷售額約人民幣1,280億元。另截至報告期末，本集團物業及土地已簽約銷售未交付結算的金額約為人民幣1,403億元。其中，杭州濱江金茂府於2018年6月19日、2018年10月29日和2018年12月23日三次開盤，均取得了開盤當日全部售罄的佳績，成為杭州市場標桿性熱銷盤，廣獲美譽，延續三次開盤，三次售罄的佳績；2018年10月首次開盤的泉州檀悅實現紅盤熱銷，項目自獲取以來，以7個月達成首批開盤，開盤去化率達70%，榮膺2018泉州地產優秀運營商稱號；寧波姚江金茂府於2018年1月19日、2018年4月20日、2018年6月28日、2018年10月25日四次開盤，全部告捷，簽約額達人民幣32億元，持續引領寧波江北的區域高端置業熱潮；2018年4月，長沙梅溪湖•金茂灣項目二期19、21號棟盛大開盤，302套住宅當日售罄；6月首批精裝房源入市，當月成功銷售人民幣8.5億元，為長沙全市商品房6月銷售金額冠軍；2018年6月26日、2018年8月23日、2018年11月29日，天津海河金茂府三次開盤，三次售罄，已成為津門「健康」、「科技」、「高品質」住宅的代名詞。2018年1月，在新浪樂居舉辦的樂居北京創新峰會上，北京亦莊金茂府獲

評年度人居典範獎；2018年7月，南京河西金茂府榮獲美國綠色建築協會頒發，LEED GOLD金級證書；2018年8月，北京朝陽金茂綠創中心獲評美國綠色建築委員會(USGBC)美國LEED四星級鉑金級認證；青島中歐國際城獲評中國房地產報、中國房地產網、中房智庫的「中國建築天壇獎」；2018年12月，中國房地產業協會、中國建設教育協會、房教中國、易居企業集團聯合舉辦的首屆「中國房地產校企協同創新發展峰會」，大寧金茂府榮獲「2018中國房地產校企協同案例研究示範基地」稱號。

酒店經營方面，受到持續的經濟不確定的影響，部分傳統的度假酒店市場需求出現了一定程度的下降，2018年旗下酒店平均入住率及平均可出租客房收入在部分區域市場漲跌互現。旗下酒店積極尋求市場機遇，運用靈活銷售策略，優化客戶結構，不斷提升服務質量，克服部分區域市場下滑的影響，其中，2017年開業的長沙金茂梅溪湖豪華精選酒店通過一年多時間的運營，平均可出租客房收入在2017年的基礎上進一步提升，其他成熟酒店則在同區域競爭組合中繼續保持領先地位。回顧期內，公司下屬多家酒店在「中國酒店奧斯卡」之稱的第12屆中國酒店星光獎中獲榮譽。

商務租賃方面，北京金融街、北京CBD、上海浦東陸家嘴、南京鼓樓區等高端商務區甲級寫字樓租金水平及出租率保持高位，公司北京兩座寫字樓、上海的金茂大廈寫字樓租金水平繼續提升，保持穩定優異的業績貢獻。

零售商業運營方面，通過強化招商調整及利舊改造，迎合城市消費升級需求，推進實體商業多維度體驗式創新。

在金融和服務方面，2018年公司不斷強化創新牽引力，通過金融創新助力業務擴張，通過服務創新塑造發展特色，鞏固兩翼業務競爭優勢。2018年，專注智慧能源技術研發與突破，全年完成10個智慧能源項目落地，通過能源技術延伸，實現在儲能調峰、數據中心等多個場景的創新應用；2018年，金茂資本將「融資能力」作為核心競爭力，積極挖掘城市發展更新過程中湧現出的商業機遇，堅持「以產引融，以融促產」戰略，持續推進城市運營金融服務創新，以豐厚的投資回報贏得了投資人與合作機構的廣泛認可。

2018年，公司在土地市場和資本市場上收獲豐厚，取得出色的成績。在土地獲取方面，本集團在北京、上海、南京、蘇州、杭州、寧波、合肥、武漢、無錫、溫州、重慶、濟南、開封、湖州、紹興、台州、徐州、常州、南通、泉州、東莞、株洲、貴陽及昆明等地獲取多幅優質地塊，土地儲備得到大幅補充。在資金獲取方面，本集團積極創新，積極拓展多種資金籌集渠道，於2018年3月成功發行人民幣計值12.5億優先擔保債券，2018年4月和12月公司分別在境內成功發行30億人民幣無擔保中期票據和20億人民幣無擔保永續中期票據，2018年12月公司在境外成功發行3億美元優先擔保永久資本證券。在項目層面積極引入合作方資金，為後續項目開發提供了充足的資金保障。

未來的中國經濟下行壓力依然較大，行業政策仍將維持高壓態勢，市場調整還將持續，依靠房價快速上漲獲取超額利潤的時代一去不復返，房企傳統經營模式壓力劇增。鑑於此，本集團將秉承「科學至上」的價值理念，不斷夯實城市運營商定位，持續推進「雙輪兩翼」發展策略，以智慧科技為引領，以綠色健康為特色，推動技術創新與產品升級，豐富以城市運營為核心的業務模式，加速實現綜合實力挺入行業第一梯隊的目標。

管理層 討論與分析

項目總覽

1. 商務租賃及零售商業運營項目

項目名稱	地點	項目 建築面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期	持有商務及 零售商業 物業面積 (平方米)
北京凱晨世貿中心	中國北京市西城區	194,530	寫字樓	100%	2006年	110,760
中化大廈	中國北京市西城區	49,066	寫字樓	100%	1995年	49,066
金茂大廈(含酒店)	中國上海市浦東新區	292,475	寫字樓	66.77%	1999年	216,462
南京玄武湖金茂廣場項目一期 (含酒店)	中國江蘇省南京市鼓樓區	225,846	綜合體	(註2)	2011年	139,806
長沙梅溪湖國際研發中心	中國湖南省長沙市湘江新區	132,856	寫字樓	80%	2017年	14,963
麗江金茂時尚生活中心	中國雲南省麗江市古城區	21,893	商業	100%	2014年	21,893
青島金茂灣商業	中國山東省青島市市南區	61,142	商業	50%	2017年	61,142
嘉苑廣場大賣場	中國浙江省寧波市高新區	25,480	商業	100%	2013年	25,480
長沙金茂覽秀城	中國湖南省長沙市岳麓區	141,723	商業	50%	2017年	141,723
合計						781,295

2. 酒店經營項目

項目名稱	地點	酒店 建築面積 (平方米)	本集團 所佔權益	竣工日期	客房數 (間)
北京金茂萬麗酒店	中國北京市東城區	44,435	66.77%	1995年	329
上海金茂君悅大酒店(註1)	中國上海市浦東新區	76,013	66.77%	1999年	555
金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店	中國海南省三亞市亞龍灣	75,208	66.77%	2006年	501
金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店	中國海南省三亞市亞龍灣	83,772	66.77%	2008年	455
金茂北京威斯汀大飯店	中國北京市朝陽區	77,945	66.77%	2008年	550
金茂深圳JW萬豪酒店	中國廣東省深圳市福田區	51,730	66.77%	2009年	411
南京威斯汀大酒店	中國江蘇省南京市鼓樓區	32,514	(註2)	2011年	234
崇明金茂凱悅酒店	中國上海市崇明縣	48,992	66.77%	2014年	235
麗江金茂酒店(註5)	中國雲南省麗江市古城區	84,384	66.77%	2014年	401
長沙梅溪湖金茂豪華精選酒店	中國湖南省長沙市岳麓區	62,220	100%	2017年	304
合計		637,213			3,975

3. 主要城市及物業開發項目

項目名稱	地點	項目 建築面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
北京					
北京亦莊金茂悅項目	中國北京市經濟技術開發區	414,782	住宅	100%	2017年
北京亦莊金茂逸墅項目	中國北京市經濟技術開發區	558,922	住宅	51%及100% (註4)	2019年
北京金茂府項目	中國北京市豐台區	220,404	住宅	49%	2020年
北京豐台金茂廣場項目	中國北京市豐台區	177,662	寫字樓／商業	44.1%	2020年
北京豐台金茂廣場項目 (科技園項目B地塊)	中國北京市豐台區	78,653	寫字樓／商業	28.6%	2020年
北京豐台區麗澤商務區 D-07/08地塊	中國北京市豐台區	207,804	寫字樓	25%	2019年
北京佑安府項目	中國北京市豐台區	334,973	住宅	20%	2020年
北京朝陽金茂中心項目	中國北京市朝陽區	96,786	寫字樓	100%	2019年
北京大興金茂悅項目	中國北京市大興區	161,451	住宅	100%	2021年
北京市昌平區北七家鎮未來 科學城南區CP07-0600-0052、 0063、C-18地塊	中國北京市昌平區	273,479	住宅	47%	2020年

管理層討論與分析

項目總覽

項目名稱	地點	項目 建築面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
上海					
上海大寧金茂府項目	中國上海市閘北區	289,200	住宅	41.88%	2018年
上海新城虹口金茂府項目	中國上海市虹口區	86,889	住宅／商業	49%	2019年
上海西郊金茂府項目	中國上海市嘉定區嘉定新城	211,224	住宅	29.73%	2019年
上海虹口區提籃橋HK322-01地塊	中國上海市虹口區	104,244	寫字樓／商業	30%	2020年
上海北外灘HK314-05地塊	中國上海市虹口區	210,740	寫字樓／商業	30%	2021年
上海虹橋·金茂悅項目	中國上海市青浦區	208,824	住宅	100%	2021年
廣州					
廣州南沙金茂灣項目	中國廣東省廣州市南沙區	778,652	綜合體	90%	2019年
信達&金茂 天河金茂廣場項目	中國廣東省廣州市天河區	329,040	住宅／商業	40%	2020年
廣州珠江金茂府項目	中國廣東省廣州市荔灣區	314,321	住宅	50%	2019年
廣州越秀&金茂 南沙金茂悅	中國廣東省廣州市南沙區	132,683	住宅	49%	2021年
廣州市從化區街口街 西寧小學地塊	中國廣東省廣州市從化區	430,853	住宅	25%	2021年

管理層討論與分析

項目總覽

項目名稱	地點	項目 建築面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
深圳					
深圳龍華金茂府項目	中國廣東省深圳市龍華新區	188,840	住宅	55%	2019年
長沙					
長沙梅溪湖金茂廣場項目	中國湖南省長沙市湘江新區	750,827	綜合體	100%	2019年
長沙梅溪湖金茂灣項目	中國湖南省長沙市湘江新區	498,605	商業/住宅	50%	2019年
長沙梅溪湖國際新城項目一期	中國湖南省長沙市湘江新區	9,402,328	一級	80%	2019年
長沙梅溪湖國際新城項目二期	中國湖南省長沙市湘江新區	12,680,000	一級	70%(註3)	2020年
長沙梅溪湖國際新城A組團地塊	中國湖南省長沙市湘江新區	828,966	一級	80%	2019年
長沙•金茂大廈	中國湖南省長沙市湘江新區	191,264	商業	100%	2019年

項目名稱	地點	項目 建築面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
南京					
南京東城金茂悅項目	中國江蘇省南京市江寧區	118,880	住宅	100%	2018年
南京青龍山國際生態新城項目	中國江蘇省南京市 江寧上坊中心區	3,798,000	一級	80%	2020年
南京玄武湖金茂廣場項目二期	中國江蘇省南京市鼓樓區	227,300	綜合體	(註2)	2019年
南京河西金茂府項目(20-7地塊)	中國江蘇省南京市河西新城區	119,560	住宅	26%	2021年
南京河西金茂府項目(20-8地塊)	中國江蘇省南京市河西新城區	125,153	住宅	26%	2020年
南京河西南魚嘴G97地塊	中國江蘇省南京市建鄴區	1,176,204	綜合體	27.5%	2023年
南京綠地金茂•國際金融中心	中國江蘇省南京市江北新區	1,223,790	綜合體	40%	2023年
南京市江寧區上坊34號地塊	中國江蘇省南京市江寧區	119,100	住宅	30%	2020年
南京市江寧區上坊39號地塊	中國江蘇省南京市江寧區	310,272	住宅	70%	2021年
南京湯山溫泉康養小鎮	中國江蘇省南京市江寧區	79,555	酒店/住宅	47%	2025年
南京平瀾府	中國江蘇省南京市高淳區	198,201	住宅	29%	2021年
南京固城湖•金茂逸墅	中國江蘇省南京市高淳區	362,071	住宅/商業	49%	2020年
南京市江寧區上坊36號地塊	中國江蘇省南京市江寧區	73,571	住宅/商業	15.3%	2021年
南京市江寧區上坊6號地塊	中國江蘇省南京市江寧區	211,737	住宅/商業	9%	2021年
南京市江寧區上坊31號地塊	中國江蘇省南京市江寧區	84,348	住宅	30%	2021年

項目名稱	地點	項目 建築面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
重慶					
重慶金茂國際生態新城項目	中國重慶市渝北區	825,666	商業／住宅	45.465%	2021年
重慶市兩江新區龍興地中海項目	中國重慶市渝北區	317,528	住宅／酒店	100%	2020年
重慶市兩江新區龍興17099地塊	中國重慶市渝北區	259,021	住宅	50%	2020年
重慶樾千山項目	中國重慶市渝北區	257,906	住宅	40%	2020年
重慶市兩江新區中央公園地塊	中國重慶市渝北區	383,011	住宅	20%	2022年
寧波					
寧波江東金茂府項目	中國浙江省寧波市江東區	315,850	住宅	100%	2019年
寧波姚江金茂府項目	中國浙江省寧波市江北區 姚江新城	232,771	住宅	49%	2019年
寧波慈城金茂逸墅項目	中國浙江省寧波市江北區	225,555	住宅	36%	2020年
寧波海曙金茂府項目	中國浙江省寧波市海曙區	274,345	住宅／商業	33%	2021年
寧波悅觀庭項目	中國浙江省寧波市余姚市	98,385	住宅	30%	2021年
寧波海灣金茂悅項目	中國浙江省寧波市北侖區	301,240	住宅	49%	2021年
寧波寧南物流區六號地	中國浙江省寧波市奉化區	130,017	住宅	49%	2021年
寧波生命科學城項目	中國浙江省寧波市奉化區	4,280,000	一級	80%	2024年

管理層討論與分析

項目總覽

項目名稱	地點	項目 建築面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
青島					
青島中歐國際城項目首批地塊	中國山東省青島市北岸新城 核心區	480,626	商業／住宅	100%	2018年
青島中歐國際城項目二批地塊	中國山東省青島市北岸新城 核心區	354,644	商業／住宅	100%	2021年
青島中歐國際城項目三批地塊	中國山東省青島市北岸新城 核心區	2,451,704	商業／住宅	68%	2023年
青島即墨國際智慧新城項目 首批地	中國山東省青島市即墨區	335,377	住宅	60%	2021年
青島市嶗山區遼陽東路項目	中國山東省青島市嶗山區	839,262	住宅	10%	2020年
杭州					
杭州濱江金茂府項目	中國浙江省杭州市濱江區	248,371	住宅	50%	2020年
首開杭州金茂府項目	中國浙江省杭州市拱墅區	277,822	住宅	49%	2020年
杭州市拱墅區上塘 FG04-R21-02地塊	中國浙江省杭州市拱墅區	139,904	住宅	50%	2019年
杭州東城金茂府項目	中國浙江省杭州市江幹區	143,707	住宅	50%	2019年
杭州市富陽區富春28號地塊	中國浙江省杭州市富陽區	271,108	住宅	50%	2021年
杭州蕭山區蜀山B-13-2、 B-14、B-15地塊	中國浙江省杭州市蕭山區	313,612	住宅	21.4%	2020年
麗江					
麗江玉龍金茂雪山語項目	中國雲南省麗江市麗江 世界遺產公園	207,902	住宅	100%	2020年
麗江雪山金茂逸墅項目	中國雲南省麗江市 玉龍雪山甘海子	18,887	商業／住宅	100%	2021年

管理層討論與分析

項目總覽

項目名稱	地點	項目 建築面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
合肥					
合肥北雁湖金茂灣項目	中國安徽省合肥市高新區	311,358	住宅	29.4%	2019年
合肥濱湖金茂悅項目	中國安徽省合肥市濱湖區	240,167	住宅	34%	2019年
合肥市高新區K12-3、4地塊	中國安徽省合肥市高新區	118,102	住宅	100%	2021年
徐州					
徐州楚河金茂府項目	中國江蘇省徐州市銅山區	75,210	住宅	100%	2020年
徐州市雲龍區2018-31號地塊	中國江蘇省徐州市雲龍區	525,243	住宅／商業	40%	2022年
徐州市鼓樓區三環西路 AB地塊	中國江蘇省徐州市鼓樓區	561,754	住宅／商業	25%	2021年
昆明					
昆明巫家壩•金茂廣場	中國雲南省昆明市官渡區	117,883	住宅	30%	2021年
昆明市呈貢區KCC2017-9- A1-A13號地塊	中國雲南省昆明市呈貢區	595,960	住宅	33%	2023年
東莞					
東莞清溪金茂逸墅項目	中國廣東省東莞市清溪鎮	54,793	住宅	100%	2020年
東莞市中堂鎮2018WG020號 地塊	中國廣東省東莞市中堂鎮	200,104	住宅	40%	2020年
泉州					
泉州檀悅項目	中國福建省泉州市台商投資區	589,908	住宅／商業／ 寫字樓	50%	2021年
常州					
常州龍城金茂府項目	中國江蘇省常州市鐘樓區	299,447	住宅／商業	100%	2021年
南通					
南通崇川•金茂府項目	中國江蘇省南通市崇川區	83,961	住宅	50%	2020年

管理層討論與分析

項目總覽

項目名稱	地點	項目 建築面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
株洲					
株洲•金茂悅項目	中國湖南省株洲市石峰區	646,025	住宅	100%	2022年
開封					
開封市汴西新區39號地塊	中國河南省開封市汴西新區	194,279	住宅	49%	2021年
湖州					
湖州仁皇金茂悅項目	中國浙江省湖州市吳興區	226,418	住宅	50%	2020年
紹興					
紹興鏡湖金茂逸墅項目	中國浙江省紹興市越城區	246,635	住宅	49%	2020年
台州					
台州市椒江區洪家街道 白雲山南路兩側、 洪兆路南側地塊	中國浙江省台州市椒江區	624,931	住宅/商業	33%	2021年
貴陽					
貴陽市白雲區馬鞍山 G(18)050地塊	中國貴州省貴陽市白雲區	278,218	住宅	49.9%	2021年
蘇州					
蘇州游墅關項目	中國江蘇省蘇州市高新區	268,265	住宅	49%	2019年
蘇州科技城•金茂府項目	中國江蘇省蘇州市高新區	501,772	綜合體	26.5%	2020年
蘇州姑蘇•金茂悅項目	中國江蘇省蘇州市吳中區	103,465	住宅	100%	2021年
蘇州高新區2017-WG- 84號地塊	中國江蘇省蘇州市高新區	118,889	住宅	17.5%	2020年
蘇州張家港市2012-A19-A號地塊	中國江蘇省蘇州市張家港市	174,661	住宅	100%	2021年
蘇州張家港市2012-A19-B號地塊	中國江蘇省蘇州市張家港市	187,085	住宅	100%	2021年
蘇州張家港市2012-A09號地塊	中國江蘇省蘇州市張家港市	141,754	住宅	100%	2021年
蘇州張家港市2014-A02-A號地塊	中國江蘇省蘇州市張家港市	138,851	住宅	100%	2022年
蘇州張家港市2014-A02-B號地塊	中國江蘇省蘇州市張家港市	230,863	住宅	100%	2022年
蘇州張家港市2014-A04號地塊	中國江蘇省蘇州市張家港市	165,000	商業	100%	2021年

管理層討論與分析

項目總覽

項目名稱	地點	項目 建築面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
無錫					
無錫蠡湖金茂府項目	中國江蘇省無錫市濱湖區	440,071	住宅	49%	2020年
無錫市新吳區梅村地塊	中國江蘇省無錫市新吳區	154,989	住宅	12.25%	2020年
無錫市錫北區 XDG-2014-31地塊	中國江蘇省無錫市錫山區	264,825	住宅	49%	2019年
無錫太湖•金茂逸墅項目	中國江蘇省無錫市濱湖區	141,977	住宅／商業	51%	2022年
無錫市江陰市澄地2018-C-38、 39、40地塊	中國江蘇省無錫市江陰市	378,805	住宅／商業	49%	2022年
佛山					
佛山金茂綠島湖項目	中國廣東省佛山市禪城區	638,074	住宅	65%	2021年
佛山祖廟•金茂悅項目	中國廣東省佛山市禪城區	319,569	住宅	100%	2020年
佛山市順德樂從地塊	中國廣東省佛山市順德區	368,176	住宅／商業	33%	2022年
天津					
天津海河金茂府項目	中國天津市河東區	407,313	綜合體	100%	2020年
天津上東•金茂府項目	中國天津市東麗區	263,107	住宅	100%	2019年
天津北辰區劉園188號地塊	中國天津市北辰區	237,719	住宅	16.5%	2021年
天津北辰區劉園189號地塊	中國天津市北辰區	332,927	住宅	25.9%	2022年
濟南					
濟南公園學府項目	中國山東省濟南市歷城區	269,495	住宅	15%	2020年
濟南金茂路勁雪山•金茂逸墅 項目	中國山東省濟南市歷城區	169,520	住宅	50%	2021年
濟南高新金茂墅項目	中國山東省濟南市高新區	482,320	住宅	33%	2020年
福州					
福州鼓樓金茂府項目	中國福建省福州市鼓樓區	342,735	住宅	40%	2019年
福州奧體•金茂悅項目	中國福建省福州市倉山區	367,406	住宅	10%	2020年

管理層討論與分析

項目總覽

項目名稱	地點	項目 建築面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
溫州					
溫州甌江國際新城項目	中國浙江省溫州市半島起步區	914,502	綜合體	33%及36% (註6)	2021年
溫州市龍灣區瑤溪北項目	中國浙江省溫州市龍灣區	596,242	住宅／商業	16.5%	2022年
溫州瑞安萬松東進帶04-02 地塊	中國浙江省溫州市瑞安市	175,078	住宅／商業	20.1%	2020年
溫州鹿城金茂府項目	中國浙江省溫州市鹿城區	520,257	住宅／寫字樓	33%	2022年
溫州瑞安南濱江二期02-41地塊、 03-05地塊、03-06地塊、 03-10地塊、03-11地塊	中國浙江省溫州市瑞安市	396,028	住宅／商業	100%	2022年
武漢					
武漢東湖金茂府項目	中國湖北省武漢市洪山區	747,200	住宅／商業	33%	2020年
武漢新洲區陽邏街萬山村 P(2018)001號地塊	中國湖北省武漢市新洲區	494,641	住宅／商業	100%	2022年
武漢新洲區陽邏街萬山村 P(2018)004號地塊	中國湖北省武漢市新洲區	526,387	住宅／酒店	50%	2020年
武漢陽邏●金茂悅項目	中國湖北省武漢市新洲區	215,945	住宅	30%	2022年
武漢建發●金茂 璽悅項目	中國湖北省武漢市江夏區	253,919	住宅	49%	2022年
鄭州					
鄭州北龍湖金茂府項目	中國河南省鄭州市鄭東新區	155,256	住宅	51%	2019年
成都					
成都武侯新城項目	中國四川省成都市武侯區	382,611	住宅	49%	2020年
成都天府●金茂悅項目	中國四川省成都市金堂縣	247,033	住宅	50%	2020年
南昌					
南昌九龍湖●金茂悅項目	中國江西省南昌市紅穀灘新區	154,888	住宅／商業	30%	2022年
南昌青雲譜地塊	中國江西省南昌市青雲譜區	172,739	住宅／商業	18%	2021年
南昌市新建區望城鎮 DAK2018014號地塊	中國江西省南昌市新建區	139,333	住宅	10.5%	2020年

管理層討論與分析

項目總覽

項目名稱	地點	項目 建築面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
廈門					
廈門市翔安•金茂悅項目	中國福建省廈門市翔安區	97,800	住宅	100%	2020年
嘉興					
嘉興路勁金茂•嘉禾金茂府項目	中國浙江省嘉興市南湖區	346,211	住宅	55%	2020年
嘉興經開2017-35號地塊	中國浙江省嘉興市南湖區	161,962	住宅	49%	2020年
嘉興正榮金茂•秀湖金茂府項目	中國浙江省嘉興市秀洲區	188,549	住宅	17%	2020年
西安					
西安長安•金茂府項目	中國陝西省西安市長安區	196,571	住宅	100%	2021年
西安市滄灞生態區 濕地公園項目	中國陝西省西安市未央區	165,841	住宅	30%	2020年

2018年以來項目獲取情況

項目名稱	地點	項目建築面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
北京大興金茂悅項目	中國北京市大興區	161,451	住宅	100%	2021年
北京市昌平區北七家鎮 未來科學城南區 CP07-0600-0052、0063、 C-18地塊	中國北京市昌平區	273,479	住宅	47%	2020年
上海虹橋金茂悅	中國上海市青浦區	208,824	住宅	100%	2021年
廣州越秀&金茂 南沙金茂悅項目	中國廣東省廣州市南沙區	132,683	住宅	49%	2021年
廣州市從化區街口街西寧 小學地塊	中國廣東省廣州市從化區	430,853	住宅	25%	2021年
南京平瀾府	中國江蘇省南京市高淳區	198,201	住宅	29%	2021年
南京固城湖•金茂逸墅	中國江蘇省南京市高淳區	362,071	住宅/商業	49%	2020年
南京市江寧區上坊36號地塊	中國江蘇省南京市江寧區	73,571	住宅/商業	15.3%	2021年
南京市江寧區上坊6號地塊	中國江蘇省南京市江寧區	211,737	住宅/商業	9%	2021年
南京市江寧區上坊31號地塊	中國江蘇省南京市江寧區	84,348	住宅	30%	2021年
重慶市兩江新區中央公園	中國重慶市渝北區	383,011	住宅	20%	2022年
寧波海曙金茂府項目	中國浙江省寧波市海曙區	274,345	住宅/商業	33%	2021年
寧波悅觀庭項目	中國浙江省寧波市余姚市	98,385	住宅	30%	2021年
寧波市海灣金茂悅項目	中國浙江省寧波市北侖區	301,240	住宅	49%	2021年
寧波寧南物流區六號地(註7)	中國浙江省寧波市奉化區	130,017	住宅	49%	2021年
寧波生命科學城項目	中國浙江省寧波市奉化區	4,280,000	一級	80%	2024年
青島市嶗山區遼陽東路項目	中國山東省青島市嶗山區	839,262	住宅	10%	2020年
青島市即墨國際智慧新城項目 首批地	中國山東省青島市即墨區	335,377	住宅	60%	2021年

管理層討論與分析

項目總覽

項目名稱	地點	項目建築面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
杭州市富陽區富春28號地塊	中國浙江省杭州市富陽區	271,108	住宅	50%	2021年
杭州蕭山區蜀山南B-13-2、 B-14、B-15地塊	中國浙江省杭州市蕭山區	313,612	住宅	21.4%	2020年
合肥市高新區K12-3、4地塊	中國安徽省合肥市高新區	118,102	住宅	100%	2021年
徐州楚河金茂府項目	中國江蘇省徐州市銅山區	75,210	住宅	100%	2020年
徐州市雲龍區2018-31號地塊	中國江蘇省徐州市雲龍區	525,243	住宅／商業	40%	2022年
徐州市鼓樓區三環西路AB地塊	中國江蘇省徐州市鼓樓區	561,754	住宅／商業	25%	2021年
昆明巫家壩●金茂廣場	中國雲南省昆明市官渡區	117,883	住宅	30%	2021年
昆明市呈貢區KCC2017-9- A1-A13號地塊	中國雲南省昆明市呈貢區	595,960	住宅	33%	2023年
東莞清溪金茂逸墅項目	中國廣東省東莞市清溪鎮	54,793	住宅	100%	2020年
東莞市中堂鎮2018WG020號地塊	中國廣東省東莞市中堂鎮	200,104	住宅	40%	2020年
泉州檀悅項目	中國福建省泉州市台商投資區	589,908	住宅／商業／ 寫字樓	50%	2021年
常州龍城金茂府項目	中國江蘇省常州市鐘樓區	299,447	住宅／商業	100%	2021年
南通崇川●金茂府項目	中國江蘇省南通市崇川區	83,961	住宅	50%	2020年
株洲●金茂悅項目	中國湖南省株洲市石峰區	646,025	住宅	100%	2022年
開封市汴西新區39號地塊	中國河南省開封市汴西區	194,279	住宅	49%	2021年
湖州仁皇金茂悅項目	中國浙江省湖州市吳興區	226,418	住宅	50%	2020年
紹興鏡湖金茂逸墅項目	中國浙江省紹興市越城區	246,635	住宅	49%	2020年
台州市椒江區洪家街道白雲山 南路兩側、洪兆路南側地塊	中國浙江省台州市椒江區	624,931	住宅／商業	33%	2021年
貴陽市白雲區馬鞍山 G(18)050地塊	中國貴州省貴陽市白雲區	278,218	住宅	49.9%	2021年

管理層討論與分析

項目總覽

項目名稱	地點	項目 建築面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
蘇州姑蘇•金茂悅項目	中國江蘇省蘇州市吳中區	103,465	住宅	100%	2021年
蘇州高新區2017-WG-84號地塊	中國江蘇省蘇州市高新區	118,889	住宅	17.5%	2020年
蘇州張家港市2012-A19-A號地塊	中國江蘇省蘇州市張家港市	174,661	住宅	100%	2021年
蘇州張家港市2012-A19-B號地塊	中國江蘇省蘇州市張家港市	187,085	住宅	100%	2021年
蘇州張家港市2012-A09號地塊	中國江蘇省蘇州市張家港市	141,754	住宅	100%	2021年
蘇州張家港市2014-A02-A號地塊	中國江蘇省蘇州市張家港市	138,851	住宅	100%	2022年
蘇州張家港市2014-A02-B號地塊	中國江蘇省蘇州市張家港市	230,863	住宅	100%	2022年
蘇州張家港市2014-A04號地塊	中國江蘇省蘇州市張家港市	165,000	商業	100%	2021年
無錫太湖•金茂逸墅項目	中國江蘇省無錫市濱湖區	141,977	住宅/商業	51%	2022年
無錫市江陰市澄地2018-C38、 39、40地塊	中國江蘇省無錫市江陰市	378,805	住宅/商業	49%	2022年
天津北辰區劉園188號地塊	中國天津市北辰區	237,719	住宅	16.5%	2021年
天津北辰區劉園189號地塊	中國天津市北辰區	332,927	住宅	25.9%	2022年
濟南公園學府項目	中國山東省濟南市歷城區	269,495	住宅	15%	2020年
濟南金茂路勁雪山•金茂逸墅項目	中國山東省濟南市歷城區	169,520	住宅	50%	2021年
濟南高新金茂墅項目	中國山東省濟南市高新區	482,320	住宅	33%	2020年
溫州瑞安萬松東進帶04-02地塊	中國浙江省溫州市瑞安市	175,078	住宅/商業	20.1%	2020年
溫州鹿城金茂府項目	中國浙江省溫州市鹿城區	520,257	住宅/ 寫字樓/商業	33%	2022年
溫州瑞安南濱江二期02-41地塊、 03-05地塊、03-06地塊、 03-10地塊、03-11地塊	中國浙江省溫州市瑞安市	396,028	住宅/商業	100%	2022年
武漢新洲區陽邏街萬山村 P(2018)001號地塊	中國湖北省武漢市新洲區	494,641	住宅/商業	100%	2022年

項目名稱	地點	項目 建築面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
武漢新洲區陽邏街萬山村 P(2018)004號地塊	中國湖北省武漢市新洲區	526,387	住宅／酒店	50%	2020年
武漢陽邏●金茂悅項目	中國湖北省武漢市新洲區	215,945	住宅	30%	2022年
武漢建發●金茂 璽悅項目	中國湖北省武漢市江夏區	253,919	住宅	49%	2022年
成都天府●金茂悅項目	中國四川省成都市金堂縣	247,033	住宅	50%	2020年
南昌青雲譜地塊	中國江西省南昌市青雲譜區	172,739	住宅／商業	18%	2021年
南昌市新建區望城鎮長 富大道南側、賢良路東側 DAK2018014號地塊	中國江西省南昌市新建區	139,333	住宅	10.5%	2020年
嘉興路勁金茂●嘉禾金茂府項目	中國浙江省嘉興市南湖區	346,211	住宅	55%	2020年
嘉興經開2017-35號地塊	中國浙江省嘉興市南湖區	161,962	住宅	49%	2020年
嘉興正榮金茂●秀湖金茂府項目	中國浙江省嘉興市秀洲區	188,549	住宅	17%	2020年
西安長安●金茂府項目	中國陝西省西安市長安區	196,571	住宅	100%	2021年
西安市滻灞生態區濕地公園項目	中國陝西省西安市未央區	165,841	住宅	30%	2020年
佛山市順德樂從地塊	中國廣東省佛山市順德區	368,176	住宅／商業	33%	2022年

* 預計建築面積

(註1) 上海金茂君悅大酒店位於金茂大廈內。

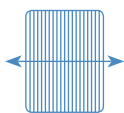
(註2) 南京威斯汀大酒店位於南京玄武湖金茂廣場內。本集團持有領導控股有限公司51%的權益。領導控股有限公司透過一家其擁有95.78%權益的項目公司擁有南京玄武湖金茂廣場一期和二期。於2019年3月15日，本公司完成收購領導控股有限公司餘下的49%權益。自2019年3月15日起，本集團持有領導控股有限公司100%的權益。

(註3) 本公司收到長沙大河西先導區管理委員會正式函件，確認本公司獲選成為長沙梅溪湖一級開發項目二期第二投資人。根據該函件，本公司作為第二投資人需投入資金佔該項目全部開發工作所需資金估算金額的70%，同時本公司將於獲得開發成本返還的同時，於該項目範圍內土地的增值總額中應由投資人分享的部份中獲得70%作為開發收益。

- (註4) 北京亦莊金茂逸墅項目在北京X87地塊及X91地塊上開發，目前本集團分別擁有X87地塊項目(建築面積：259,234平米) 51%的權益，擁有X91地塊項目(建築面積：299,688平米) 100%的權益。
- (註5) 麗江金茂酒店之城區酒店位於麗江金茂谷鎮內，景區雪山酒店位於玉龍雪山甘海子，本集團擁有其66.77%的權益。
- (註6) 溫州甌江國際新城項目在溫州甌江口C-03a、C-03e、C-05a、C-11f及C-11h地塊上開發。目前本集團分別擁有C-03a、C-03e、C-11f及C-11h地塊項目33%的權益，擁有C-05a地塊項目36%的權益。
- (註7) 寧波寧南物流區六號地位於寧波生命科學城內。



城市運營





管理層 討論與分析

業務回顧

城市運營



長沙

梅溪湖國際新城

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

回顧期內，本項目一期編號為岳麓區梅溪湖B-51、J-16-1、B-36-1地塊土地使用權掛牌出讓，其他各項工作進展順利。



南京

青龍山國際生態新城

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

回顧期內，本項目編號為江寧區上坊6、31、36號地塊土地使用權掛牌出讓，其他各項工作進展順利。



青島

中歐國際城

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

回顧期內，項目部分地塊開盤並持續熱銷，其他各項工作進展順利。



溫州

甌江國際新城

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

回顧期內，各工作按照時間節點要求有序推進。



青島

即墨國際智慧新城

青島即墨國際智慧新城是中國金茂在青島打造的又一力作。項目地處城陽即墨交界處，項目總佔地約43萬平方米，總建面約120萬平方米，商住比3:7，容積率2.8，並配建幼兒園、學校、星級酒店及集中商業等城市功能配套。

項目以「北青島城市運營標桿」為目標，進行即墨門戶改造升級，結合金茂品牌價值和城市運營能力，打造全新區域形象，集合政府規劃支持，構建置業者對區域價值認可及對未來生活的憧憬，按照整體規劃，即墨國際智慧新城將建設集商業零售、商務辦公、酒店餐飲、公寓住宅、文化娛樂、遊憩休閒等六大功能於一體的百萬方新型商業綜合體，以城市運營為核心。通過「智慧系統」來打造智慧社區，實現對客戶生活的全方位升級，更好地滿足客戶首置及改善需求。回顧期內，各工作按照時間節點要求有序推進。

2019年1月15日，項目範圍內首批次地塊「JY18-75地塊」、「JY18-76地塊」成功競得，標誌著即墨國際智慧新城正式落地，目前各項工作進展順利。



溫州

瑞安生態科學城

溫州瑞安生態科學城位於瑞安市飛雲江南岸江南新區，與老城區隔江相望，是瑞安擁江發展的重點發展區域。項目總佔地面積8.9平方公里，規劃總建築面積904.2萬平方米，其中住宅建築量684萬平方米，商辦及公服配套建築量為220.2萬平米，商住比為24.5:75.5。分近、中、遠三期共10年進行開發，以「溫瑞一體、服務主導、創新驅動、多元複合」為原則，以生態休閒產業為主導，以綜合服務產業、城市配套產業、科技創新產業為輔助，打造生態環境優美、產業功能齊備、配套設施完善的生態科學城項目。項目涵蓋高端住宅、商業、五星級酒店、總部辦公等多種業態，旨在打造宜居的生態新城。

2019年1月28日，項目範圍內首批次地塊「瑞安市江南新區南濱江二期02-41、03-05、03-06、03-10、03-11地塊」成功競得，目前各項工作進展順利。



蘇州

張家港智慧科學城

蘇州張家港智慧科學城坐落於長三角城市群中國百強縣級市TOP3—張家港，為城市「北拓」重點區域，隸屬於張家港政府重點打造的高新區。整座產城規劃範圍約11.36平方公里，與市中心及規劃「高鐵新城」相接，是全市創新發展引領區和高端要素集聚地。未來將以「一心一眼」為核心，「縱橫兩軸」為骨架，「沙洲湖CBD」與「南橫套生態廊道」為組團，打造為商、住、娛、產、學、研為一體的城市「新中心」，助推張家港在長三角城市群中城市能級的進一步提升，打造張家港自改革開放、城市面貌革新後的下一張城市名片。

2019年1月29日，項目範圍內首批次地塊6宗土地成功競得，總建築面積約104萬平方米，可售面積72萬平方米。其中作為高端商業旗艦代表的金茂覽秀城，總體量約10萬平方米，將打造為集餐飲、零售、親子、運動、娛樂等為一體的大型綜合性高端商業，未來將與板塊內高端辦公、酒店、住宅形成有效聯動，是重新定義張家港商業新中心的城市級大規劃。



寧波

生命科學城

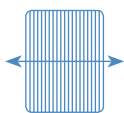
寧波生命科學城位於奉化區方橋，是奉化撤市設區後與寧波主城「南融合」的門戶區。項目將致力打造寧南慧谷、文化水岸、甬貿天地、健康領地四大功能區，將寧波生命科學城項目建設成為集智慧產業創新區、藝術文化展示區、教育居住綜合區、高端醫養聚集區四大區塊為一體的寧波城市南北發展主軸上的產城融合示範新城。項目範圍約為3.9平方公里，總佔地面積約5,934畝，全部開發完成後總建築面積約476萬方。

中國金茂將秉承「雙輪兩翼」戰略，以「兩驅動、兩升級」產一城一融一體化模式，以市場化的手段和豐富的城市運營經驗，通過調整片區內經濟結構和產業結構創造政府財政收入，通過完善公共服務配套、改善人居環境等措施提升板塊在城市中的吸引力。從而實現經濟效益、社會效益、環境效益三方面的價值最大化，為區域未來經濟、人文、自然的可持續發展奠定基礎，將生命科學城所在的片區打造成為城市新名片、新地標，助力寧波城市升級。

回顧期內，各項工作按時間節點要求有序推進。



◎ 福州鼓樓金茂府





物業開發

管理層 討論與分析

業務回顧

物業開發



北京

北京金茂府

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

2017年1月，在房天下舉行的評選中，北京金茂府被評為「2017中國（北京）科技華宅樣板項目」。同月，在網易房產舉辦的網易金牌戶型評選中，北京金茂府被評為「最佳品質大宅戶型獎」。2017年5月，北京金茂府被哈佛設計研究生院評選為「哈佛中國行城市設計研究基地」。

回顧期內，項目實現全年兩開兩罄，熱銷京城，其它各項工作進展順利。



北京

亦莊金茂逸墅

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

回顧期內，項目部份物業交付驗收，交付情況良好，各項工作進展順利。



北京

豐台金茂廣場

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

回顧期內，該項目完成了商辦第一單大宗交易，在北京樹立了高端商辦的標桿形象，為後續入市的商辦項目奠定了堅實基礎。其他各項工作進展順利。



北京

大興金茂悦

大興金茂悦是中國金茂落子北京的第三座金茂悦，堅持城市運營商定位，擇址城市新核心，與金茂最高端「府系」產品基因一脈相承，以全流程高端標準，打造高品質的科技精裝智慧社區，締造全家庭健康宜居生活樣本，適應不同家庭全周期需求。金茂品質從溫度、空氣、噪音、水、安全、智慧等6大生活維度考慮，悉心考量每一個生活細節，以金茂品質致敬城市居住理想。

回顧期內，各工作按照時間節點要求有序推進。



長沙

梅溪湖金茂灣

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

回顧期內，項目二期兩棟樓開盤即售罄；首批精裝房源入市即熱銷，榮登長沙全市商品房當月銷售金額冠軍；精品公寓首開，銷售持續火爆。項目全年銷售居岳麓區第三，全市第八。



長沙

梅溪湖金茂廣場

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

回顧期內，實現住宅完美收官，車位開盤熱銷，商舖全部清盤，成為2018年梅溪湖片區唯一一千平以上商業成交項目。



杭州

濱江金茂府

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

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



廣州

天河金茂廣場

天河金茂廣場項目位於廣州天河北繁華地段（地鐵3號線梅花園站南側），總建築面積約33萬平方米，周邊各類配套完備，盡享城市繁華配套。匯集金茂府系高端住宅、時尚商業中心及輕奢特色公寓三大產品線，是品質地產引領者中國金茂在華南佈局的商業綜合體的標桿項目。

回顧期內，項目持續熱銷，榮登廣州市區單價人民幣50,000元/m²以上項目銷售金額第一位，榮獲安居客2018年年度品牌價值樓盤。其他各項工作進展順利，住宅組團預計2019年達到竣備狀態。



天津

海河金茂府

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

回顧期內，海河金茂府項目持續熱銷，三開三罄，成為津門「健康」、「科技」、「高品質」住宅的代名詞。其它各項工作進展順利。



無錫

蠡湖金茂府

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

回顧期內，蠡湖金茂府持續熱銷，榮膺錫城單價人民幣30,000元/m²以上項目，銷售面積、套數、金額的三連冠。該項目其它各項工作進展順利。



福州

鼓樓金茂府

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

回顧期內，項目榮獲2018世界設計聯盟獎及2018時代樓盤金盤獎，成為福州頂豪標桿。



寧波

姚江金茂府

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

回顧期內，項目地下工程接近完工，各項工作進展順利。



株洲

株洲·金茂悦

株洲·金茂悦位於株洲雲龍示範區橋頭堡位置，項目擇址中南林業科技大學原校區，緊鄰長郡中學，人文氣息濃厚，面向1800畝雪峰領森林公園，自然條件優渥。項目主打360°全教育社區，在售項目涵蓋品質住宅，臻品疊墅及臨街底商。

回顧期內，項目於2018年12月22日首次開盤銷售，其他各項工作進展順利。



昆明

巫家壩 • 金茂廣場

巫家壩 • 金茂廣場坐落於昆明市官渡區，地塊緊鄰巫家壩中央公園，項目佔地28畝，總建築面積約10萬平方米，位於昆明主城區最有潛力的地塊。項目以住宅、公寓和商業為主，整體規劃參考古代城文化，中軸對稱，提煉七彩雲南自然山水的有機線條，打造莫比烏斯環中央庭院區。巫家壩 • 金茂廣場作為金茂落子昆明的首個高端項目，致力於改善區域人居、引領區域發展，為春城人民提供完善更高的居住品質，締造全家庭健康宜居生活樣本。

回顧期內，各工作按照時間節點要求有序推進。



泉州

泉州檀悦

泉州檀悦擇址泉州市台商投資區海絲藝術公園正對面，總建築面積約60萬平方米，涵蓋高層、商墅、商業三大產品於一體。飽覽8000多畝百崎湖景，比鄰省重點學校湖東實驗學園、百萬方商業綜合體舉步即達。

回顧期內，項目榮膺2018泉州地產優秀運營商稱號。



東莞

清溪金茂逸墅

清溪金茂逸墅位於東莞清溪鎮清溪大道，比鄰銀利外商高爾夫俱樂部，距離高速路口約1公里，30分快速通達深圳，為粵港澳大灣區核心中軸位置；項目作為中國金茂進入東莞壹號作品，將打造臨深片區高品質、低密度社區，產品包括別墅及高層。

回顧期內，各工作按照時間節點要求有序推進。



徐州

楚河金茂府

徐州楚河金茂府擇址銅山區政府旁，雄踞城市發展中軸線，攬一城繁華，以府系規制打造低密生活大境，打造私享圈層生活方式。項目坐擁泉山森林公園、無名山公園，楚河環繞，悅享靜謐時光；緊靠區政府政務核心區，毗鄰地鐵三號線銅山新區站，擁鳳山路、彭祖路等干道，多維交通出行；鄰近銅山區實驗小學、鄭集高級中學、清華中學，書香環繞；銅山萬達、三胞廣場等環伺。項目佔地面積約3.6萬平方米，總建築面積約5.4萬平方米，未來目標成為徐州高端客戶群體聚集的核心版塊。

回顧期內，各工作按照時間節點要求有序推進。



上海

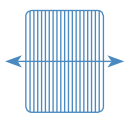
虹橋金茂悅

上海虹橋金茂悅位於大虹橋核心板塊大虹橋商務區，是中國金茂在上海繼「墅系」「府系」後的又一全新的產品系「悅系」，項目總建築面積20.8萬平方米，周邊多條快速環線，可10分鐘到達虹橋交通樞紐，各類配套完善，盡享城市的現代繁華。項目以建設人文型、生態型的居住環境為規劃目標創造一個佈局合理、功能齊全、交通便利、綠意盎然，具有文化內涵的輕奢型特色住宅。

回顧期內，各工作按照時間節點要求有序推進。



◎ 北京凱晨世貿中心





商務租賃

管理層 討論與分析

業務回顧

商務租賃

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

寫字樓出租率

	北京凱晨 世貿中心	中化大廈	金茂大廈 寫字樓	南京玄武湖 金茂廣場 一期寫字樓	長沙 梅溪湖國際 研發中心
2018	99.6%	100.0%	90.9%	88.5%	100.0%
2017	100.0%	100.0%	97.7%	98.4%	100.0%



北京

凱晨世貿中心

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

北京

中化大廈

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



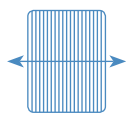
上海

金茂大廈寫字樓

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



零售商業運營





管理層 討論與分析

業務回顧

零售商業運營



南京

金茂匯

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

回顧期內，南京金茂匯經營穩定。



上海

J•LIFE

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

回顧期內，上海J•LIFE經營穩定。



青島

金茂灣購物中心

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

回顧期內，青島金茂灣購物中心經營穩定。



長沙

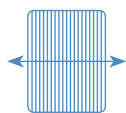
金茂覽秀城

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

回顧期內，長沙金茂覽秀城鎖定核心客群的消費需求，圍繞核心客群的消費喜好，通過精準營銷與品牌引進，項目業績持續提升，經營情況持續向好。



◎ 麗江金茂酒店 • 凱悅臻選





酒店經營

管理層 討論與分析

業務回顧

酒店經營

本年度酒店經營板塊面對不確定的經濟環境和激烈的市場競爭，積極尋求市場機遇，運用靈活銷售策略，優化客戶結構，不斷提升服務質量，在同區域競爭組合中繼續保持領先地位。

2018年各酒店平均房價、平均入住率及平均可出租客房收入(人民幣元)

	上海金茂 君悅大酒店	金茂三亞 亞龍灣 希爾頓 大酒店	金茂三亞 亞龍灣 麗思卡爾頓 酒店	金茂北京 威斯汀 大飯店	金茂 深圳JW 萬豪酒店	南京威斯汀 大酒店	崇明金茂 凱悅酒店	北京金茂 萬麗酒店	麗江 金茂酒店	長沙梅溪湖 金茂豪華 精選酒店
平均房價	1,411	1,108	2,146	1,218	1,096	745	724	968	723	744
平均入住率	89.4%	89.6%	62.4%	82.4%	84.7%	76.2%	54.2%	88.6%	48.4%	55.2%
平均可出租 客房收入	1,261	993	1,340	1,004	929	568	393	857	350	411

2017年各酒店平均房價、平均入住率及平均可出租客房收入(人民幣元)

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



上海

上海金茂君悅大酒店

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



上海

崇明金茂凱悅酒店

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



三亞

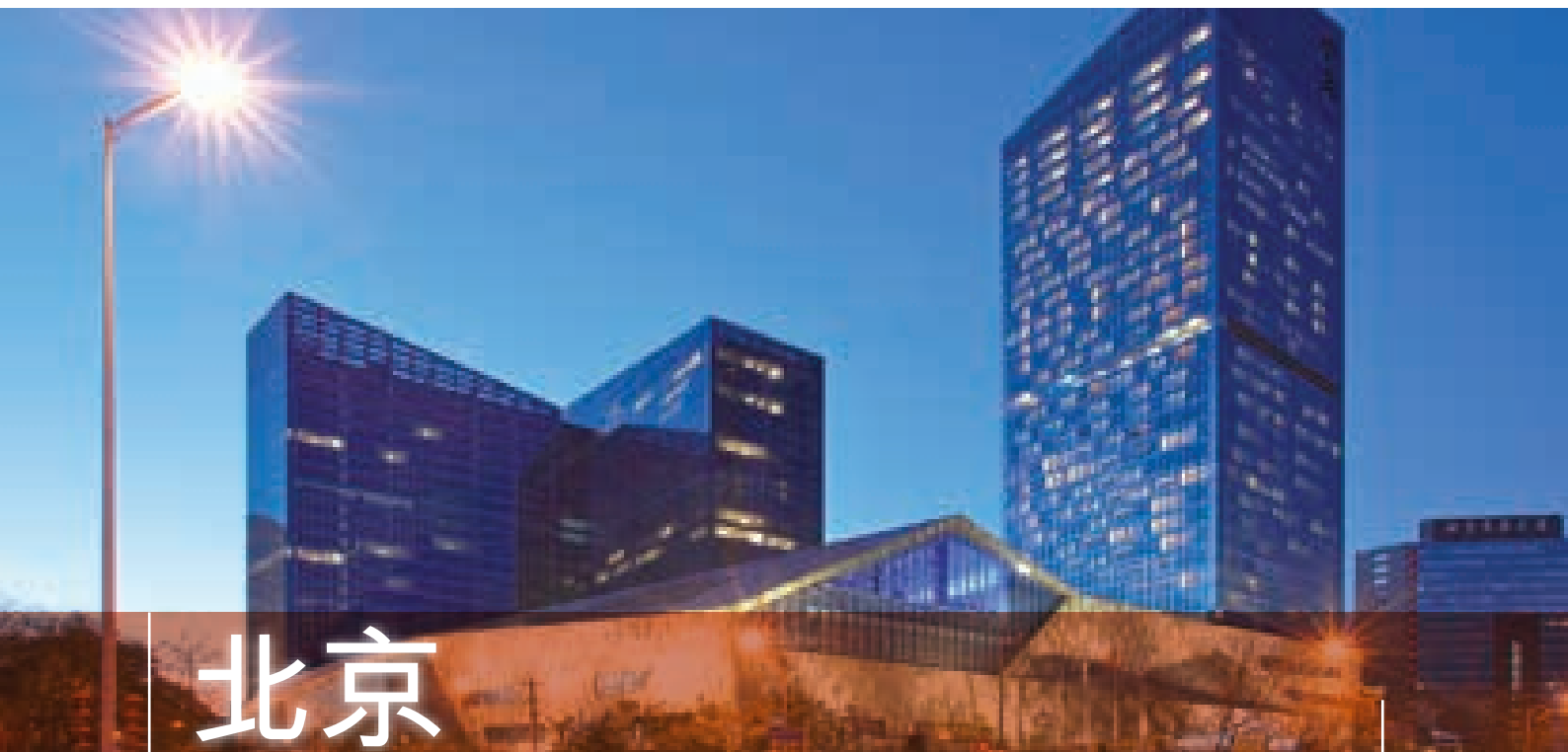
金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店

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



金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店

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



北京

金茂北京威斯汀大飯店

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



北京

北京金茂萬麗酒店

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



深圳

金茂深圳JW萬豪酒店

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



南京

南京威斯汀大酒店

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

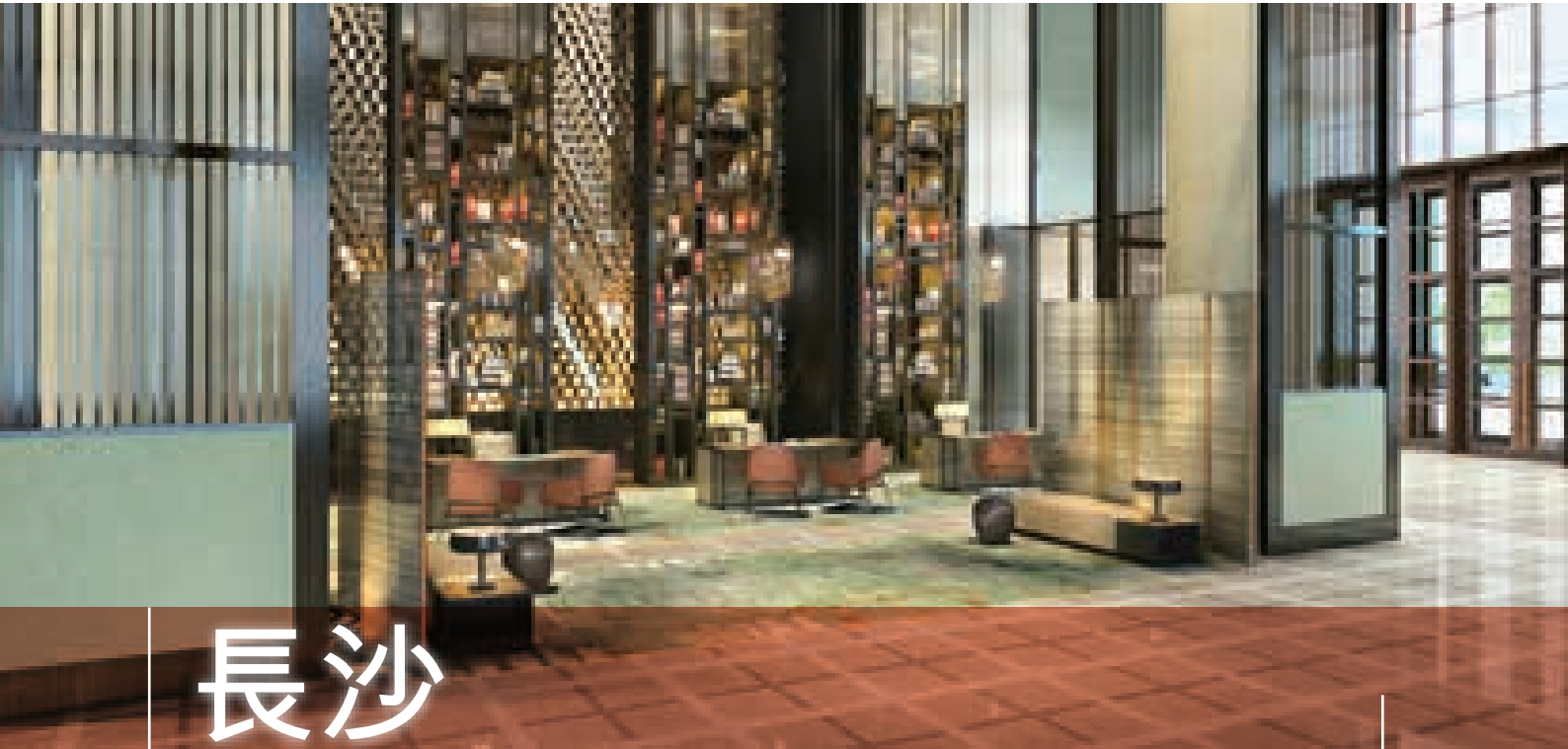


麗江

麗江金茂酒店

麗江金茂酒店 • 凱悅臻選位於香格里拉大道北端金茂谷鎮內，與J•LIFE精品商業區及高級別墅區相連，於2014年開業。

麗江金茂璞修雪山酒店位於玉龍雪山甘海子，於2015年9月開業。酒店將納西風格元素和現代舒適設計完美融合，為客人營造出坐賞雪山美景的絕佳空間。



長沙

長沙梅溪湖金茂豪華精選酒店

長沙梅溪湖金茂豪華精選酒店位於國家級湘江新區核心地帶，毗鄰梅溪湖國際文化藝術中心，於2016年開業。酒店以「探尋桃花源」為設計靈感，融合湖湘文化精髓，帶領環球旅行家們開啟桃花源探索之旅。



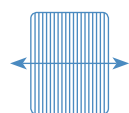
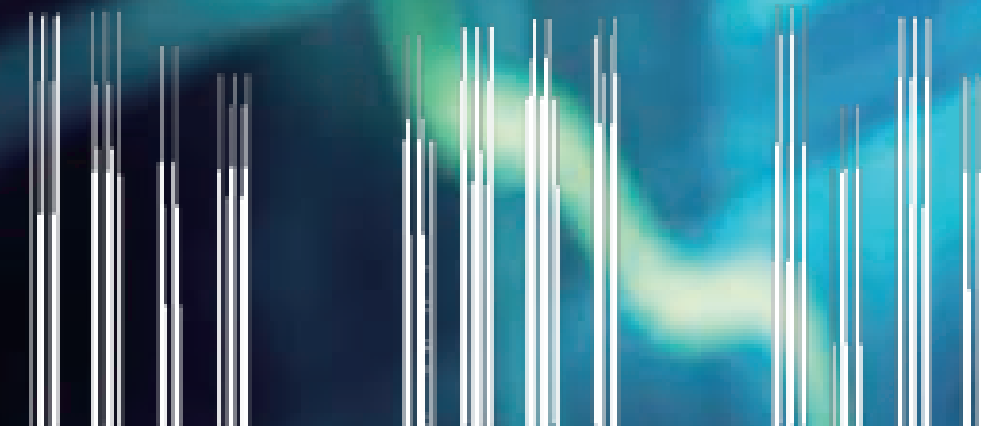
湖州

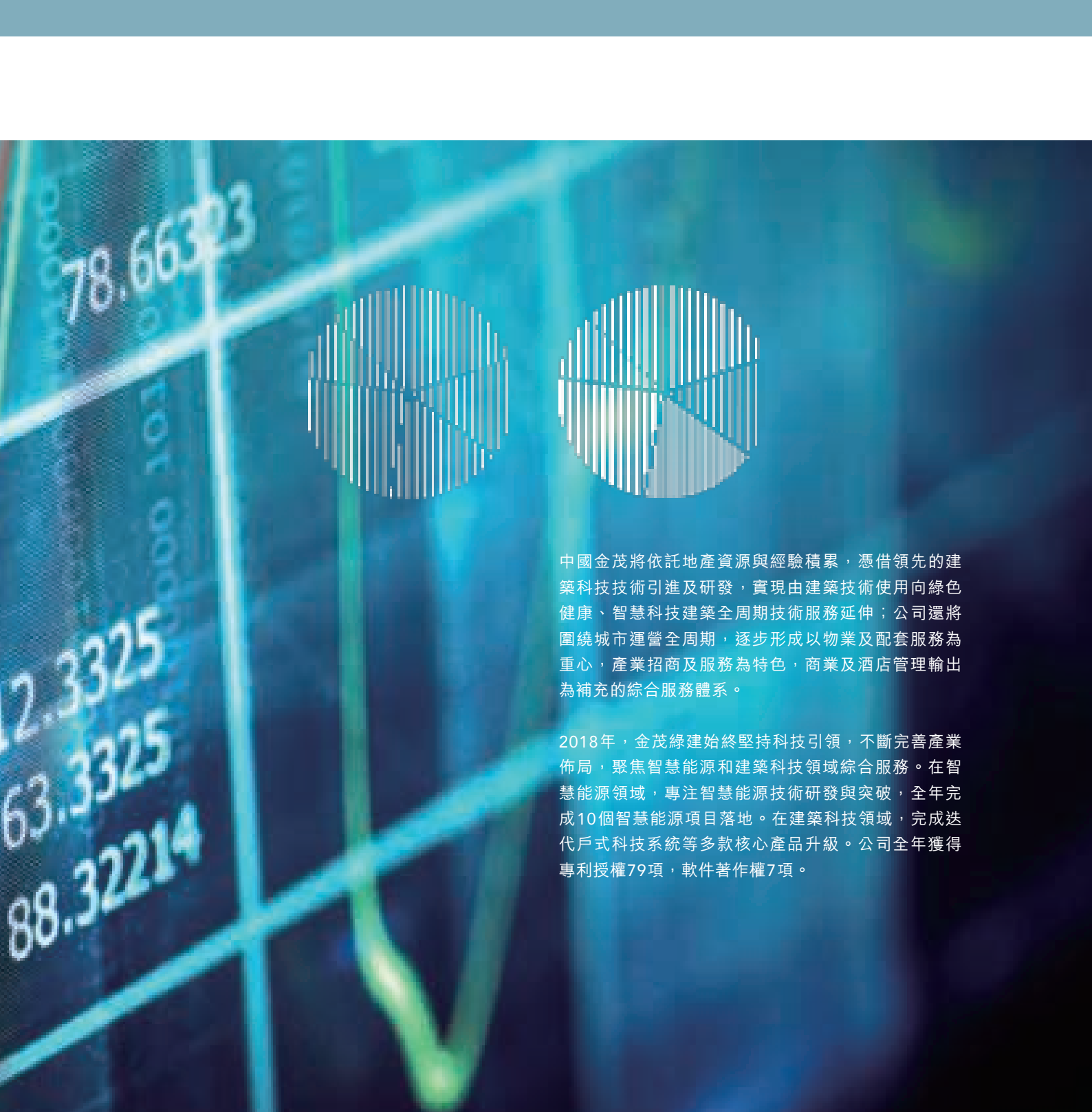
莫干山金茂天籟之夢度假酒店

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

2018年，金茂資本秉承「城市運營金融服務專家」發展定位，在地產基金和產業投資兩大業務板塊展開投資佈局，不斷豐富和延展城市運營金融服務鏈條，助力中國金茂向科技驅動的創新型公司轉型升級。

在2018年政策面與資金面全面收緊的市場環境下，金茂資本將「融資能力」作為核心競爭力，積極挖掘城市發展更新過程中湧現出的商業機遇，堅持「以產引融，以融促產」戰略，持續推進城市運營金融服務創新，以豐厚的投資回報贏得了投資人與合作機構的廣泛認可。





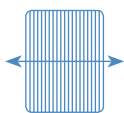
中國金茂將依託地產資源與經驗積累，憑借領先的建築科技技術引進及研發，實現由建築技術使用向綠色健康、智慧科技建築全周期技術服務延伸；公司還將圍繞城市運營全周期，逐步形成以物業及配套服務為重心，產業招商及服務為特色，商業及酒店管理輸出為補充的綜合服務體系。

2018年，金茂綠建始終堅持科技引領，不斷完善產業佈局，聚焦智慧能源和建築科技領域綜合服務。在智慧能源領域，專注智慧能源技術研發與突破，全年完成10個智慧能源項目落地。在建築科技領域，完成迭代戶式科技系統等多款核心產品升級。公司全年獲得專利授權79項，軟件著作權7項。

金融與服務



綠色戰略







中國金茂 綠色戰略

1 概述

2018年，本集團繼續發揮綠色戰略作為公司創新發展和差異化競爭重要軟實力的作用，在中國房地產報發佈的《2018年中國綠色地產發展報告》中名列中國綠色地產開發競爭力十強第一名、中國央（國）企綠色開發競爭力十強第一名、中國最具影響力綠色地產十強第一名、中國商業地產企業綠色運營競爭力十強第四名。本年度新增綠色建築標識項目19項，獲取綠色建築認證標識24項，包括7項國家綠色建築標識、11項BREEAM認證、2項LEED預認證、3項WELL預認證、1項健康建築2星。其中，新城虹口金茂府獲得了WELL金級預認證和BREEAM Very Good級設計認證；金茂綠創中心獲得了綠色建築三星級標識、LEED CS鉑金級認證、WELL鉑金級三項認證。無錫蠡湖金茂府獲得中國健康建築二星級設計標識，均展現出了金茂產品的超高標準及品質。

2018年9月20日長沙梅溪湖新城綠色生態示範區以優秀成績通過驗收，作為中國金茂第一個綠色生態示範城區，在中國金茂生態城建設的道路上有著里程碑的意義。

2018年金茂府迎來第一次反覆運算，目標是更健康更舒適的「智慧住宅」。為進一步提升品質和體驗感，金茂府2.0在綠色健康和智慧科技兩方面雙重升級，通過AI智慧的引入，打造更加個性化的智慧生活體系。同時，2018年中國金茂完成公司科技系統升級技術措施及實施指引、系統標準圖案與工藝工法等文件，研發了多款健康人居類和智慧化類的科技系統產品。

此外，中國金茂持續提供區域供熱、供冷、供電等綜合能源服務，截至2018年底，累計在建及運營能源站項目供能面積達2,300萬平方米，將為100餘萬用能者提供清潔、穩定的能源服務，預計每年節約碳排放達10萬噸。



2 重要活動與榮譽

1、中國金茂參加第十四屆中國綠色建築大會

2018年4月2日~3日第十四屆國際綠色建築與建築節能大會暨新技術與產品博覽會開幕，中國城市科學研究會秘書長，清華大學余剛教授等業界和學界的專業人士參會，堪稱綠色建築行業年度頂尖盛會。作為國內綠色建築領域的先行者和領軍者，中國金茂多次受邀參會。在開幕式上，中國金茂分享了其在綠建方面的戰略、規劃和成績。

在大會上，中國金茂旗下無錫蠡湖金茂府B地塊30-34號樓項目獲得中國健康建築二星級設計標識，成為《健康建築評價標準》這一綠色建築發展「新里程碑」頒佈後，又一個獲取該殊榮的項目。

4月3日上午以「中國金茂『零碳』城市運營」為主題的分論壇正式開幕。此次論壇還邀請到了眾多國內知名專家。

2、中國金茂參加第二十四屆世界氣候大會

2018年12月3日—14日，第二十四屆聯合國氣候變化大會（UNFCCC COP24）在波蘭卡托維茲舉辦。世界各國政府領袖、行業精英、專家學者齊聚於此，共同商議人類應對全球氣候變化的大計，並對確保《巴黎協定》的全面實施展開了充分的探討交流。

在碳市場邊會會場，中國金茂作為唯一受邀分享的企業，向世界分享其多年來在溫室氣體減排中的經

驗。中國金茂總裁李從瑞以《企業溫室氣體減排經驗分享》為主題發表演講，分享了中國金茂低碳發展和主動減排之路。

未來，中國金茂將繼續秉持中化集團「科學至上、知行合一」的理念，堅持「綠色健康、智慧科技」的產品戰略，聚焦綠色健康、智慧科技兩大產品升級目標，構建智慧數據和智慧服務兩大平臺，完善綠色健康和智慧科技兩大產業鏈，賦予產品體系更多智慧屬性，依靠科學進步和產業整合，最大限度地實現產品的能源節約和低碳環保。

3、中國金茂助力南京成為中國首個全民參與碳中和城市

2018年，中國金茂基於南京市政府開發的智慧城市平臺「我的南京」app，與340萬南京市民共同對「碳減排」進行量化，對停駛車主和綠色出行市民進行證書和積分獎勵，借助智慧城市平臺推動民眾節能減排、保護環境的事業，助力南京成為中國首個全民參與碳中和城市。

目前，「我的南京」app平臺綠色出行板塊每日訪問量近30,000人次、積分回饋近80,000分，年均碳減排量超過10,000噸。

為動員全民力量助力南京智慧低碳城市建設，打造「零碳」南京城市名片，2018年11月23日上午，由南京市發改委主辦、中國金茂承辦、北京環境交易所協辦，南京綠色出行碳中和項目發佈會暨「我的南京」APP綠色出行頻道V2.0升級儀式在南京威斯汀大酒店舉辦。

在碳中和項目發佈會的簽約儀式環節，南京市發改委、中國金茂、北京環境交易所三方，共同就南京綠色出行碳中和項目達成合作並簽訂合作協定，中國金茂還被授予「碳減排量交易證明書」。

4、金茂綠建與美國UL公司合作簽約儀式成功舉行

2018年3月28日，金茂綠建與美國UL公司合作諒解備忘錄簽約儀式在北京成功舉行。

金茂綠建將與美國UL公司環境事業部合作建設專業的建築材料揮發污染物(VOCs)及室內空氣品質檢測實驗室，在提升建築及建築材料產品安全水準方面展開合作。除此之外，UL與金茂綠建還將一起努力尋找室內空氣污染的解決方案，提升中國金茂綠金品質，並在中國推廣SPOT資料庫(SPOT是UL開發的一個綠色產品資料庫，目前收錄了五萬多種可信的綠色產品並正在持續增加)。

在簽約儀式全體人員的共同見證下，雙方負責人簽署了合作協定書，這標誌著金茂綠建和美國UL在室內空氣品質檢測實驗室解決方案、綠色建材研發、

生態建材標籤、綠色產品資料庫及健康建築創新等領域正式達成戰略合作，助力實現「綠色科技美好生活」的企業願景。

5、2018年其他獲獎情況

- 長安金茂府獲得CIHAF2018年度十大綠色項目、中國年度綠色健康智慧人居範本；
- 中國金茂總裁助理、首席技術官田九坡先生被評為「百強房企首席研發官(CTO)」；
- 中國金茂獲得「2018年度中國綠色地產開發競爭力10強企業」排名第一、「2018年度中國商業地產企業綠色運營競爭力10強企業」；
- 無錫蠡湖金茂府取得了「江蘇省綠色建築示範」的稱號；
- 金茂綠創中心順利入選國家重點研發計劃「近零能耗建築技術體系及關鍵」第二批示範工程；
- 鄭州北龍湖金茂府「雲庭」科技項目獲得地方綠色建築補貼人民幣200萬元。



3 綠色發展願景

時代塑造城市，未來給人憧憬。截至2018年底，中國金茂已在全國40座城市150餘個項目的設計、施工和運營等階段應用了先進的低碳理念，實現城市或區域整體的全面綠色低碳轉型。

過往即序章，在綠色智慧的探索之路上，作為中國領先的城市運營商，中國金茂將在「科學至上」理念的指導下，定下一個「不設限」的永久計劃，與更多城市一起更新，尋找更好的未來。

管理層 討論與分析

財務回顧

公司整體業績回顧

截至2018年12月31日止年度，本公司所有者應佔溢利為人民幣5,210.9百萬元，較上年度人民幣3,977.7百萬元增長31%；若扣除投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項），本公司所有者應佔溢利為人民幣5,084.1百萬元，較上年度人民幣3,905.0百萬元增長30%。

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

收入

截至2018年12月31日止年度，本集團收入達人民幣38,732.7百萬元，較上年度人民幣31,074.8百萬元增長25%。

按業務分佈劃分之收入

	截至12月31日止年度				
	2018年		2017年		按年變動 百分比(%)
	人民幣百萬元	佔總收入 之百分比(%)	人民幣百萬元	佔總收入 之百分比(%)	
城市及物業開發	33,734.2	87	26,869.2	87	26
商務租賃及零售商業運營	1,449.8	4	1,370.0	4	6
酒店經營	2,047.9	5	2,070.0	7	-1
其他	1,500.8	4	765.6	2	96
總計	38,732.7	100	31,074.8	100	25

2018年度，本集團城市及物業開發銷售收入約為人民幣33,734.2百萬元，佔收入總額約87%，較上年增長26%，主要由於交付結算之銷售物業較去年增加；商務租賃及零售商業運營收入佔收入總額4%，較上年增長6%，主要由於集團旗下寫字樓及商業業績有所增長；酒店經營收入佔收入總額5%，較上年減少1%，主要由於部分傳統度假酒店市場需求出現一定程度的下降；其他收入主要包括金茂大廈88層觀光廳、物業管理、綠色建築及節能、樓宇裝修等地產相關業務的收入，佔收入總額的4%，其他收入比上年增長96%，主要源自樓宇裝修、物業管理收入的增加。

銷售成本及毛利率

截至2018年12月31日止年度，本集團之銷售成本約為人民幣24,194.5百萬元（2017年：人民幣21,034.2百萬元）。2018年本集團整體銷售毛利率為38%，較上年的32%上升6個百分點，主要系城市及物業開發板塊毛利率上升所致。

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

按業務分部劃分之毛利率

	截至12月31日止年度	
	2018年 毛利率(%)	2017年 毛利率(%)
整體	38	32
城市及物業開發	36	29
商務租賃及零售商業運營	87	83
酒店經營	49	49
其他	17	13

其他收入和收益

截至2018年12月31日止年度，本集團之其他收入和收益約為人民幣2,722.4百萬元，較上年度人民幣3,850.9百萬元下降29%，主要是本公司2018年處置子公司所產生的收益減少所致。

銷售和營銷開支

截至2018年12月31日止年度，本集團之銷售和營銷開支為人民幣1,051.6百萬元，較上年度人民幣977.4百萬元增長8%，主要在於在售的天津海河金茂府項目、杭州濱江金茂府項目、寧波姚江金茂府項目等的銷售和營銷開支有所增長。銷售和營銷開支主要包括本集團日常經營中發生的廣告宣傳費用以及其他與市場推廣相關的開支。銷售和營銷開支佔本集團總收入之百分比為3%（2017年：3%）。

管理費用

截至2018年12月31日止年度，本集團之管理費用為人民幣2,417.5百萬元，較上年度人民幣2,143.0百萬元增長13%，主要在於本集團規模擴大、一般辦公開支增加所致。管理費用主要包括員工費用、諮詢費用、交際費用、一般辦公開支及物業的折舊。管理費用佔本集團總收入之百分比為6%(2017年：7%)。

融資成本

截至2018年12月31日止年度，本集團利息開支總額為人民幣5,377.6百萬元，較上年度人民幣3,883.1百萬元增長38%，主要在於本年度新發行債券及貸款增長所致。其中，資本化的利息開支為人民幣2,957.0百萬元，較上年度人民幣2,190.6百萬元增長35%；融資成本為人民幣2,420.6百萬元，較上年度的人民幣1,692.4百萬元增長43%。

所得稅費用

截至2018年12月31日止年度，本集團的所得稅費用為人民幣4,338.0百萬元，較上年度人民幣3,674.6百萬元上升18%，主要在於城市及物業開發板塊毛利率上升導致繳納的土地增值稅較上年增加以及本年度稅前利潤的增長導致中國企業所得稅費用(即期及遞延)的增加共同所致。本集團於2018年的實際稅率為37%(2017年：42%)，較上年度有所下降。

本公司所有者應佔溢利

截至2018年12月31日止年度，本公司年度利潤為人民幣7,376.7百萬元，較上年度人民幣5,150.2百萬元增長43%，主要由於2018年城市及物業開發分部盈利增長所致。截至2018年12月31日止年度，本公司所有者應佔溢利為人民幣5,210.9百萬元，較上年度人民幣3,977.7百萬元增長31%。若未計及投資物業公平值收益(已扣除遞延稅項)的本公司所有者應佔溢利為人民幣5,084.1百萬元，較上年度人民幣3,905.0百萬元增長30%。

本年度每股基本盈利為人民幣45.28分，較上年度人民幣37.27分增長21%。每股基本盈利增長主要是由於本年度本公司所有者應佔溢利較上年有所上升。若未計及投資物業公平值收益(已扣除遞延稅項)的每股基本盈利為人民幣44.17分(2017年：人民幣36.59分)。

計入投資物業公平值收益(已扣除遞延稅項)前後本公司所有者應佔溢利之比較

	截至12月31日止年度		按年變動 百分比 (%)
	2018年 (人民幣百萬元)	2017年 (人民幣百萬元)	
本公司所有者應佔溢利	5,210.9	3,977.7	31
扣除：投資物業公平值收益(已扣除遞延稅項)	126.8	(72.7)	74
未計及投資物業公平值收益(已扣除遞延稅項) 本公司所有者應佔溢利	5,084.1	3,905.0	30
每股基本盈利(人民幣分)	45.28	37.27	21
未計及投資物業公平值收益(已扣除遞延稅項) 每股基本盈利(人民幣分)	44.17	36.59	21

投資物業

於2018年12月31日，投資物業包括北京凱晨世貿中心中座、西座及東座部份樓層、金茂大廈寫字樓和商業(出租部份)、中化大廈、南京玄武湖金茂廣場寫字樓和南京金茂匯、長沙梅溪湖國際研發中心、青島金茂灣購物中心及長沙金茂覽秀城等。投資物業由2017年12月31日的人民幣27,812.3百萬元增至2018年12月31日的人民幣29,205.9百萬元，主要是由於新增投資物業投資物業評估增值所致。

發展中物業

於2018年12月31日，發展中物業的流動部份是指已預售或擬出售及預期於報告期終起計一年內落成的發展中物業所產生的物業開發成本部份，而發展中物業的非流動部份是指未預售並且預期於報告期終起一年後落成的發展中物業所產生的物業開發成本。

發展中物業(流動及非流動)由2017年12月31日的人民幣66,533.8百萬元增至2018年12月31日的人民幣98,599.1百萬元，主要是由於本年徐州楚河金茂府項目、東莞清溪金茂逸墅項目、泉州檀悅項目及其他在建項目新投入成本；部份由於寧波海曙金茂府項目、北京亦莊金茂逸墅項目及長沙金茂灣項目等樓盤竣工出售而轉撥抵消。

於合營公司的投資

於合營公司的投資由2017年12月31日的人民幣2,994.1百萬元增至2018年12月31日的人民幣7,346.6百萬元，主要在於2018年內增加對嘉興路勁金茂•嘉禾金茂府以及上海虹口區提籃橋HK322-01地塊項目等的投資所致。

於聯營公司的投資

於聯營公司的投資由2017年12月31日的人民幣3,843.7百萬元增至2018年12月31日的人民幣6,698.7百萬元，主要是回顧期內增加對杭州東城金茂府項目、上海新城虹口金茂府項目等的投資所致。

持作出售物業

持作出售物業由2017年12月31日的人民幣11,772.5百萬元減至2018年12月31日的人民幣8,991.1百萬元，主要是由於寧波海曙金茂府項目、北京亦莊金茂逸墅項目、長沙金茂灣項目、長沙梅溪湖國際廣場項目等竣工交付所致，部份因北京亦莊金茂悅、廣州南沙金茂灣項目、蘇州姑蘇金茂府項目、重慶空港項目及青島中歐國際城項目部份樓棟於2018年竣工而未交付而抵消。

發展中土地

發展中土地（流動及非流動）由2017年12月31日的人民幣15,875.1百萬元減至2018年12月31日的人民幣12,671.2百萬元，主要在於長沙梅溪湖國際新城項目及南京青龍山國際生態新城項目成交且確認收入而轉撥所致。發展中土地包括長沙梅溪湖國際新城項目（包括長沙梅溪湖一級開發項目一期、二期及長沙梅溪湖A組團地塊一級開發項目）及南京青龍山國際生態新城項目等投入的土地成本。

應收貿易賬款

於2018年12月31日，應收貿易賬款為人民幣789.6百萬元，較2017年12月31日的人民幣919.9百萬元下降14%，主要在於上年度長沙梅溪湖國際新城項目銷售導致的應收款項部份於本年度收回。

應付貿易賬款及票據

於2018年12月31日，應付貿易賬款及票據為人民幣11,692.8百萬元，較2017年12月31日的人民幣9,163.1百萬元上升28%，主要是由於本集團本年新增項目應付工程款所致。

計息銀行貸款及其他借款

於2018年12月31日，計息銀行貸款和其他借款（流動及非流動）為人民幣87,972.7百萬元，較2017年12月31日的人民幣71,331.5百萬元上漲23%。計息銀行貸款和其他借款增加包括用於新項目開發的對外貸款、發行境內中期票據及境外優先債券。

資產負債比率

本集團按淨債務與調整後資本比率的基準監控資本，該比率按淨債務除以調整後資本計算。淨債務按計息銀行貸款和其他借款總額扣除若干其他金融資產、受限制性銀行結餘及現金和現金等價物計算。調整後資本包括權益各組成部份和應付直接控股公司款項。本集團旨在維持合理的淨債務與調整後資本比率。於2018年12月31日及2017年12月31日的淨債務與調整後資本比率如下：

	於12月31日	
	2018年 (人民幣百萬元)	2017年 (人民幣百萬元)
計息銀行貸款和其他借款(流動及非流動)	87,972.7	71,331.5
扣除：現金和現金等價物、受限制性銀行結餘及若干其他金融資產	(26,784.0)	(22,647.8)
淨債務	61,188.7	48,683.7
權益總額	78,265.3	66,443.7
加：應付直接控股公司款項	7,859.5	3,945.7
調整後資本	86,124.8	70,389.4
淨債務與調整後資本比率	71%	69%

流動資金與資本資源

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

於2018年12月31日，本集團有現金和現金等價物人民幣21,324.2百萬元，主要以人民幣、港元及美元計值。(於2017年12月31日：人民幣19,406.6百萬元)

於2018年12月31日，本集團有計息銀行貸款及其他借款合共人民幣87,972.7百萬元（2017年12月31日：人民幣71,331.5百萬元）。以下為本集團之計息銀行貸款及其他借款的分析：

	於12月31日	
	2018年 (人民幣百萬元)	2017年 (人民幣百萬元)
按期限劃分：		
一年內	21,976.2	27,826.6
第二年	21,116.1	15,105.9
第三年至第五年，包括首尾兩年	39,607.8	23,294.5
五年以上	5,272.6	5,104.5
合計	87,972.7	71,331.5

計息銀行貸款及其他借款約人民幣21,976.2百萬元須於一年內償還，並列賬為流動負債。本集團所有借款以人民幣、港幣及美元計值。於2018年12月31日，本集團除計息銀行貸款及其他借款約人民幣49,257.0百萬元按固定利率計息外，其他計息銀行貸款及其他借款按浮動利率計息。本集團的借款需求並無重大的季節性影響。

於2018年12月31日，本集團有銀行信貸額度人民幣130,083.2百萬元，全部以人民幣、港幣及美元計值。已動用銀行信貸額度為人民幣70,078.8百萬元。

本集團截至2018年12月31日止年度的現金流入淨額為人民幣1,859.4百萬元，包括：

經營活動現金流入淨額人民幣2,011.9百萬元，主要是由於本集團收到售樓款、物業租金及酒店經營收入等，部份因支付土地及建築成本、營銷費用、管理費用及稅費等而抵銷。

投資活動現金流出淨額人民幣19,588.7百萬元，主要是由於本集團進行投資，向合營公司及聯營公司貸款、向非控制股東貸款及構建物業、廠房及設備支出所致。

融資活動現金流入淨額人民幣19,436.2百萬元，主要是由於本公司發行新股、發行永久資本證券、非控制股東貸款、非控制性股東注資、新增銀行貸款及其他借款、收到第三方投資，部份因償還銀行貸款及其他借款，支付利息、支付2017年末期股息及2018年中期股息及支付非控制性股東股息等所抵銷。

抵押資產

於2018年12月31日，本集團的計息銀行貸款及其他借款乃以本集團的物業、廠房及設備人民幣311.0百萬元、發展中物業人民幣44,927.7百萬元、持作出售物業人民幣140.8百萬元、土地使用權人民幣149.0百萬元、子公司權益人民幣563.7百萬元、投資物業人民幣12,688.2百萬元及應收貿易賬款人民幣22.9百萬元作抵押。

或然負債

於2018年12月31日，本集團已就本集團若干物業買家的按揭融資提供為數約人民幣23,836.9百萬元（2017年：人民幣19,203.4百萬元）的擔保。

市場風險

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

利率風險

本集團面臨因利率波動而產生的利率風險。本集團所面臨的市場利率變動風險主要與本集團的長期債務有關。利率上升會導致本集團尚未償還浮動利率借款的利息支出增加，並增加新增債務的成本。利率的波動還會導致本集團債務欠款公平值的大幅波動。本集團自2018年上半年開始，利用金融衍生品部分對沖控制利率風險。本集團無法保證任何未來的對沖活動可以使本集團免受利率波動的影響。

外匯風險

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

網絡風險及安全

隨着電腦系統及互聯網網絡在我們的運營中發揮重要作用，本集團已指定專業人士監控及評估潛在的網絡風險。硬件及軟件均按照適當的公司政策追蹤。潛在的網絡風險及網絡安全是管理層關注的主要問題之一，因此本集團已指定政策及程序來規範互聯網的使用、系統供電的實質維護、定期更新互聯網保安系統及防火牆，以將公司內聯網與外界網絡隔離。指定的專業人士負責對任何異常的網絡活動進行日常監控。

數據欺詐及盜竊風險

本集團不斷審視並更新有關取用數據及資料的內部監控系統。本集團已採用適當政策保護數據，只允許獲授權人士登入。管理層認為，現行政策和程序已有效落實，以避免數據欺詐及盜竊風險。

環境及社會風險

由於業務性質，如中國發生嚴重且永久的氣候變化，本公司將面臨適度的環境風險。該風險可能對房地產建造及經營造成不利影響，並影響本公司市場營運及物業銷售的營業額。

2018年投資者關係活動

一月

參加法巴銀行在香港舉辦的投資者會議

參加光大證券在上海舉辦的投資者會議

參加瑞銀在上海舉辦的投資者會議

參加德意志銀行在北京舉辦的投資者會議

參加野村證券在香港舉辦的投資者會議

參加安信證券在深圳舉辦的投資者會議

參加長江證券在上海舉辦的投資者會議

在香港、北京、上海進行非交易路演

三月

公佈2017年年度業績

— 舉辦媒體招待會

— 舉辦分析師會議

在香港進行非交易路演

四月

在新加坡、深圳、上海、北京、倫敦、紐約、

波士頓進行非交易路演

參加興業證券在深圳舉辦的投資者會議

參加格隆匯在深圳舉辦的投資者會議

參加海通證券在杭州舉辦的投資者會議

五月

參加西南證券在無錫舉辦的投資者會議

參加滙豐銀行在深圳舉辦的投資者會議

參加中金在北京舉辦的投資者會議

參加德意志銀行在新加坡舉辦的投資者會議

參加方正證券在北京舉辦的投資者會議

參加摩根士丹利在北京舉辦的投資者會議

六月

參加華泰證券在北京舉辦的投資者會議

參加聯昌國際在香港舉辦的投資者會議

參加中信建投在北京舉辦的投資者會議

參加興業證券在上海舉辦的投資者會議

參加中金在上海舉辦的投資者會議

參加瑞信在香港舉辦的投資者會議

參加光大證券在成都舉辦的投資者會議

參加花旗銀行在香港舉辦的投資者會議

八月

公佈2018年中期業績

- 舉辦媒體招待會
- 舉辦分析師會議

在香港進行非交易路演

九月

在新加坡、深圳、上海、北京進行非交易路演

- 參加野村證券在上海舉辦的投資者會議
- 參加里昂證券在香港舉辦的投資者會議
- 參加華創證券在北京舉辦的投資者會議

十月

參加惠譽、財資在香港舉辦的固定收益投資人會議

十一月

- 參加美銀美林在北京舉辦的投資者會議
- 參加摩根士丹利在新加坡舉辦的投資者會議
- 參加傑富瑞在香港舉辦的投資者會議
- 參加中信證券在深圳舉辦的投資者會議
- 參加花旗銀行在澳門舉辦的投資者會議

十二月

- 參加格隆匯在北京舉辦的投資者會議
- 參加中信證券在北京舉辦的投資者會議

與股東溝通

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

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

- 公司年報、中期報告、通函—按照香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）發放予股東及投資者、以及關注本公司表現的分析師；
- 股東週年大會—本公司董事及其他高層管理人員出席大會，接受股東提問及交流意見；
- 公司的中期和全年業績發佈會—介紹本公司中期及全年的業績，接受投資者、媒體的提問；

- 主動發放公司數據－透過不同形式，包括舉行投資者會議、電話訪談、新聞稿發放、媒體訪問等，按照上市規則及《內幕消息披露指引》相關要求，及時併合規地向市場宣佈有關本公司的重大事項，並及時響應投資者和分析師的查詢；
- 主動定期與機構投資者及證券分析員會面－提供有關本公司業務的最新發展以擴大市場對公司的關注面。公司管理層定期參加在年報及中期報告公佈後進行的全球非交易路演活動，回答有關公司發展戰略及市場展望方面的問題。這些舉措使得那些位於海外的股東有機會與公司管理層晤談討論；
- 組織參觀項目－根據各項目的開發進度，按需要適當地組織投資者和分析師直接對本公司旗下的各項目進行實地的參觀，並與管理層溝通，以增進投資者對本公司的了解。

2018年，本公司管理層參與了多個在全球各地舉行的投資者會議以及全球非交易路演（包括香港、新加坡、內地），以拓寬國際、香港及內地投資者的溝通層面；本公司還在北京、武漢、長沙三城組織了反向路演，以建立投資人對公司產品品質及品牌溢價的信心，同時加深其對公司城市運營商定位的深入瞭解。本公司全年先後接待投資者超百家，接待百餘名投資者參觀了本公司在各地的項目。

投資者意見反饋

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

市場認可和榮譽

在2018年舉行的第三十二屆國際ARC年報評比中，中國金茂2017年年報一舉斬獲十五項大獎，其中六項為金獎。尤為難得的是，在競爭最為激烈的「整體年報獎」評選中，中國金茂榮獲一項金獎、一項銅獎，成為香港上市的主要房地產企業獲獎數最多以及獲獎含金量最高的企業，體現出公司投資者關係工作的努力及公司信息披露獲得了業界的廣泛認可。

投資者關係工作展望

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

投資者聯絡方式：

電話：852-28299518、86-10-59368820

傳真：852-28240300、86-10-59369901

電子郵件：chinajinmao_IR@sinochem.com

本公司以中化集團「科學至上」核心理念為指引，以「釋放城市未來生命力」為己任，致力於成為中國領先的「城市運營商」，將可持續發展理念融入企業的經營管理，最大限度為經濟、社會和環境創造綜合價值。2018年，本公司在博鰲房地產論壇上，榮獲「2018中國年度社會責任房地產企業」稱號；在《中國經營報》主辦的2018中國企業社會責任高峰論壇上，榮獲「年度社會責任貢獻獎」；在《WTO經濟導刊》等主辦的第十一屆中國企業社會責任報告國際研討會上，榮獲「金蜜蜂2018優秀企業社會責任報告•成長型企業獎」。

為股東創造卓越價值

本公司堅持「追求卓越」的高業績理念，不斷提高公司經營管理水平，促進公司全面、健康發展，以獲取股東的信任與支持，提升企業經濟價值。2018年本公司榮獲中國房地產業協會金融專業委員會頒發的「上市地產企業金融能力」第一名。

維護投資者關係。持續加強與投資者等利益相關方的溝通和交流，按照法律要求向境內外投資者披露最新投資、經營情況，確保信息披露完整、準確及合規，同時兼顧到上市公司正面消息的市場傳遞。2018年，本公司參加境內外投資者會議共計35次，在香港聯交所發佈公告、通函、中報及年報等109份。

創新投資管理。深入推進眾鑫計劃，有效保障投資需求，實現低成本、多渠道融資。正式實施《投融資匹配管理辦法》，提高投資管理能力，優化資源分配機制。發行物業費ABS、人民幣點心債和永續中期票據等金融產品，拓寬融資渠道。

優化風險管控。在持續完善風險管理體系的同時，細化風險管理工具，加強風險管理工作的落地與執行。組織開展法律合規培訓，強化員工的風險防控意識，提升風險管理能力。2018年，合同法律審核率100%，未出現重大風險事件。

防治貪污腐敗。建立健全防治措施和檢舉渠道，自下而上開展廉潔風險梳理活動，層層簽訂黨風廉潔建設責任書和承諾書，建立廉潔約談工作機制，每季度開展一次廉潔從業警示教育，開展紀檢巡察工作。2018年，未出現貪污腐敗事件。

為客戶築就品質之金

本公司以「客戶的需求就是我們的追求」作為始終奉行的服務理念，立足質量管理體系和特色客戶服務體系，高度關注建築品質和居住感受，為客戶創造更舒適、更多樣、更高水準的生活方式，持續提升客戶滿意度。

保障產品質量。按照磐石行動2.0計劃，持續開展磐石行動「大比武」活動，充分調動全員的質量提升意識，提高質量管理能力，提升工程質量管理水平。完善工程質量管控體系，通過面授培訓的方式推動質量體系的落地執行。採用總部質量季度巡檢、質量飛檢及交付評估相結合的檢查機制，進行多維度、全覆蓋的質量評估，防範質量風險。2018年，第三方實測質量分數超過95分，穩定在行業標桿水平。

創新服務體驗。豐富「金茂服務家」APP功能，在實現效率提升的同時，為客戶打造更加安心、放心、貼心、省心的服務體驗。創新將VR、AR、MR等視覺技術應用在地產領域，以提升示範區科技體驗。金茂物業秉持「敬業、精準、專注、創新」的服務理念，以智慧科技為核心，優化物業服務模式，為客戶創造高品質物業體驗，榮獲「2018中國物業百強企業」、「2018年度中國物業服務百強服務質量領先企業」等榮譽。

強化客戶溝通。主動通過多渠道與客戶溝通交流，深入挖掘不同群體的訴求，提升客戶服務能力。在「家興業茂」、「穆如清風」、「優居計劃」、「金彩有你」四大品牌服務的基礎上，打造針對業主創意徵集與反饋的「極創翼」板塊，挖掘客戶對產品升級的意見，聆聽客戶的真實想法。通過「金茂薈」平台面對面傾聽客戶聲音，加深客戶感知，塑造服務品牌。建立健全中國金茂特色客戶關係管理體系，修訂《中國金茂客戶關係管理手冊》，提升客戶關係管理效率，拉近公司與客戶之間的

距離。通過全國統一客戶服務監督熱線及時回應、妥善處理客戶投訴，規範投訴處理機制和流程，提升客戶投訴處理能力。

為環境貢獻文明之綠

本公司以「臻綠品質」為引領，將綠色發展理念貫穿「規劃—設計—技術—建設—營運」全過程中，開發建設綠色低碳產品，追求建築與人、城市、自然相融相生。積極組織參與環保公益活動，在全社會營造保護環境的良好氛圍，為助力我國實現「天更藍、山更綠、水更清、環境更優美」的目標做出更大的貢獻。2018年，累計獲取23項綠色建築認證標識，共計231.8萬平方米。公司榮獲「2018年度綠色開發競爭力10強企業」第一名。

堅守環保規範。嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境影響評價法》等環境保護相關法律規定，發佈《中國金茂環境保護管理指引》，嚴格執行《中國金茂建設項目施工現場揚塵控制指引》及《中國金茂建設項目施工現場環境保護管理指引》。開展環境影響評價，對建設及運營中可能存在的揚塵污染、噪聲污染、固體廢棄物污染採取管理措施，減少廢水、廢氣、建築垃圾等一般固體廢棄物的排放，降低施工、運營等過程對環境的影響，減少環境污染。

打造綠色建築。倡導綠色設計，推進綠色施工，開展綠色運營，在建築全生命周期的每一個階段主動貫徹落實綠色環保要求，提升建築節能水平。參與編製中國房地產協會《綠色住區標準》2.0版，為綠色住區建設建言獻策。大力推動節能環保技術創新升級，聚焦智慧能源和地產科技等重點領域，培育智慧科技產業鏈。截至2018年底，累積獲得國內外各類綠色建築標識132個，開發項目綠色建築率超過90%。西安長安金茂府榮獲「CIHAF 2018年度十大綠色項目」、「中國年度綠色健康智慧人居範本」，並摘得英國BREEAM權威

認證，成為西安首座通過該項認證的項目。金茂綠創中心項目入選國家重點研發計劃「近零能耗建築技術體系及關鍵技術開發」公共建築示範工程。

推動生態城市建設。追求城市與生態、科技、人文相融，讓城市成為「有機生態圈」，築造兼具國際水平和中國特色的生態城市。參與由住房和城鄉建設部科技發展促進中心牽頭的國家課題《綠色生態城區規劃建設技術導則》，編製完成徵求意見稿。公司作為唯一受邀出席發言的企業代表，在第二十四屆聯合國氣候變化大會「中國角」碳市場邊會上分享了企業溫室氣體減排的重要經驗。

探索「零碳」城市運營模式。構建360°節能減排體系，致力於探索中國「零碳」城市運營之路，為我國生態文明建設貢獻智慧和力量。舉辦第二屆南京全民綠色出行碳中和大會，聯合南京市發改委、北京環境交易所，借助「我的南京」APP，共同對「碳減排」進行量化，號召民眾節能減排、保護環境，助力南京成為中國首個全民參與碳中和的城市，探索出政府、企業、市民多方聯合，共同履行社會責任的新路徑。參加第十四屆國際綠色建築與建築節能大會，承辦「中國金茂

『零碳』城市運營」分論壇，並召開第二屆碳中和聯盟沙龍，介紹建設「零碳」城市運營的技術、理念和實踐經驗。

開展環保活動。通過組織環保公益活動，傳播綠色文化，倡導低碳生活方式，在全社會營造保護環境的和諧氛圍。舉辦「綠跑中國」第五季主題活動，以「每一步都是改變」為主題，覆蓋全國二十五個城市，創新融入公益環節，號召社會公眾廣泛參與，旨在通過跑步改變自己的同時，讓城市變得更加美好。

為夥伴暢通共贏之路

本公司秉持「誠信合作」的價值理念，聯合國內外多行業領軍企業共同發展，推動城市大科技、大文化、大健康建設。公司總部與區域共同推進資源簽約，形成「上下聯動」資源拓展機制，促進資源共享平台上線。

陽光公平採購。為透明公開招標採購過程，打造「綠色、開放、規範、智能」的金茂陽光招採雲平台，實現招投標全流程模板化、合規化、交互化、可視化、智能化及數據共享。持續完善綠色供應鏈數據庫和綠色採購管理制度，將環境保護、資源節約、安全健康和

低碳環保等因素充分融入採購過程。定期對所有合作供應商進行履責評估，不斷提升供應商可持續發展意識與能力。

創新合作模式。升級合作形式，與凱悅酒店集團共創國內酒店與國際老牌五星級酒店合作的全新模式。聯手攜程旗下麗呈酒店集團，形成線上營銷、線下管理的模式，開展高星級酒店輸出管理，為酒店業主提供高品質的客戶服務和高效的營銷平台。與愛普集團展開戰略合作，成功推進併購類項目首次落地，進一步推動公司向多元化投資平台轉型的腳步。

促進跨界合作。2018年累計簽約309家戰略合作夥伴，加速行業龍頭資源集聚。與智能科技類企業合作，通過優勢互補打造智能家居生態聯盟，開拓城市運營與高端產業技術協作共贏的新局面，共同推進智慧新城產業升級。與網易集團共同推進城市文化設施建設；與國家孕嬰網合作，共同打造孕嬰服務窗口與展示平台，建設孕嬰健康生態標桿，助力推動智能孕嬰產業體系落地運營；聯合美國瓦里安借助其醫療系統的技術力量，共同推進精準醫療、醫養中心、基因檢測、質子醫院等產業落地。

為員工建設幸福之家

本公司重視員工發展，秉承「共創、共享、共成長」的員工發展理念，切實維護員工各項基本權益，提供優勢福利待遇，保障員工安全與健康，建立員工培訓成長體系，豐富員工文化生活，讓員工舒心、溫心、有信心。至2018年底，本公司僱員人數共11,095人。

保障員工權益。嚴格遵守相關國際公約和國家法律規定，以及業務所在地的相關法律、法規和制度。持續健全員工管理規章制度體系，奉行平等、非歧視的僱傭政策。加大關鍵崗位管理和專業序列評聘工作的授權力度，賦予一線更多的靈活性，提升管理效率。開展契合員工發展需求的工會工作，讓員工感受到關懷和各項政策的落實，公司總部及子公司工會建會率100%，員工入會率100%。

關注健康安全。不斷健全HSE組織體系，完善健康安全規章制度，踐行有感領導，落實一崗雙責，強化風險管控，狠抓承包商管理，搭建健康安全文化載體，樹立「府」系標準，通過組織「赴日學習」、「百日安全競賽」、「消防培訓演習」、「健康養生講座」等活動，逐步打造金茂專屬的HSE管理品牌，為公司高速發展保駕

護航，並引領地產行業HSE管理方向。2018年，公司總部組織HSE培訓88次，累積7,146人次參訓，10,435學時。

優化福利待遇。推進各項薪酬、福利和保險制度的改革和完善。建立突出崗位價值、工作業績並符合各類員工特點的薪酬制度，推進工效掛鉤，確保收入增長與企業發展和員工績效提高同步。完善福利體系，在提供勞動法要求的基本社會保障福利的基礎上，提供工齡補助、福利假期、員工餐廳等，定期舉辦員工生日會，全方位提升員工歸屬感。

完善培訓體系。完善培訓課程體系，在管理課程體系基礎上，2018年啟動並完成專業課程體系建設和發佈；定期組織新員工訓練營，幫助新員工了解公司文化與制度。開展全員集中培訓，促進高績效文化落地，實現管理基因復制傳承，進一步深化組織能力建設，強化一線賦能，形成「方舟生+青年人才+專才生+金彩生+領航者」的培養體系，全年專業培訓達9,044小時。

豐富員工活動。組織開展豐富多樣的業餘活動，組建各類興趣協會，活躍工作氛圍，促進員工間的團結與友誼，增強凝聚力。啟動金茂「健康季」，推出健康公約、日曆手冊、俱樂部護照三大健康關懷「法寶」，鼓

勵員工積極參加日常鍛煉。鼓勵員工利用碎片時間讀書學習，以學習獲新知、以學習促創新，切實打造成為學習型組織。

為社會傳遞無疆之愛

本公司始終秉承「扶助貧困，積極參與慈善事業，促進社會和諧與發展」的宗旨，踐行央企社會責任，開展支持教育、精準扶貧、公益捐贈等全方位的社會公益事業，形成公益品牌活動。2018年共開展社會公益活動40次，公益資金投入人民幣2,797萬元。

完善公益管理。完善可持續公益管理機制，探索可持續的公益模式。組建員工志願者隊伍，搭建公益基金平台，聯合公益組織機構，推動各相關方深度參與社會公益，形成「公司引導、各地主辦、夥伴協同、全員參與」的公益機制體系，解決真實的社會問題，努力實現社區融合。

推進精準扶貧。切實履行國家「精準扶貧」政策要求，以教育扶貧和產業扶貧為核心，以「中國金茂慈善西南行」「流動圖書館」為依託，聯合各界公益力量，開拓「公益音樂支教」、「綠金愛心行」等多種形式的公益扶貧活動。積極參與中化集團的對口支援扶貧工作，動

員各單位採購貧困地區的扶貧產品。發揮公司在城市運營和建築設計等方面的專業優勢，積極承擔西藏崗巴縣特色村鎮規劃設計相關工作任務。

拓展公益項目。積極開展幫扶弱勢群體、支持教育事業等社會公益活動。不斷完善公益慈善活動機制，創新活動形式，大力促進公益慈善事業發展。關注特殊兒童健康成長，開展「一路『童』行金茂陪伴」公益活動。拓展體育公益，支持青少年羽毛球賽事，引領民眾樂享健康品質生活。始終將關懷孤苦老人作為支持社會公益事業的重要形式之一，通過開展公益慰問活動，弘揚「敬老、愛老、助老」的傳統美德，為老人傳遞社會的關心與溫暖。

簡介

董事及高級管理層



寧高寧先生 主席兼非執行董事

1958年11月生，於2016年5月加入本公司，出任主席兼非執行董事。寧先生現任中國人民政治協商會議第十三屆全國委員會常務委員。寧先生自2016年1月加入中國中化集團有限公司，現任中國中化集團有限公司、中國中化股份有限公司及中化香港(集團)有限公司董事長，他亦出任遠東宏信有限公司(股票代號：03360)董事會主席。寧先生自2016年3月至2016年12月出任中化化肥控股有限公司(股票代號：00297)董事會主席。寧先生自1986年10月至2004年12月在華潤(集團)有限公司任職，歷任企業開發部業務經理及副總經理、董事兼副總經理、副董事長兼總經理等多個高級職位。寧先生自2004年12月至2016年1月在中糧集團有限公司任董事長及其若干附屬公司董事。寧先生曾任中國蒙牛乳業有限公司(股票代號：02319)董事會主席，及中國食品有限公司(股票代號：00506)、中國糧油控股有限公司(股票代號：00606)、中糧包裝控股有限公司(股票代號：00906)的非執行董事至2016年2月。另外，寧先生亦曾任中國食品有限公司的執行董事至2013年11月，華遠地產股份有限公司(於上海證券交易所上市，股票代號：600743)的獨立

董事至2014年11月，及中銀香港(控股)有限公司(股票代號：02388)的獨立非執行董事至2014年10月。寧先生在房地產開發和投資、企業集團管理、資本市場和紀檢內控方面擁有逾30年經驗。寧先生於1983年獲得中國山東大學政治經濟學專業經濟學學士學位，於1986年獲得美國匹茲堡大學工商管理碩士學位，分別於1987年和2007年獲評經濟師、高級國際商務師職稱。寧先生曾為十八屆中共中央紀律檢查委員會委員。寧先生現任「十三五」國家發展規劃專家委員會成員，APEC工商諮詢理事會(ABAC)聯席主席，APEC中國工商理事會主席，國際商會執行董事。寧先生曾3次當選中國中央電視台「CCTV中國經濟年度人物」，曾連續10年獲《中國企業家》評選的「年度最具影響力25位企業領袖獎」，並曾入選《財富》「中國最具影響力的商界領袖」、CNBC「亞洲最佳商業領袖」以及《亞洲企業管治》雜誌年度「亞洲區最佳公司董事」等。2007年至今，寧先生先後任中國共產黨第十七次、第十八次及第十九次全國代表大會代表。

簡介董事及高級管理層



李從瑞先生 執行董事兼首席執行官

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



楊林先生 非執行董事

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

簡介董事及高級管理層



江南先生 執行董事兼首席財務官

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



宋鏐毅先生 執行董事兼高級副總裁

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

簡介董事及高級管理層



劉漢銓先生 獨立非執行董事 金紫荊星章 太平紳士

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



蘇錫嘉先生 獨立非執行董事

1954年9月生，自2007年3月起出任本公司獨立非執行董事。蘇先生於1996年在香港城市大學會計系擔任助理教授，其後擔任副教授。2010年7月，蘇先生加入中歐國際商學院擔任會計學教授至今。蘇先生專攻中國上市公司的企業管治和審計實務。蘇先生自2005年起獲委任為中國註冊會計師協會的特別研究員。蘇先生亦曾於中國證監會、上海證券交易所、深圳證券交易所、主要商業銀行和國內多家大學授課。蘇先生於2002年至2008年在深圳賽格股份公司(於深圳證券交易所上市，股票代號：000058)擔任獨立董事，於2007年至2010年在深圳拓日新能源科技股份有限公司(於深圳證券交易所上市，股票代號：002218)出任獨立董事，2007年至2013年擔任深圳世聯地產顧問股份有限公司(於深圳證券交易所上市，股票代號：002285)獨立董事，2011年至2013年任華眾車載控股有限公司(股票代號：06830)獨立董事，2010年至2016年任宋都基業投資股份有限公司(於上海證券交易所上市，股票代號：600077)獨立董事，2011年至2017年任深圳歌力思服飾股份有限公司(於上海證券交易所上市，股票代號：603808)的獨立董事及2014年至2017年任江蘇常寶鋼管股份有限公司(於深圳證券交易所上市，股票代號：002478)非執行董事。蘇先生於2018年6月起出任歐普照明股份有限公司(於上海證券交易所上市，股票代號：603515)和福建三木集團股份有限公司(於深圳證券交易所上市，股票代號：00632)獨立董事。蘇先生在企業管治及會計實務方面擁有逾20年經驗。蘇先生於1982年取得廈門大學會計學學士學位，於1996年取得加拿大協和大學博士學位。

簡介董事及高級管理層



高世斌先生 獨立非執行董事

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



安洪軍先生 非執行董事

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

簡介董事及高級管理層



張輝先生 高級副總裁

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



陶天海先生 高級副總裁

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

簡介董事及高級管理層



魏浙先生 高級副總裁

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



廖繼勤先生 公司秘書

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

企業管治守則

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

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

於2018年度，本公司遵守了自身所採納的企業管治守則的全部條文。

董事會

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

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

- 本集團的資產、負債及收支的管理及監控以及提出對本集團表現具關鍵影響的改動；
- 策略性資本投資及新項目－透過嚴謹的項目審批程序、採購及招標程序，並於項目完成時進行仔細的執行情況評估；
- 財務及營運表現－透過全面策略性規劃以及執行及維持財務及優化績效管理的營運監控制度；
- 與本公司的利益相關者之間的關係管理－透過與夥伴、政府、客戶，及於本公司業務過程中擁有合法權益的有關各方經常保持溝通；

- 風險管理－透過審核及風險管理部門的檢討報告進行持續的風險管理，以找出、評估及適當管理本公司所面對的風險；及
- 企業管治－制定及檢討公司企業管治政策及常規，檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展，檢討及監察公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規，以及檢討公司遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露。

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

非執行董事

寧高寧先生(主席)
楊林先生
安洪軍先生

執行董事

李從瑞先生(首席執行官)
江南先生(首席財務官)
宋鏐毅先生(高級副總裁)

獨立非執行董事

劉漢銓先生
蘇錫嘉先生
高世斌先生

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

於回顧期內及至本報告日期，本公司董事會專業委員會的構成如下：

審核委員會：蘇錫嘉先生(主席)，楊林先生，高世斌先生

薪酬及提名委員會：劉漢銓先生(主席)，蘇錫嘉先生，安洪軍先生

戰略及投資委員會：李從瑞先生(主席)，江南先生，高世斌先生，宋鏐毅先生

獨立董事委員會：劉漢銓先生(主席)，蘇錫嘉先生，高世斌先生

本公司董事於回顧期內及截至本報告日期並未發生變更。

有關各董事之履歷，載於本報告116至120頁。董事會成員彼此間並無任何財務、業務、家族或其他重大／相關關係。本公司已就董事可能面對法律訴訟作出適當保險安排，並每年檢討有關保險所涵蓋的範圍。

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

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

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

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

董事積極參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能，以確保其在具備全面信息及切合所需的情況下對董事會做出貢獻。報告期內，全體董事皆參加了由公司組織的有關房地產行業培訓，以及城市、科技及經濟發展及其相互關係等相關主題論壇。各位董事還各自參加了多項外部培訓及會議，包括楊林董事參加了「改革開放四十年會計行業創新發展論壇」、中國對外經濟貿易會計學會年會，以及閱讀《智能時代財務管理》、《風控：大數據時代下的信貸風險管理和實踐》、《千年金融史：金融如何塑造文明，從5000年前到21世紀》、《金融的邏輯2：通往自由之路》、《The Intelligent Investor》、《Principle》等書籍；李從瑞董事參加了「全聯房地產商會2018年會」、「2018民生銀行地產金融跨界「思享匯」」、「GIC Insights 2018」等會議；江南董事參加了「上市公司董事交流閉門會議」、「賦能•提效•規模化發展的組織裂變與大運營體系重塑培訓」、「招商銀行總行戰略客戶資產證券化業務研討會」、「2018民生銀行地產金融跨界「思享匯」」、「樂居財經2019年創新峰會」等會議；宋鏐毅董事參加了「長江商學院長江大講堂：未來生活探索與社會創新」、「清華經管學院長安論壇：中國城市化還能走多遠」等會議；劉漢銓董事參加了由南洋商業銀行組織的「巴塞爾資本協議以及風險管理講座」、中國委託公證人協會有限公司組織的「委託公證人實務講座(2018)」、「落實首都總規，深化商事制度改革，營造良好市場環境講座」、「有限法律責任合夥講座」、「RegTech: Harnessing Behavioural Science and AI for Risk Management and Performance Optimisation」、「公證在債權領域減少訴訟及在物權流轉、抵押過程中確保安全的職能作用講座」、香港法律專業學會組織的「Anti-Money Laundering」、「Corporate Mergers and Acquisitions in Hong Kong」、香港銀行學會組織的「Loan Market and Green Finance: What Directors Need to Know」、「上海市優化營商環境若干舉措及商事制度改革概況講座」等專題會議及培訓；高世斌董事參加了由清華大學、英國皇家特許測量師學會、北京商務中心區管理委員會等舉辦的論壇和會議，內容包括「新技術賦能資產管理」、「樓宇評審標準建立與推廣」、「房地產資產證券化中的價值評估」和「長租公寓市場前景研判」等；安洪軍董事參加了國泰君安投資者論壇、交銀國際證券金融論壇等，出席了超過20項以中國及亞洲投資前景分析展望等為主題的會議。

董事會會議

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

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

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

除通過向所有董事會成員傳閱5份書面決議案取得共識外，回顧期內，董事會共舉行4次會議，審議及批准的事宜主要包括公司2017年度報告以及2018年度中期報告、中國金茂2017可持續發展報告、境內外發行債券年度授權、理財業務年度授權、利匯率套期保值業務長期授權、創新孵化項目投資標準及有關創新孵化項目投資決策的授權、新股票期權計劃建議稿及相關授權事宜、2018-2019董監事及高管責任保險續保事宜、與中化商業保理有限公司簽署《保理服務框架協議》及其項下持續關連交易年度上限、與中國中化集團有限公司簽署的《房屋租賃框架協議》項下持續關連交易年度上限等議題；及聽取了中國金茂信息化提升、房地產市場形勢分析等專題匯報。此外，董事定期檢討企業管治方面的相關事宜，包括對公司總部各部門、各成員單位工作報告和經營計劃進行質詢，檢討公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規、董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展、僱員及董事的操守準則、公司遵守企業管治守則的情況等。各董事就2018年度舉行之董事會及決策參與情況如下：

職位	姓名	出席會議次數	代為出席次數	會議出席率	總決策次數	總決策參與率
非執行董事	寧高寧先生	3/4	1	75%	8/9	89%
非執行董事	楊林先生	4/4	0	100%	9/9	100%
非執行董事	安洪軍先生	4/4	0	100%	9/9	100%
執行董事	李從瑞先生	4/4	0	100%	9/9	100%
執行董事	江南先生	4/4	0	100%	9/9	100%
執行董事	宋鏐毅先生	4/4	0	100%	9/9	100%
獨立非執行董事	劉漢銓先生	4/4	0	100%	9/9	100%
獨立非執行董事	蘇錫嘉先生	3/4	1	75%	8/9	89%
獨立非執行董事	高世斌先生	4/4	0	100%	9/9	100%

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

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

主席及首席執行官

本公司主席及首席執行官由不同人士擔任。

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

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

提名、委任、重選及罷免董事規則及董事會多元化

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

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

為達致可持續的均衡發展，本公司視董事會成員日益多元化為支持其達到戰略目標及維持可持續發展的關鍵要素。本公司在設定董事會成員組合時，會從多個方面考慮並實現董事會成員多元化。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並以客觀條件考慮人選，同時會充分顧及董事會成員多元化的裨益。本公司甄選人選將以一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期。最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。本報告期內，薪酬及提名委員會在充分考慮上述多元化要求後，就董事重選向董事會提出建議。董事會通過對董事會成員多元化的現狀進行檢討，確認本公司董事會成員具有多元化的背景、專業經驗及技能，包括房地產開發和投資、企業管理、資本市場、法律、財務會計、金融投資等領域。未來在委任、重選董事時，薪酬及提名委員會亦將按照本公司多元化政策的要求提出委任董事的建議，以期持續滿足董事會成員多元化的目標。

本公司董事會成員的多元化構成如下：

年齡	
40至49歲	4人
50至59歲	2人
60歲及以上	3人

擔任本公司董事年期	
5年以下	4人
6至10年	3人
超過10年	2人

職銜	
執行董事	3人
非執行董事	3人
獨立非執行董事	3人

董事職責

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

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

對財務賬目所負之責任

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

本公司核數師就彼等對財務報表作出報告之應有責任，已於第169頁之「獨立核數師報告」載述。

董事會專業委員會

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

薪酬及提名委員會

於回顧期內及截至本報告日期，本公司薪酬及提名委員會成員包括獨立非執行董事劉漢銓先生、獨立非執行董事蘇錫嘉先生及非執行董事安洪軍先生。薪酬及提名委員會主席為劉漢銓先生。

薪酬及提名委員會的職責範圍包括：

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

薪酬及提名委員會在需要時可尋求專業意見，並獲提供足夠資源以履行其職責。

2018年度，薪酬及提名委員會釐定薪酬方案及批准激勵方案包括以下各項：

- 評估執行董事的表現及批准執行董事的服務合約條款；
- 依據公司業績表現及參考市場水平決定董事和高級管理人員的薪酬方案；
- 批准公司2016年10月授出之股票期權第一批生效歸屬事宜；及
- 依據有關提名董事的政策和程序，並充分考慮性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識等遴選及推薦準則，就董事重選向董事會提出建議。

薪酬及提名委員會於2018年度就上述事宜共簽署了4份書面決議，各委員決策參與情況如下：

職位	姓名	總決策次數	總決策參與率
獨立非執行董事	劉漢銓先生	4/4	100%
獨立非執行董事	蘇錫嘉先生	4/4	100%
非執行董事	安洪軍先生	4/4	100%

審核委員會

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

審核委員會職責範圍包括：

- 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提出建議，批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關核數師辭職或辭退的問題；
- 於核數開始前與外聘核數師討論核數性質和範圍及有關申報責任，並按適用的標準檢討和監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；

企業管治報告

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

2018年度，審核委員會曾進行的財務申報及監控檢討包括以下各項：

- 審閱本公司2017年年報、2018年中期報告及有關本集團財務表現的正式公佈資料的完整性及準確性；
- 審閱本公司內部審計及內部控制2018年工作報告、2019年工作計劃，確認內審內控功能的有效性，並針對內審內控工作體系建設，以及工作團隊搭建及文化的宣貫、傳導等開展了深入溝通及討論；
- 聽取了公司首次派發中期股息及房地產行業資金收緊等匯報；及
- 審閱2018年年審預審結果、盈利預測、審計策略及重大事項。

企業管治報告

審核委員會於2018年度共召開了3次會議，各委員決策參與情況如下：

職位	姓名	總決策次數	總決策參與率
獨立非執行董事	蘇錫嘉先生	3/3	100%
非執行董事	楊林先生	3/3	100%
獨立非執行董事	高世斌先生	3/3	100%

本公司財務副總監、合資格會計師以及核數師均列席該等會議中包含審閱本公司2017年年報、2018年中期報告及有關本集團財務表現的正式公佈資料的完整性及準確性等議題在內的3次會議。

獨立董事委員會

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

獨立董事委員會的職責包括：

- 討論是否行使根據於2007年7月26日所作的非競爭承諾，由中國中化集團有限公司授予本公司的數項獨立選擇權，以及任何涉及不競爭業務或中國中化集團有限公司名下物業重建業務、由中國中化集團有限公司以書面形式告知本公司的新業務機會或物業重建機會；
- 就因行使選擇權及接納新機會而聘任獨立財務顧問或其他專業顧問制定政策並予以執行；
- 對於關連交易和根據上市規則須經獨立股東批准的交易，又或根據上市規則須獲得批准的分拆上市安排，研究其條款是否公平合理，是否符合本集團及其股東整體利益，並向董事會提出建議；及
- 每年審核持續關連交易並在公司年度報告及賬目中作出有關確認。

獨立董事委員會於2018年度共簽署了3份書面決議，審議了中國中化集團有限公司授予的世貿投資獨立選擇權，決議暫不行使對世貿投資的選擇權，並在2017年度報告、2018年度中期報告中作出相關披露；確認了公司2017年度進行的各項持續關連交易；審議了中國中化集團有限公司通知本公司的1項新業務機會。各委員決策參與情況如下：

職位	姓名	總決策次數	總決策參與率
獨立非執行董事	劉漢銓先生	3/3	100%
獨立非執行董事	蘇錫嘉先生	3/3	100%
獨立非執行董事	高世斌先生	3/3	100%

戰略及投資委員會

於回顧期內及截至本報告日期，本公司戰略及投資委員會成員包括執行董事李從瑞先生、江南先生、宋鏐毅先生以及獨立非執行董事高世斌先生。戰略及投資委員會主席為李從瑞先生。

戰略及投資委員會的職責包括：

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

戰略及投資委員會於2018年度召開了23次會議並簽署了85份書面決議，審議通過了超過280項議題，其中包括多項產城融合項目、土地投標競買可行性研究報告、基金合作、股權收購及提供財務資助事宜等。各委員決策參與情況如下：

職位	姓名	總決策次數	總決策參與率
執行董事	李從瑞先生	108/108	100%
執行董事	江南先生	108/108	100%
執行董事	宋鏐毅先生	108/108	100%
獨立非執行董事	高世斌先生	108/108	100%

外部核數師

於2018年內，就法定審核服務及非審核服務而已付或應付予本公司核數師安永會計師事務所的酬金(包含金茂酒店及金茂(中國)酒店投資管理有限公司之服務費用)分別為港幣10,888,000元及港幣5,052,000元。非審計服務費主要是關於中期財務報表審閱服務費用，持續關連交易服務費用以及其他專業服務費用。

內部控制

董事會承認其須對風險管理及內部監控系統負責，並有責任檢討該等制度的有效性。2018年內，公司董事及審核委員會分別聽取了公司內外部審計專項匯報、內部控制工作總結報告，並就本公司的風險管理、運營及合規管理、財務管理及內部監控系統的有效性評價等重點工作，持續與財務、內部審計、法律合規、戰略運營部門人員直接交流，提出了具體指導意見及要求。

本公司設有完善的內部審核功能，透過其內部監控部門進行定期審計，包括年度例行審計、離任審計及專項審計，審計範圍全面覆蓋本集團內部規章制度及流程的執行情況、財務、成本、招標採購、工程質量、戰略運營、營銷、設計、客戶服務、HSE管理等方面，以保障資產不會被不當運用，以及保存妥善賬目，並確保有關規例已獲遵守。2018年內，本公司內部審計部門進行例行審計2次、離任審計3次、專項審計7次及各項培訓18次。上述措施旨在管理而非消除有關風險，且對於採取上述措施所達成的業務目標作出的保證為合理而非絕對的保證。

本公司制訂了完整的風險辨識、評估及管理相關制度並持續進行修訂及更新，由總部各部門分條線牽頭負責專業風險的評估、管理和監控程序執行，包括綜合管理、人力資源管理、戰略運營管理、財務管理、資金管理、投資管理、設計工程管理、成本招採管理、營銷管理、客戶關係管理、HSE管理、審計法務管理、上市合規管理及創新發展管理14類，共50項管理標準、190項管理指引、14項細則，全面覆蓋了本公司房地產相關業務及發展中的各類風險。2018年內，經本公司總部執行管理審批和監控並經執行董事批准的流程達16,805項，且全部通過電子化網絡審批系統完成。

本公司已建立規範、健全、有效的內部控制體系。本公司總部負責持續開展組織架構、權責體系和制度文件的年度滾動修訂，優化管理層級及審批流程；同時，不斷加強信息化系統建設，提升業務執行的過程監控和風險控制，持續完善內部控制體系。除總部內部審計部門定期開展內部審計及權責體系檢查，以確保本公司內部監控體系整體的有效運行外，本集團內各公司均定期實施內部控制自查，作為常態化的內部監控手段。此外，常態化監控還包括，第一，本公司專門設立有由公司高級管理層及相關總部職能部門負責人組成的專業委員會，負責定期檢討本公司的預算及評價、運營、質量、安全、投資、創新等管理內控工作，並負責向高級管理層匯報及具體事項的決策及追責。2018年內，本公司六個專業委員會共召開定期及臨時會議共113次，研究通過了多項專業條線管控提升舉措及項目關鍵成果決策；第二，按季度、半年及年度，由總部戰略運營部組織開展本集團全面經營業績、戰略推進及績效的評價工作，相關報告經公司管理層集體審議，所形成關鍵事項督辦清單下發至相關下屬單位限時進行落實及整改，構成了本公司高效的內部監控反饋機制。本公司內部監控系統完整覆蓋公司經營的主要事項及重點關注高風險領域，如產生任何重大風險及缺失均可作出及時評估、補充及整改。

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

內幕消息

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

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」），以規管董事進行證券交易。經向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認於截至2018年12月31日止年度，全體董事一直遵守標準守則所載的規定標準。

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

股東權利

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

動議在股東週年大會上的決議

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

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

該請求書必須－

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

提名董事候選人

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

召開股東大會

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

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

股東向董事會查詢

股東可以通過本報告「公司資料」部份所述的聯絡方式向董事會作出查詢。

股東大會

本公司透過股東大會以及公告、股東通函等通訊方式來保持、促進股東與董事會的交流與溝通。

本公司於2018年6月6日召開股東週年大會，審議並批准截至2017年12月31日止年度之經審核財務報表、董事會報告與核數師報告，宣派截止2017年12月31日止年度的末期股息；重選宋鏐毅先生為本公司董事；授權本公司董事會釐定本公司董事薪酬；續聘安永會計師事務所擔任本公司的核數師並授權董事會釐定其酬金；及審議並通過發行股份及購回股份的一般授權。除非執行董事寧高寧先生及楊林先生因其他公務未能出席外，其餘所有董事均出席了2018年6月6日的股東週年大會。

本公司於2019年1月29日召開股東特別大會，審議並批准採納了本公司新股票期權計劃。除非執行董事寧高寧先生及安洪軍先生因其他公務未能出席外，其餘所有董事均出席了2019年1月29日的股東特別大會。

董事會提呈本集團截至2018年12月31日止年度之報告及經審核財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其子公司之主營業務為專注於城市及物業開發、金融與服務、商務租賃、零售商業運營及酒店經營，有關本公司子公司之詳細資料刊載於財務報表附註1。

業務審視

有關本報告期內本公司業務的未來發展、業務經營情況以及所面對的主要風險之詳情，請見載於本報告8頁至11頁的「主席致辭」部份，以及14頁至106頁的「管理層討論與分析」部份。

有關本報告期內本公司的環境政策及表現，請見載於本報告94頁至98頁的「管理層討論與分析」部份中標題為「綠色戰略」的章節，以及111頁至113頁的「企業社會責任」部份中標題為「為環境貢獻文明之綠」的章節。

有關本報告期內本公司與其僱員、顧客、供應商及其他對公司有重大影響的人士的重要關係的說明，請見載於本報告110頁至115頁的「企業社會責任」部份。

上述討論構成董事會報告的一部份。

本公司經識別對本公司業務有重大影響的法律法規、政策文件，包括但不限於《中華人民共和國土地管理法》、《中華人民共和國城市房地產管理法》、《中華人民共和國招標投標法》、《商品房銷售管理辦法》、《中華人民共和國公司法》及外商投資相關法律法規等，以及外匯管理局、住房和城鄉建設部、財政部、證監會、中國人民銀行等相關政府監管機構不時發佈的文件等，確認本報告期內並無因違反對本公司業務有重大影響的法律法規及政策文件而受到相關政府部門行政處罰或立案調查的情形，本公司及附屬公司均已遵守所適用的法律法規。本公司內部制定有完善的法律事務管理標準及審批流程並持續修訂完善。2018年內，本集團通過網絡協同辦公平台的標準化流程共審核簽署合同16,635份，合同法律審核率達到100%，並通過持續監控合同的執行情況防範合同違約風險。此外，於2018年內，本公司組織面向員工的普法宣傳培訓110場，在網絡協同辦公平台專欄「法治金茂」定期發佈法律資訊、最新法律法規、法律研究等文章共30篇，就涉及投資、營銷、招標採購、工程、設計、客戶關

係的關鍵環節涉及的風險點進行匯總分析並發布了房地產開發板塊法律風險防控手冊，以通過確保本公司員工於履行職責時知曉並遵守相關法律法規，確保本公司的法律風險防控體系持續有效運行。

業績及股息

本集團截至2018年12月31日止年度之業績載於本報告第174頁之合併損益表。

本公司股息分派政策為在本集團獲得盈利的財政期間，以當期的本公司所有者應佔溢利（經扣除投資物業公平值（已扣除遞延稅項））為基數，以約40%的股息分派比率向股東派發股息。在決定具體股息分派比率時，董事會將綜合考慮本集團的財務表現、現金流狀況及資本承諾等方面的情況。

於2018年8月28日，董事會決議向本公司股東派發中期股息每股12港仙，中期股息已於2018年10月31日支付。

董事會建議就截至2018年12月31日止年度派發末期股息每股10.0港仙，建議派發末期股息須待應屆股東週年大會批准方生效。於釐定股東週年大會的日期後，本公司將就股東週年大會及末期股息發出暫停辦理股份過戶登記的通知。本公司預期於2019年8月31日前派發末期股息。股息派發的詳情將於舉行股東週年大會通知中公佈。

股本及股票期權

於2018年12月31日，本公司已發行股本總數為11,553,528,329股普通股。

2018年內本公司股本及股票期權變動詳情分別列載於財務表附註38及附註39。

股份配售

誠如本公司2018年1月15日及2018年1月24日刊發的公告所述，於2018年1月13日，中化香港（集團）有限公司（「中化香港」）、本公司、高盛（亞洲）有限責任公司及香港上海滙豐銀行有限公司訂立配售協議，據此，高盛（亞洲）有限責任公司及香港上海滙豐銀行有限公司同意作為中化香港的代理，促使承配人按配售價每股3.70港元（於簽訂配售協議前的最後交易日2018年1月12日，股份於香港聯交所的收市價為每股3.97港元）購買中化香港實益擁有的最多900,124,000股股份。根據前述配售事項，本公司及中化香港亦於同日訂立認購協議，據此，本公司有條件同意按認購價每股3.70港元向中化香港配發及發行最多900,124,000股認購股份。於2018年1月17日，前述配售事項完成，合共900,124,000股股份按每股3.70港元之價格成功配售予53名承配人，而彼等及其最終實益擁有人均為獨立第三方。於2018年1月24日，根據於2017年股東週年大會上批准之一般授權，本公司按每股3.70港元之價格向中化香港配發及發行900,124,000股認購股份。

前述認購事項之所得款項總額約為3,330.5百萬港元，所得款項淨額（經扣除有關費用、成本及支出）約為3,305.5百萬港元。淨認購價經扣除有關費用、成本及支出後約為每認購股份3.67港元。於前述配售事項及認購事項完成後，本公司已發行股本總數由10,675,826,949股增加至11,575,950,949股。進行配售事項及認購事項乃為進一步擴大本公司股東的股權基礎，優化本公司的資本架構及支持公司健康及可持續的發展。至本報告日期，其中1,179.5百萬港元兌換150百萬美元用於償還借款（該筆借款已於2018年3月28日到期），剩餘2,126百萬港元兌換1,722百萬人民幣借給本公司全資附屬公司廣州金茂置業有限公司，已全部用於本集團境內土地獲取及項目開發建設。

股份回購

誠如本公司2018年6月26日、6月27日、7月12日、7月13日、7月16日、7月17日、7月19日、7月20日、7月27日及8月14日刊發的翌日披露報表所述，公司於香港聯交所回購本公司共計27,100,000股股份，約佔已發行股份總數的0.2341%，總代價為104,154,030港元（不包括傭金等費用）。本公司認為，回購本公司股份符合本公司及股東的最佳利益，可令每股股份的資產淨值及／或每股股份的盈利增加，惟須視乎當時市況及資金安排而定。本公司於2018年7月27日及2018年8月14日註銷上述回購股份。於前述回購股份註銷後，本公司已發行股本總數減少至11,549,588,949股。

儲備

本公司及本集團在2018年內的儲備變動情況分別列載於財務報表附註40及合併權益變動表。

可供分派儲備

於2018年12月31日，根據香港《公司條例》（香港法例第622章）第291、297及299條之條文計算的本公司的可供分派儲備達港幣1,787,774,000元（相當於人民幣1,428,112,000元），其中港幣1,155,353,000元（相當於人民幣988,589,000元）乃用作年內的擬派末期股息。此外，本公司股本中港幣6,109,789,000元（即根據《公司條例》（香港法例第622章），已成為股本一部份的股份溢價）可按繳足紅股方式予以分派。

主要客戶及供貨商

本年度本集團分別向主要客戶銷售及向主要供貨商採購之資料如下：

	截至2018年 12月31日止年度 佔總營業額之 百分比(%)
五大客戶	14%
最大客戶	4%

	佔總採購額之 百分比(%)
五大供貨商	8%
最大供貨商	3%

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

銀行和其他貸款

本公司及本集團於2018年12月31日止之銀行和其他貸款詳情載於財務報表附註33。

捐贈

本年度內，本公司在泉州、南京等地的附屬公司就學校教育、群眾公益活動及精準扶貧等公益捐贈共計人民幣27,966,000元。

物業、廠房及設備和投資物業

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

財務摘要

本集團於過去五個財政年度之已公佈業績及資產與負債及非控制權益之摘要乃摘錄自己刊發之經審核及已適當地重列之財務報表，其載於本報告第308頁。該摘要並不構成經審核財務報表之一部份。

上市公司及其附屬公司董事

於本年度內及截至本報告日期，本公司的董事為：

非執行董事

寧高寧先生
楊林先生
安洪軍先生

執行董事

李從瑞先生
江南先生
宋鏐毅先生

獨立非執行董事

劉漢銓先生
蘇錫嘉先生
高世斌先生

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

董事服務合約

截至2018年12月31日，董事概無與本公司或其任何子公司簽訂任何不可於一年內免付補償（法定補償除外）而予以終止之服務合約。

高級管理人員

本公司現任高級管理人員的履歷載於本報告第121至122頁。

董事及高級管理人員之酬金

董事酬金乃按董事之職務、職責及個人表現與本集團的業績釐定。

於截至2018年12月31日止年度，本公司董事及高級管理人員之酬金詳情刊載於財務報表附註8及附註48。本年度內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

董事（或與其有關連的實體）的重大交易、安排或合約利益

於2018年12月31日或本年度內任何時間，並無任何董事（或與其有關連的實體）在本公司或其控股股東或其各自的任何子公司之任何重大交易、安排或合約上直接或間接擁有任何重大利益。本公司亦無於本年度內向任何本公司董事或管理人員提供任何貸款。

董事認購股份之權利

除本報告「董事會報告」項下「股票期權計劃」部份所披露者外，於2018年12月31日或本年度內任何時間，概無存在任何安排，而該安排的其中一方是本公司或其控股股東或其各自的任何子公司，且該安排的目的或其中一個目的是使任何董事能通過購入本公司或任何其他法人團體的股份或債券的方式而獲益。

控股股東的合約利益

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

避免同業競爭協議之遵守

中國中化集團有限公司已作出書面確認，表明中國中化集團有限公司及其子公司（構成本集團一部份者除外）於2018年度已履行不競爭承諾項下的責任。

僱員及薪酬政策

本年度內，本集團僱員及薪酬政策的有關情況請參見本報告第110頁至115頁「企業社會責任」部份。

退休計劃

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

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

退休計劃或強積金計劃並無任何有關沒收計劃供款之規定。

本集團截至2018年12月31日止年度之退休福利計劃供款為人民幣152,968,000元。

管理合約

本年度內並無簽訂亦不存在任何與本公司整體或大部份業務管理及行政有關之合約。

股票期權計劃

本公司曾於2007年11月22日採納一項股票期權計劃(「2007計劃」)已於2017年11月21日到期。於2019年1月29日，本公司召開股東特別大會，批准及採納一項新股票期權計劃(「新計劃」)，旨在持續加強參與者對本公司之承擔，以及努力實踐本公司之目標。

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

在任何時候根據新計劃和本公司其他股票期權計劃授予的所有期權在行權時配發的股票數量的總和不得超過本公司當時已發行股本的10%，故本公司可根據新計劃向參與者發行最多1,155,352,832股股票，於本報告日期佔本公司已發行股本的9.99%。

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

有關該2007計劃及新計劃的進一步詳情，請參見財務報表附註39。

期權授予及行使情況

根據2007計劃，本公司於2008年5月5日向合資格參與者授出5,550,000份股票期權，該等股票期權中60%因年度績效考核結果未達預定績效目標而失效，剩餘40%獲歸屬，而其行使期已於2015年5月4日到期。本公司於2012年11月28日向合資格參與者授出58,267,500份股票期權，該等股票期權中40%因年度績效考核結果未達預定績效目標而失效，剩餘60%獲歸屬，而其行使期將於2019年11月27日到期。

根據2007計劃，本公司於2016年10月17日向合資格參與者授出172,350,000份股票期權，行使價為授予日前連續五個交易日香港聯交所每日報價表所列的本公司每股股份平均收市價港幣2.196元。該等股票期權的生效時間最早為股票期權授予日起兩年後。股票期權僅於本集團、被授人部門及被授人達到既定業績表現目標方會歸屬。除非已達到所有目標，否則股票期權會失效。

於2018年9月6日，本公司董事會薪酬及提名委員會根據2007計劃（於2012年8月23日經董事會批准修訂）、被授人業績考核結果及外部獨立專業顧問提供的《關於中國金茂(2016)第三次股票期權第一批生效條件（2017年業績）達成的說明》，批准了公司2016年10月17日授出之股票期權按最高30%的比例（視乎被授人個人績效考核等級按指定比例減少）對符合條件的被授人解鎖生效。

根據新計劃，本公司於2019年2月8日向合資格參與者授出265,950,000份股票期權，行使價為授予日當天公司每股股份於香港聯交所的收市價港幣3.99元。該等股票期權的生效時間最早為股票期權授予日起兩年後，且行權期限不得超過授予日起計七年。股票期權僅於本集團、被授人部門及被授人達到既定業績表現目標方會歸屬。除非已達到所有目標，否則股票期權會失效。

董事會報告

以下為截至2018年12月31日止年度根據2007計劃尚未行使的股票期權：

被授予人 姓名或類別	2018年 1月1日	股票期權數目				2018年 12月31日	授出股票 期權日期	股票期權行使期 (包括首尾兩日)	股票 期權 行使價 (港幣)	本公司股票 緊接期權授出 日期之前的收市價 (港幣)
		期內 授出	期內 行使	期內 註銷	期內 失效					
董事										
李從瑞先生	435,000	-	-	-	-	435,000	2012年11月28日	2014年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	435,000	-	-	-	-	435,000	2012年11月28日	2015年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	500,000	-	-	-	-	500,000	2016年10月17日	2018年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	500,000	-	-	-	-	500,000	2016年10月17日	2019年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	500,000	-	-	-	-	500,000	2016年10月17日	2020年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
江南先生	435,000	-	-	-	-	435,000	2012年11月28日	2014年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	435,000	-	-	-	-	435,000	2012年11月28日	2015年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	500,000	-	-	-	-	500,000	2016年10月17日	2018年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	500,000	-	-	-	-	500,000	2016年10月17日	2019年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	500,000	-	-	-	-	500,000	2016年10月17日	2020年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
宋繆毅先生	500,000	-	-	-	-	500,000	2016年10月17日	2018年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	500,000	-	-	-	-	500,000	2016年10月17日	2019年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	500,000	-	-	-	-	500,000	2016年10月17日	2020年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
小計	1,740,000	-	-	-	-	1,740,000	2012年11月28日	2014年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	4,500,000	-	-	-	-	4,500,000	2016年10月17日	2018年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
僱員合計	2,704,240	-	(824,440)	-	-	1,879,800	2012年11月28日	2014年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	3,573,640	-	(779,540)	-	-	2,794,100	2012年11月28日	2015年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	47,592,000	-	(3,423,000)	-	(4,260,000)	39,909,000	2016年10月17日	2018年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	47,592,000	-	-	-	(3,964,000)	43,628,000	2016年10月17日	2019年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	47,896,000	-	-	-	(3,992,000)	43,904,000	2016年10月17日	2020年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
合計	8,017,880	-	(1,603,980)	-	-	6,413,900	2012年11月28日	2014年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	147,580,000	-	(3,423,000)	-	(12,216,000)	131,941,000	2016年10月17日	2018年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15

董事及最高行政人員所擁有的本公司及其相聯法團的股份或相關股份權益

於2018年12月31日，除下文披露外，本公司董事及最高行政人員概無於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部份）的股份、相關股份及債券證中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部份第7及8部份知會本公司及香港聯交所的任何權益和淡倉；或根據《證券及期貨條例》第352條規定須記錄於本公司存置的登記冊內的權益或淡倉；或根據上市規則所載標準守則須知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉。

(a) 於本公司的股份或相關股份的權益

姓名	身份	持有股份數目	持有相關股份數目 ^(附註)	佔已發行股本的概約百分比
李從瑞先生	實益擁有人	11,863,785(L)	2,370,000(L)	0.123%
江南先生	實益擁有人	9,753,107(L)	2,370,000(L)	0.105%
宋鏐毅先生	實益擁有人	8,948,606(L)	1,500,000(L)	0.090%

(L) 表示好倉

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

(b) 於本公司相聯法團的股份或相關股份的權益

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

(L) 表示好倉

附註一： 於2018年12月31日，本公司於金茂酒店及金茂(中國)酒店投資管理有限公司所發行的股份合訂單位中擁有約66.77%的權益，因而金茂酒店及金茂(中國)酒店投資管理有限公司為本公司的相聯法團。

附註二： 該百分比乃根據金茂酒店及金茂(中國)酒店投資管理有限公司於2018年12月31日之已發行股份合訂單位總數2,000,000,000個計算。

主要股東權益

據本公司董事所知，於2018年12月31日，除本公司董事及最高行政人員外，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3部份須向本公司披露，或按《證券及期貨條例》第336條規定所存置的登記冊中記錄，或已知會本公司及香港聯交所之權益及淡倉：

主要股東名稱	性質	身份／權益性質	普通股數目	佔已發行股本的概約百分比
中化香港(集團)有限公司	好倉	實益擁有人	5,759,881,259	49.85%
中國中化股份有限公司	好倉	受控制公司權益 ^{附註一}	5,759,881,259	49.85%
中國中化集團有限公司	好倉	受控制公司權益 ^{附註一}	5,759,881,259	49.85%
新華人壽保險股份有限公司	好倉	實益擁有人	1,117,962,000	9.68%
Citigroup Inc.	好倉	受控制公司權益 ^{附註二}	12,972,700	0.11%
	淡倉	受控制公司權益 ^{附註二}	10,684,558	0.09%
	好倉／可供借出的股份	核准借出代理人	567,171,213	4.91%

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

附註二：Citigroup Inc. 被視為擁有Citibank, N.A.、Citigroup Global Markets Inc.及Citigroup Global Markets Limited所持本公司的權益，而該等公司均為Citigroup Inc.控制或間接控制之附屬公司。於Citigroup Inc.被視為擁有的好倉及淡倉中，有6,454,000股好倉及54,000股淡倉為非上市衍生工具—以現金交收。

除上文所披露外，本公司董事並不知悉任何人士（本公司董事及最高行政人員除外）於2018年12月31日在本公司股份及相關股份中擁有，根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3部份須向本公司披露，或須於本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定所存置的登記冊中記錄，或已知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

持續關連交易

回顧期內，本公司進行的非豁免的持續關連交易包括：

一、不須獨立股東批准的持續關連交易：

- 1 中國金茂(集團)有限公司(「金茂集團」)與中國中化集團有限公司的房屋租賃框架協議；
- 2 本公司與中國中化集團有限公司的房屋租賃框架協議；
- 3 方興置業(杭州)有限公司(「杭州置業」)與天能置業有限公司(「天能置業」)及中化藍天集團有限公司(「中化藍天」)的委託貸款框架協議；
- 4 金茂投資(長沙)有限公司(「金茂長沙」)與上海金茂經濟開發有限公司(「金茂開發」)及長沙中建投資有限公司(「中建長沙」)的委託貸款框架協議；
- 5 長沙梅溪湖金悅置業有限公司(「金悅置業」)與長沙金茂置業有限公司(「長沙金茂」)及梅溪湖投資(長沙)有限公司(「梅溪湖投資」)的委託貸款框架協議；
- 6 本公司與中化商業保理有限公司(「中化保理」)的保理服務框架協議；

二、已獲獨立股東批准的持續關連交易：

- 7 本公司與中化集團財務有限責任公司(「中化財務」)的經續期金融服務框架協議。

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

一、不須獨立股東批准的持續關連交易

1 金茂集團與中國中化集團有限公司的房屋租賃框架協議

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

於2018年12月21日，金茂集團與中國中化集團有限公司就租賃上海金茂大廈的相關單位訂立經續期房屋租賃框架協議（「2018金茂租賃框架協議」）。2018金茂租賃框架協議自2019年1月1日起生效，為期三年。於截至2021年12月31日止三個年度，年度交易上限（包括租金、物業管理費及其他費用）分別為人民幣61.11百萬元、人民幣85.46百萬元及人民幣103.14百萬元。

金茂集團為本公司非全資附屬公司。中國中化集團有限公司為本公司最終控股股東，為本公司關連人士。因此，2016金茂租賃框架協議、2018金茂租賃框架協議及其項下具體租賃合同項下的交易構成本公司在上市規則第14A章下的持續關連交易。於截至2018年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過年度上限。

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

2 本公司與中國中化集團有限公司的房屋租賃框架協議

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

(1) 兩項原租賃框架協議於2011年12月31日終止，而新租賃框架協議自2012年1月1日起開始生效。

- (2) 根據兩項原租賃框架協議，本公司(及其附屬公司)與中國中化集團有限公司(及其聯繫人)就中國北京的北京凱晨世貿中心及中化大廈及中國上海的上海金茂大廈的相關單位已分別訂立的所有現有具體租賃合同於原租賃框架協議終止後納入新租賃框架協議，並受其監管。
- (3) 新租賃框架協議項下的租金將根據相關具體租賃合同釐定，租金已包含相關單位的物業管理費及實際發生的各項雜費等其他費用，包括但不限於車位租金、車位管理費、停車費、水費、電費、燃氣費、電話費、超時空調費、維修費及餐費等(如適用)。租金須由承租方按照具體租賃合同的條文支付。
- (4) 於2016年12月7日，經計及2016金茂租賃框架協議(有關詳情見上文「金茂集團與中國中化集團有限公司的房屋租賃框架協議」一節)下的預計交易金額，本公司就新租賃框架協議下的租賃房屋釐定截至2018年12月31日止兩個年度的年度上限(包括租金、物業管理費及其他費用)分別為人民幣406.51百萬元及人民幣448.37百萬元。
- (5) 鑒於新租賃框架協議下的年度上限於2018年12月31日屆滿，於2018年12月21日，經計及2018金茂租賃框架協議(有關詳情見上文「金茂集團與中國中化集團有限公司的房屋租賃框架協議」一節)下的預計交易金額，本公司就新租賃框架協議下的租賃房屋釐定截至2021年12月31日止三個年度的年度上限(包括租金、物業管理費及其他費用)分別為人民幣481.66百萬元、人民幣526.85百萬元及人民幣597.58百萬元。

董事會報告

2018年，新租賃框架協議及具體租賃合同項下的交易詳情如下：

關連人士	交易性質	生效期間	貨幣	2018年 交易金額
1. 中國中化集團有限公司的2家子公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業		人民幣	19,159,794
1A中宏人壽保險有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2017年至2020年	人民幣	10,957,341
1B中國對外經濟貿易信託有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2017年至2020年	人民幣	8,202,453
2. 中國中化集團有限公司及其19家子公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業		人民幣	246,929,507
2A中國中化集團有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2017年至2020年	人民幣	7,910,496
2B中國中化股份有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2017年至2020年	人民幣	80,208,926
2C中化化肥有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2017年至2020年	人民幣	25,657,368
2D中化石油有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2017年至2020年	人民幣	19,319,296
2E中化實業有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2017年至2020年	人民幣	3,525,015
2F中化石油勘探開發有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2017年至2020年	人民幣	9,473,152
2G中國對外經濟貿易信託有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2017年至2020年	人民幣	32,004,146
2H中化集團財務有限責任公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2017年至2020年	人民幣	17,224,002
2I新路安中國有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2017年至2020年	人民幣	391,028

董事會報告

關連人士	交易性質	生效期間	貨幣	2018年 交易金額
2J中化保險經紀(北京)有限責任公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2017年至2020年	人民幣	3,491,915
2K中化現代農業有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2017年至2020年	人民幣	3,988,117
2L中化石油銷售有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2017年至2020年	人民幣	14,153,548
2M中國種子集團有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2018年至2020年	人民幣	2,449,845
2N中化聚緣企業管理(北京)有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2018年至2020年	人民幣	4,914,994
2O中化信息技術有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2018年至2020年	人民幣	5,385,528
2P中化資本投資管理有限責任公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2018年至2020年	人民幣	2,716,014
2Q中化資本有限公司北京分公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2018年至2020年	人民幣	6,166,189
2R中化能源股份有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2018年至2020年	人民幣	7,850,804
2S中化商業保理有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2018年至2020年	人民幣	41,290
2T中化能源科技有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2018年至2020年	人民幣	57,834

董事會報告

關連人士	交易性質	生效期間	貨幣	2018年 交易金額
3. 中國中化集團有限公司的16家子公司	向本集團租賃中化大廈有關物業		人民幣	72,358,249
3A中國中化股份有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2007年至2019年	人民幣	19,193,924
3B中化商務有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2007年至2019年	人民幣	11,155,974
3C中化塑料有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2007年至2019年	人民幣	10,703,828
3D中國種子集團有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2007年至2019年	人民幣	2,895,645
3E中宏人壽保險有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2006年至2019年	人民幣	5,950,303
3F中化節能環保控股(北京)有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2013年至2019年	人民幣	2,870,438
3G中化國際(控股)股份有限公司北京分公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2007年至2019年	人民幣	3,914,369
3H中國對外經濟貿易信託有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2010年至2019年	人民幣	6,609,203
3I中化資產管理有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2013年至2019年	人民幣	3,503,671

董事會報告

關連人士	交易性質	生效期間	貨幣	2018年 交易金額
3J中化石化銷售有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2017年至2018年	人民幣	464,036
3K中化現代農業有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2017年至2020年	人民幣	3,257,050
3L中化信息技術有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2017年至2020年	人民幣	1,600,175
3M中化石油有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2018年至2020年	人民幣	25,143
3N北京中化金橋貿易有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2018年至2020年	人民幣	173,486
3O中化聚緣企業管理(北京)有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2018年至2020年	人民幣	15,677
3P中化能源科技有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2018年至2020年	人民幣	25,327
總計			人民幣	338,447,550

中國中化集團有限公司為本公司最終控股股東，為本公司關連人士。因此新租賃框架協議及具體租賃合同項下的交易構成本公司在上市規則第14A章下的持續關連交易。於截至2018年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過年度上限。

3 杭州置業與天能置業及中化藍天的委託貸款框架協議

於2016年2月26日，杭州置業與其股東天能置業及中化藍天訂立框架協議（「2016杭州框架協議」），據此，杭州置業同意按照天能置業及中化藍天所持杭州置業的股權比例並根據相同的條款與條件向天能置業及中化藍天（或其各自指定的接受貸款的借款人）提供委託貸款。於2016杭州框架協議三年有效期內，杭州置業向中化藍天（或其指定的接受貸款的借款人）所提供貸款的每日最高結存餘額（包括應計利息）將為人民幣700百萬元。於2018年8月31日，杭州置業與天能置業及中化藍天訂立新框架協議（「2018杭州框架協議」），據此，杭州置業將在2018杭州框架協議的期限內繼續向天能置業及中化藍天（或其各自指定的接受貸款的借款人）提供貸款。根據2018杭州框架協議，每筆貸款的實際利率以中國人民銀行不時公佈的金融機構人民幣同期貸款基準利率為基礎在上下50%的範圍內浮動。各方應根據2018杭州框架協議所載條款及條件另行簽署具體貸款協議。2018杭州框架協議自2018年8月31日起生效，為期三年，並自生效之日起取代2016杭州框架協議。於2018杭州框架協議有效期內，杭州置業向中化藍天（或其指定的接受貸款的借款人）所提供貸款的每日最高結存餘額（包括應計利息）將為人民幣295百萬元。於截至2018年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過年度上限。

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

4 金茂長沙與金茂開發及中建長沙的委託貸款框架協議

於2014年6月25日，金茂長沙與其股東金茂開發及中建長沙訂立框架協議（「原長沙框架協議」），據此，金茂長沙同意按照金茂開發及中建長沙所持金茂長沙的股權比例，並根據相同的條款與條件向金茂開發（或其指定的本公司的非關連附屬公司）及中建長沙（或其指定的其任一股東）提供委託貸款。於原長沙框架協議有效期內，金茂長沙向中建長沙（或其指定的其任一股東）所提供貸款的每日最高結存餘額（包括應計利息）的上限為人民幣1,200百萬元，原長沙框架協議於2017年6月24日屆滿。於2017年6月5日，金茂長沙與金茂開發及中建長沙訂立新框架協議（「新長沙框架協議」），據此，金茂長沙將在新長沙框架協議之期限內繼續向金茂開發（或其指定的本公司的非關連附屬公司）及中建長沙（或其指定的其任一股東）提供委託貸款。根據新長沙框架協議，每筆委託貸款的實際利率為中國人民銀行公佈的金融機構一年期人民幣貸款基準利率為基礎在上下50%的範圍內浮動。各方應根據新長沙框架協議所載條款及條件與相關金融機構另行簽署委託貸款協議。新長沙框架協議的有效期為三年，自2017年6月25日起生效。於新長沙框架協議有效期內，金茂長沙向中建長沙（或其指定的其任一股東）所提供貸款的每日最高結存餘額（包括應計利息）的上限為人民幣1,000百萬元。於截至2018年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過年度上限。

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

5 金悅置業與長沙金茂及梅溪湖投資的委託貸款框架協議

於2017年12月14日，金悅置業與其股東長沙金茂及梅溪湖投資訂立框架協議（「金悅框架協議」），據此，金悅置業同意按照長沙金茂及梅溪湖投資所持金悅置業的股權比例，並根據相同的條款與條件向長沙金茂（或其指定的任何本公司非關連附屬公司）及梅溪湖投資（或其指定的其股東）提供委託貸款。根據金悅框架協議，每筆委託貸款的實際利率為中國人民銀行公佈的金融機構一年期人民幣貸款基準利率為基礎在上下50%的範圍內浮動。各方應根據金悅框架協議所載條款及條件與相關金融機構另行簽署委託貸款協議。金悅框架協議的有效期為三年。於金悅框架協議有效期內，金悅置業向梅溪湖投資（或其指定的其股東）所提供貸款的每日最高結存餘額（包括應計利息）的上限為人民幣500百萬元。於截至2018年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過年度上限。

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

6 本公司與中化保理的保理服務框架協議

於2018年3月28日，本公司與中化保理訂立框架協議，據此，本集團將於其認為有需要時不時使用中化保理提供的融資性保理服務及非融資性保理服務，為期三年。框架協議下本集團應付中化保理的利息及費用不得高於中國的獨立保理公司在同等條件下就提供同種類保理服務而收取的利息及費用。於保理服務框架協議有效期內，中化保理向本集團提供的融資性保理服務的每日最高餘額（包括應收賬款金額及應計利息）為人民幣2,000百萬元，中化保理向本集團提供的非融資性保理服務的年度費用上限為人民幣40百萬元。於截至2018年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過上述兩項上限。

中化保理為中國中化集團有限公司間接非全資附屬公司，而中國中化集團有限公司為本公司的最終控股股東。因而中化保理為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，保理服務框架協議下之交易構成本公司的持續關連交易。

二、已獲獨立股東批准的持續關連交易

7 本公司與中化財務的經續期金融服務框架協議

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

於2017年11月2日，本公司與中化財務訂立經續期金融服務框架協議（「經續期金融服務框架協議」），據此，本公司及其附屬公司將於其認為有需要時繼續使用中化財務以非獨家方式提供的金融服務，為期三年。經續期金融服務框架協議的條款與金融服務框架協議的條款大體相同。於經續期金融服務框架協議有效期內，本集團於中化財務的每日最高存款餘額的上限為人民幣6,000百萬元。經續期金融服務框架協議下的存款服務（包括每日最高餘額）已經本公司於2017年12月8日舉行之股東特別大會審議及批准。

中化財務是本公司最終控股股東中國中化集團有限公司の間接附屬公司，因此，其為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，中化財務向本公司提供的金融服務構成本公司的持續關連交易。於截至2018年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過年度上限。

關連交易

回顧期內及截至本報告日期，本公司進行的一次性關連交易包括：

1. 收購於上海銀匯和上海航運之股權

誠如本公司日期為2017年10月20日、2017年12月13日、2018年1月12日的公告及日期為2018年2月15日的通函，於2017年12月13日，上港集團就其擬出售所持上海銀匯和上海航運各50%股權之事項於上海聯合產權交易所進行正式披露。本公司全資附屬公司長沙榮茂企業管理有限公司（「長沙榮茂」）通過產權交易所舉辦的公開掛牌程序以總計人民幣2,857,681,300元的代價投得上海銀匯和上海航運各50%的股權。於2018年1月12日，長沙榮茂與上港集團分別就長沙榮茂向上港集團收購其所持上海銀匯和上海航運各50%的股權訂立產權交易合同。於前述收購事項完成前，上海銀匯和上海航運均由本公司和上港集團各持有50%的股權，均為本公司的非全資附屬公司。於收購事項完成後，本集團將持有上海銀匯和上海航運各100%的股權。

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

由於上述收購事項合併計算後的一個或多個適用百分比率高於25%但低於100%，因此，根據上市規則第14章，上述收購事項亦構成本公司的一項主要交易，並須遵守申報、公告及股東批准的規定。本公司已就上述收購事項獲得中化香港（本公司直接控股股東）之書面批准。上海航運收購及上海銀匯收購的交易已分別於2018年6月11日及6月15日完成。

2. 金茂天津與嘉興投資及中化資本成立合夥企業

於2019年3月18日，本公司全資附屬公司金茂投資管理(天津)有限公司(「金茂天津」)與金茂(嘉興)投資管理有限公司(「嘉興投資」)及中化資本投資管理有限責任公司(「中化資本投資」)簽訂合夥協議，藉以成立合夥企業。合夥企業全體合夥人的認繳出資總額為人民幣2,002百萬元，其中，嘉興投資(作為普通合夥人)認繳出資人民幣1百萬元，金茂天津(作為有限合夥人)認繳出資人民幣1,000百萬元，中化資本投資(作為有限合夥人)認繳出資人民幣1,001百萬元。合夥企業主要從事不動產領域私募股權投資(由中國金茂操盤、運營、輸出品牌等的項目)。

金茂天津為本公司的全資附屬公司。中化資本投資為本公司最終控股股東中國中化集團有限公司的附屬公司，因而為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，本次交易構成本公司的關連交易。由於本次交易適用的一個或多個百分比率高於0.1%但低於5%，因此，根據上市規則第14A章，本次交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

獨立非執行董事的確認

本公司的獨立非執行董事認為，本集團所進行的截至2018年12月31日的持續關連交易均：

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

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

- 並未獲本公司董事會批准；
- 就涉及由本集團提供貨品或服務的關連交易，在各重大方面沒有根據本集團的定價政策而進行；
- 在各重大方面沒有根據持續關連交易的有關協議的條款進行；及
- 超逾其各自截至2018年12月31日止年度的上限。

足夠公眾持股量

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

回購、出售或贖回本公司之上市證券

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

發行票據

1 發行人民幣計值優先擔保債券

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

2 發行境內第一期第二批無擔保中期票據

誠如本公司2016年12月15日、2017年4月6日、2017年4月13日、2018年4月9日及2018年4月12日公告所述，本公司作為發行人，已於2018年4月12日完成向合資格投資者發行第一期第二批本金額為人民幣3,000,000,000元的中期票據，該等票據無擔保，期限為3年，最終票面利率為4.99%。該等票據的所得款項約人民幣2,100百萬元擬用於項目開發建設，約人民幣900百萬元擬用於補充本集團營運資金。截至本報告日期，本集團尚未確定該等用於開發建設的資金的投入時間表，本集團將根據項目開發進展適時支取有關款項。截至本報告日期，本集團未贖回或註銷該等票據。

3 贖回優先擔保債券及發行優先擔保永久資本證券

誠如本公司2018年11月30日、2018年12月4日及2019年1月2日的公告所述，發行人方興光耀有限公司已於2018年11月29日向債券持有人發出通知，有意依據2014年信託契據按贖回價贖回經其發行尚未償還的於2019年到期年利率5.75%的500,000,000美元優先擔保債券（該等債券於香港聯交所上市）。於2018年12月31日，方興光耀有限公司已向債券持有人贖回所有債券並完成結算。

於2018年11月29日，本公司及發行人方興光耀有限公司就初始派發率每年6.90%的300,000,000美元優先擔保永久資本證券的認購及出售與高盛（亞洲）有限責任公司（作為初步購買人）訂立購買協議。該等證券由本公司提供擔保，並已於2018年12月4日完成發行。該等證券的所得款項淨額（經扣除有關開支後，惟扣除任何初步購買人貼現或佣金前）達約299.6百萬美元。至本報告日期，該等證券的所得款項已全部用作本集團現有債務再融資。該等證券於2018年12月5日在香港聯交所上市買賣。截至本報告日期，本集團未贖回或註銷該等證券。

4 發行境內首期首批無擔保永續中期票據

誠如本公司2018年12月12日、12月13日及12月20日公告所述，金茂投資管理（上海）有限公司作為發行人，已於2018年12月20日完成向合資格投資者發行首期首批本金為人民幣2,000,000,000元的永續中期票據。該等票據無擔保，最終票面利率為5.00%。該等票據的所得款項約人民幣1,400百萬元擬用於項目開發建設，約人民幣600百萬元擬用於補充本集團營運資金。至本報告日期，本集團尚未確定該等用於開發建設的資金的投入時間表，本集團將根據項目開發進展適時支取有關款項。截至本報告日期，本集團未贖回或註銷該等票據。

5 發行境內公司債券

誠如本公司2019年2月19日及2月25日公告所述，金茂投資管理（上海）有限公司作為發行人，已於2019年2月22日完成向合資格投資者發行本金為人民幣1,800,000,000元的公司債券。該等債券期限為5年，附第三年末發行人調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權，最終票面利率為3.72%。該等債券的所得款項擬全部用於償還本公司現有債務。截至本報告日期，本集團未贖回或註銷該等債券。

獨立董事委員會關於世貿投資選擇權之檢討

由本公司全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會於2019年3月15日通過書面決議，對其於2018年8月22日做出的暫不行使選擇權藉以收購中國中化集團有限公司於中國世貿投資有限公司(「世貿投資」) 15%的權益的決定進行檢討。

獨立董事委員會仔細審閱世貿投資的相關資料，並考慮中國中化集團有限公司現時為世貿投資的財務投資者，僅佔少數及被動性權益，且本公司目前整體總債務規模較高，公司資金應主要用於擴大開發板塊的土地儲備以加快公司資產周轉率，實現資金快速回流。本公司近期在土地儲備方面取得重大進展，已獲取的位於北京、株洲、無錫、溫州等地的項目均處於投入階段，加之位於青島、寧波、張家港的城市運營項目開發體量巨大、開發周期長、資金需求量大，且產業資源導入與拓展需要長期經營投入和不懈努力，如此時再收購世貿投資，將對公司的人力財力等各方面提出更大挑戰。因此，獨立非執行董事一致認為，現時行使對世貿投資的選擇權並不符合本公司穩健投資的政策、不符合本公司及股東的整體最佳利益。

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

審核委員會之審閱

審核委員會與管理層人員及本公司核數師共同審閱了本公司採納的會計原則及慣例，並已就本公司的核數、內部控制及財務申報事宜(包括審閱2018年度的財務報表)進行了討論。本公司2018年度按香港財務報告準則編製的財務報表已經安永會計師事務所根據香港審計準則審核，並出具無保留意見的審計報告。

重大收購及其他須予披露交易

回顧期內，本公司進行的重大收購及其他須予披露交易包括：

1 收購於昆明啓平的股份權益

2018年12月25日，本公司全資附屬公司金茂天津與深圳市創啟企業管理有限公司(「深圳創啟」)、昆明華僑城置地有限公司、中鐵房地產集團西南有限公司及昆明啓平置業有限公司(「昆明啓平」)簽訂協議，以就

位於中國雲南省昆明市呈貢新區吳家營片區東部編號為KCC2017-9-A1號至A13號共13塊地塊的開發開展合作。根據協議，各方同意將13塊地塊劃分為項目A及項目B，而金茂天津僅參與合作及操盤項目B（「項目B」）。就此，金茂天津同意以平價向深圳創啟收購其所持有昆明啓平32.96617106%的權益，以據此獲得昆明啓平所持項目B的66%的權益。由於深圳創啟尚未繳付昆明啓平的註冊資本，因此本公司無需就獲得昆明啓平32.96617106%的權益向深圳創啟支付任何現金款項。金茂天津應向昆明啓平繳付註冊資本人民幣32,966,171元。

項目B的佔地面積為419,041.89平方米，規劃建築面積為595,960.30平方米，用途為住宅及商業用地。項目B的土地成本為人民幣2,891,330,000元。根據金茂天津於項目B的權益比例，金茂天津應向昆明啓平提供金額為人民幣1,908,277,800元的股東貸款，以支付項目B的土地成本。於本次交易完成後，昆明啓平不會成為金茂天津的附屬公司。

由於金茂天津的資本承擔總額（包括繳付昆明啓平註冊資本的金額及提供股東貸款的金額）的適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，本次交易構成本公司的一項須予披露交易，須遵守申報及公告的規定。有關本次交易之詳情，請參見本公司於2018年12月27日發佈的「須予披露交易－收購於昆明啓平的股份權益」公告。本次交易已於2019年1月2日完成。

2 金茂天津與嘉興投資、人保遠望及北京建工投資成立合夥企業

2018年12月17日，本公司全資附屬公司金茂天津與嘉興投資、人保遠望產業投資管理有限公司（「人保遠望」）及北京建工投資發展有限責任公司（「北京建工投資」）簽訂合夥協議，藉以成立合夥企業。合夥企業全體合夥人認繳出資總額為人民幣5,000百萬元，其中，嘉興投資及人保遠望（均作為普通合夥人）各認繳出資人民幣1百萬元，金茂天津及北京建工投資（均作為有限合夥人）各認繳出資人民幣2,499百萬元。該合夥企業主要關注地產領域私募股權投資。合夥企業資金將定向投資於本公司在上海及其周邊長三角區域內所投資參與的不超過兩個地產項目，或經合夥企業投資決策委員會決策的其他項目。

由於本次交易的最高適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，本次交易構成本公司的一項須予披露交易，須遵守申報及公告的規定。有關本次交易之詳情，請參見本公司於2018年12月17日發佈的「須予披露交易－成立合夥企業」公告。本次交易已於2019年1月7日完成。

3 金茂杭州向其股東提供貸款

於2017年6月1日，本公司間接非全資附屬公司金茂置業(杭州)有限公司(「金茂杭州」)與其股東添友有限公司(「添友」)及嘉興金坊錢塘股權投資合夥企業(有限合夥)(「嘉興金坊」)訂立借款框架協議，據此，金茂杭州同意按照添友及嘉興金坊所持金茂杭州股權比例，並根據相同的條款與條件向添友(或添友及本公司指定的任何本公司的附屬公司)及嘉興金坊(或其指定的附屬公司)提供貸款。每筆貸款的實際利率以中國人民銀行不時公佈的金融機構人民幣同期貸款基準利率為基礎在上下50%的範圍內浮動。該框架協議自2017年6月1日起生效，為期三年。

於2018年12月17日，金茂杭州與添友及嘉興金坊訂立補充協議，以將金茂杭州向嘉興金坊(或其指定的附屬公司)所提供貸款之每日最高結存餘額(包括應計利息)由人民幣1,600百萬元提高到人民幣1,900百萬元。於截至2018年12月31日止年度，金茂杭州根據框架協議及補充協議提供貸款的交易金額未超過年度上限。

由於補充協議下金茂杭州向嘉興金坊(或其指定的附屬公司)所提供貸款之每日最高結存餘額(包括應計利息)的一個或多個適用百分比率高於5%但低於25%，故根據上市規則第14章，本次交易構成本公司的一項須予披露交易，須遵守申報及公告的規定。有關本次交易之詳情，請參見本公司於2018年12月17日發佈的「須予披露交易—提供貸款」公告。

重大訴訟

本公司於截至2018年12月31日止年度並無面對任何可對本公司構成不利影響的重大訴訟。

報告期後事項

除本報告「董事會報告」項下「股票期權計劃」、「關連交易」及「發行票據」部份披露者外，本集團於報告期後無重大事項。

核數師

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

代表董事會

主席

寧高寧



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

安永會計師事務所
香港中環添美道1號
中信大廈22樓

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

致中國金茂控股集團有限公司全體股東：
(於香港註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計列載於第174至307頁的中國金茂控股集團有限公司(以下統稱「貴公司」)及其子公司(以下統稱「貴集團」)的合併財務報表，此合併財務報表包括於2018年12月31日的合併財務狀況表與截至該日止年度的合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及合併財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及香港《公司條例》真實而公允地反映了貴集團於2018年12月31日的合併財務狀況及截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

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

關鍵審計事項

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

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

關鍵審計事項

投資物業重估

貴集團根據香港會計準則第40號投資物業採取公平值模式計量投資物業。公平值變動在損益表入賬。於2018年12月31日，貴集團根據獨立合資格估值師進行的估值分別對投資物業進行重估。這些投資物業適用不同的估值方法。鑒於投資物業的年末賬面值人民幣29,205,862,000元及公平值變動人民幣189,380,000元均為重大，且估值涉及到管理層判斷及基於預期未來租金收入、增長率、空置率、折現率及復歸收益率的估計，我們認為重估投資物業是我們的審核中的一項關鍵審計事項。

相關披露載於合併財務報表附註3及17。

應收貿易賬款之減值

於2018年12月31日，貴集團的應收貿易賬款餘額為人民幣789,588,000元，主要產生於土地開發、物業出售、物業租賃和提供酒店及物業管理服務等業務。貴集團根據香港財務報告準則第9號金融工具下的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式確認減值撥備。預期信貸虧損的計量需要使用重大判斷及估計，如預期未來現金流及對特定的債務人和經濟環境前瞻性因素。

相關披露載於合併財務報表附註3及23。

該事項在審計中是如何應對的

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

我們的審計程序包括對重要內部監控的設計、執行及經營效力進行評估，有關內部監控負責規管信貸控制、債項收回及預期信貸虧損的估計。

我們亦評價了管理層的預期信貸虧損撥備的合理性，方法為核查管理層用以作出有關判斷及估計的資料，包括翻查過往違約資料的準確度、評估過往虧損率是否根據現時經濟狀況及前瞻性資料得到適當調整。

我們亦參考了貴集團應收貿易賬款的期後收回情況對貴集團就應收貿易賬款作出撥備的合理性進行評估。

載入年報的其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年度報告內的信息，但不包括合併財務報表及我們的核數師報告。

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

結合我們對合併財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與合併財務報表或我們在審計過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯報的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯報，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而公允的合併財務報表，並對其認為為使合併財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報所需的內部控制負責。

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

審核委員會協助貴公司董事履行職責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計合併財務報表承擔的責任

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

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

獨立核數師報告

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

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

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

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

獨立核數師報告

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是黃國賢。

安永會計師事務所
執業會計師
香港

2019年3月19日

合併 損益表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入	5	38,732,667	31,074,845
銷售成本		(24,194,452)	(21,034,199)
毛利		14,538,215	10,040,646
其他收入和收益	5	2,722,393	3,850,901
銷售和營銷開支		(1,051,610)	(977,448)
管理費用		(2,417,509)	(2,143,024)
其他費用及損失淨額		(36,146)	(316,886)
融資成本	7	(2,420,573)	(1,692,438)
分佔下列公司的利潤及虧損：			
合營公司		369,183	31,410
聯營公司		10,749	31,622
稅前利潤	6	11,714,702	8,824,783
所得稅費用	10	(4,337,978)	(3,674,581)
年度利潤		7,376,724	5,150,202
下列應佔部分：			
母公司所有者		5,210,888	3,977,712
非控制權益		2,165,836	1,172,490
		7,376,724	5,150,202
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	12	人民幣分	人民幣分
基本		45.28	37.27
攤薄		45.06	35.95

合併全面 收益表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年度利潤		7,376,724	5,150,202
其他全面(虧損)/收益			
可重新分類為其後期間損益的其他全面(虧損)/收益：			
換算海外業務產生的匯兌差額		(1,501,727)	1,589,939
淨投資對沖的收益/(虧損)淨額		3,083	(79,713)
現金流對沖的虧損淨額		(44,189)	-
可重新分類至其後期間損益的其他全面收益淨額，扣除稅項		(1,542,833)	1,510,226
不會重新分類至其後期間損益的其他全面收益：			
物業重估收益	13	17,295	1,279
所得稅影響		(4,324)	(319)
不會重新分類至其後期間損益的其他全面收益淨額，扣除稅項		12,971	960
本年其他全面(虧損)/收益，扣除稅項		(1,529,862)	1,511,186
本年全面收益總額		5,846,862	6,661,388
下列應佔部分：			
母公司所有者		3,801,527	5,347,644
非控制權益		2,045,335	1,313,744
		5,846,862	6,661,388

合併財務 狀況表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	10,729,103	10,838,792
發展中物業	14	50,127,258	41,884,008
發展中土地	15	9,571,548	8,998,364
投資物業	17	29,205,862	27,812,347
預付土地租賃款項	18	1,458,246	1,507,905
無形資產	19	44,815	31,250
於合營公司的投資	20	7,346,601	2,994,050
於聯營公司的投資	21	6,698,667	3,843,690
遞延稅項資產	35	1,897,894	1,491,568
應收非控制股東款項	29	3,625,331	3,001,473
應收關聯方款項	26	1,967,350	1,824,350
其他應收款項和其他資產	24	300,000	315,000
其他金融資產	27	1,239,281	223,713
非流動資產總額		124,211,956	104,766,510
流動資產			
發展中物業	14	48,471,834	24,649,765
持作出售物業	16	8,991,061	11,772,494
發展中土地	15	3,099,645	6,876,716
存貨	22	120,197	77,837
應收貿易賬款	23	789,588	919,910
合約資產	25	154,500	–
預付款項、其他應收款項和其他資產	24	20,020,799	19,929,997
應收關聯方款項	26	37,007,227	22,262,994
預付稅項		2,986,611	2,142,415
其他金融資產	27	2,199	6,004,007
衍生金融工具	32	847	–
受限制銀行結餘	28	4,457,579	3,235,181
現金和現金等價物	28	21,324,200	19,406,553
流動資產總額		147,426,287	117,277,869
流動負債			
應付貿易賬款及票據	30	11,692,844	9,163,117
其他應付款項和應計款項	31	68,158,124	57,727,944
計息銀行貸款和其他借款	33	21,976,235	27,826,561
應付關聯方款項	26	15,885,404	7,157,826
應付稅項		1,697,365	1,487,526
衍生金融工具	32	–	77,440
土地增值稅準備	34	2,680,888	3,633,637
流動負債總額		122,090,860	107,074,051
流動資產淨額		25,335,427	10,203,818
總資產減流動負債		149,547,383	114,970,328

合併財務狀況表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行貸款和其他借款	33	65,996,423	43,504,920
衍生金融工具	32	44,769	–
遞延稅項負債	35	5,240,924	5,021,696
非流動負債總額		71,282,116	48,526,616
淨資產		78,265,267	66,443,712
權益			
母公司所有者應佔權益			
股本	38	20,416,452	17,702,376
其他儲備		15,379,784	15,149,721
		35,796,236	32,852,097
非控制權益		42,469,031	33,591,615
權益總額		78,265,267	66,443,712

李從瑞
董事

江南
董事

合併權益 變動表

截至2018年12月31日止年度

附註	母公司所有者應佔										非控制權益		權益總額	
	永續		資產重估		中國法定	匯兌波動	股票期權			總計	非控制權益	權益總額		
	股本	可換股證券	資本儲備	儲備	盈餘公積	儲備	對沖儲備	儲備	保留利潤					
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
(附註38)	(附註36)	(附註40)	(附註40)	(附註40)	(附註40)	(附註40)	(附註40)	(附註40)	(附註40)					
於2017年1月1日	17,691,782	2,638,374	(2,558,376)	120,596	2,183,896	(2,230,110)	-	18,197	13,761,932	31,626,291	24,117,789	55,744,080		
本年利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	3,977,712	3,977,712	1,172,490	5,150,202		
本年其他全面收益/(虧損)：														
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	1,448,685	-	-	-	1,448,685	141,254	1,589,939		
淨投資對沖的淨虧損	-	-	-	-	-	-	(79,713)	-	-	(79,713)	-	(79,713)		
物業重估淨收益	-	-	-	960	-	-	-	-	-	960	-	960		
本年全面收益總額	-	-	-	960	-	1,448,685	(79,713)	-	3,977,712	5,347,644	1,313,744	6,661,388		
永續可換股證券分派	36	-	-	-	-	-	-	-	(93,752)	(93,752)	-	(93,752)		
購回永續可換股證券	36	(2,638,374)	-	-	-	-	-	-	(398,608)	(3,036,982)	-	(3,036,982)		
發行永久資本證券， 扣除發行費用	37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,363,083	9,363,083		
永續證券分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(373,925)	(373,925)		
收購子公司	42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	145,328	145,328		
已宣派2016年末期股息	11	-	-	-	-	-	-	-	(836,219)	(836,219)	-	(836,219)		
已宣派2017年特別中期股息	11	-	-	-	-	-	-	-	(749,923)	(749,923)	-	(749,923)		
行使股票期權	38	10,594	-	-	-	-	-	(2,832)	-	7,762	-	7,762		
收購非控制權益	-	-	381	-	-	-	-	-	-	381	(87,787)	(87,406)		
出售子公司	43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,982,475)	(2,982,475)		
以股權結算的股票期權安排	39	-	-	-	-	-	-	24,690	-	24,690	-	24,690		
非控制股東的注資	-	-	562,205	-	-	-	-	-	-	562,205	5,797,702	6,359,907		
已向非控制股東宣派的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,701,844)	(3,701,844)		
股票期權失效時轉發股票 期權儲備	-	-	-	-	-	-	-	(4,735)	4,735	-	-	-		
轉發自保留利潤	-	-	-	-	745,625	-	-	-	(745,625)	-	-	-		
於2017年12月31日	17,702,376	-	(1,995,790)	121,556	2,929,521	(781,425)	(79,713)	35,320	14,920,252	32,852,097	33,591,615	66,443,712		

合併權益變動表

截至2018年12月31日止年度

附註	母公司所有者應佔									非控制權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元	
	股本	資本儲備	資產重估 儲備	中國法定 盈餘公積	匯兌波動 儲備	股票期權 對沖儲備	股票期權 儲備	保留利潤	總計			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
	(附註38)	(附註40)	(附註40)	(附註40)			(附註40)					
於2017年12月31日	17,702,376	(1,995,790)	121,556	2,929,521	(781,425)	(79,713)	35,320	14,920,252	32,852,097	33,591,615	66,443,712	
採納香港財務報告準則第15號 的影響	2.2	-	-	-	-	-	-	57,005	57,005	31,625	88,630	
於2018年1月1日(重列)	17,702,376	(1,995,790)	121,556	2,929,521	(781,425)	(79,713)	35,320	14,977,257	32,909,102	33,623,240	66,532,342	
本年利潤	-	-	-	-	-	-	-	5,210,888	5,210,888	2,165,836	7,376,724	
本年其他全面(虧損)/收益：												
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	(1,381,226)	-	-	-	(1,381,226)	(120,501)	(1,501,727)	
淨投資對沖的淨收益	32	-	-	-	-	3,083	-	-	3,083	-	3,083	
現金流對沖的淨虧損	32	-	-	-	-	(44,189)	-	-	(44,189)	-	(44,189)	
物業重估的淨收益	-	-	12,971	-	-	-	-	-	12,971	-	12,971	
本年全面收益總額	-	-	12,971	-	(1,381,226)	(41,106)	-	5,210,888	3,801,527	2,045,335	5,846,862	
購回股份	38	-	-	-	-	-	-	(88,011)	(88,011)	-	(88,011)	
發行新股	38	2,701,809	-	-	-	-	-	-	2,701,809	-	2,701,809	
發行永續證券	37	-	-	-	-	-	-	-	-	4,047,516	4,047,516	
永續證券分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(803,081)	(803,081)	
收購子公司	42	-	-	-	-	-	-	-	-	1,419,382	1,419,382	
已宣派2017年末期股息	11	-	-	-	-	-	-	(1,700,592)	(1,700,592)	-	(1,700,592)	
已宣派2018年中期股息	11	-	-	-	-	-	-	(1,201,481)	(1,201,481)	-	(1,201,481)	
收購非控制權益	-	(693,337)	-	-	-	-	-	-	(693,337)	(3,187,074)	(3,880,411)	
非控制股東注資	-	35,221	-	-	-	-	-	-	35,221	6,264,982	6,300,203	
已向非控制股東宣派的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(941,269)	(941,269)	
以股權結算的股票期權安排	39	-	-	-	-	-	21,911	-	21,911	-	21,911	
行使股票期權	38	12,267	-	-	-	-	(2,180)	-	10,087	-	10,087	
股票期權失效時轉換股票 期權儲備	-	-	-	-	-	-	(3,364)	3,364	-	-	-	
轉撥自保留利潤	-	-	-	589,531	-	-	-	(589,531)	-	-	-	
於2018年12月31日		20,416,452	(2,653,906) ¹	134,527 ²	3,519,052 ³	(2,162,651) ⁴	(120,819) ⁵	51,687 ⁶	16,611,894 ⁷	35,796,236	42,469,031	78,265,267

* 該等儲備賬目包括合併財務狀況表內的綜合其他儲備人民幣15,379,784,000元(2017年：人民幣15,149,721,000元)。

合併現金 流量表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
經營活動產生的現金流			
稅前利潤		11,714,702	8,824,783
已就下列各項作出調整：			
融資成本	7	2,420,573	1,692,438
分佔合營公司及聯營公司溢利及虧損		(379,932)	(63,032)
利息收入	5	(1,626,025)	(859,234)
其他投資收入	5	(130,135)	(160,556)
出售物業、廠房及設備項目的虧損	6	1,213	6,047
出售無形資產的收益	6	-	(478)
應收貿易賬款減值撥備	6,23	3,701	1,424
其他應收款項減值	6	1,322	2,250
無形資產減值	6,19	36	-
投資物業的公平值收益	5,17	(189,380)	(72,104)
由持作出售物業轉為投資物業的公平值收益	5	(43,977)	(7,473)
折舊	6,13	369,426	360,393
確認預付土地租賃款項	6,18	54,270	53,926
無形資產攤銷	6,19	10,755	9,678
現金流對沖的收益淨額	6	(955)	-
淨投資對沖的虧損／(收益)淨額	6	25,489	(2,273)
出售子公司收益	5,43	(72,240)	(2,561,091)
先前於合營公司的投資持有股權的公平值收益	5,42	(101,775)	(24,320)
購買折扣收益	5,42	(74,992)	(1,599)
以股權結算的股票期權開支	6,39	21,911	24,690
		12,003,987	7,223,469
發展中物業增加		(42,451,606)	(42,864,743)
持作出售物業減少		17,306,989	17,070,684
發展中土地減少		3,593,627	1,802,370
存貨(增加)／減少		(42,360)	23,093
應收貿易賬款減少		157,144	5,525,469
合約資產增加		(154,500)	-
預付款項、其他應收款和其他資產減少／(增加)		3,654,996	(9,541,093)
應收關聯方款項增加		(5,087,003)	(2,923,473)
應付貿易賬款及票據增加／(減少)		2,639,920	(1,734,198)
其他應付款項和應計款項增加		7,098,918	5,274,054
應付關聯方款項增加／(減少)		8,727,578	(874,450)
匯率變動影響淨額		(8,485)	(351,513)
經營業務所得／(所用)的現金		7,439,205	(21,370,331)
已收利息		845,734	1,128,712
已付中國企業所得稅		(3,623,767)	(3,807,647)
已付土地增值稅		(2,649,312)	(643,802)
經營活動所得／(所用)的現金流淨額		2,011,860	(24,693,068)

合併現金流量表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
投資活動產生的現金流			
來自非上市投資的其他投資收入		130,135	160,556
購入物業、廠房及設備項目		(423,008)	(375,759)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		6,362	13,093
出售無形資產所得款項		10	3,863
添置投資物業	17	(1,134,558)	(3,706,776)
新增預付土地租賃款項		(8,315)	(266)
新增無形資產		(24,522)	(12,582)
其他金融資產減少		4,986,240	30,277
出售子公司	43	(2,186,191)	368,108
收購子公司	42	(26,095)	141,226
於合營公司的投資		(4,894,897)	(754,099)
於聯營公司的投資		(2,758,784)	(1,157,450)
向合營公司及聯營公司貸款增加		(8,343,348)	(4,661,764)
向非控制股東貸款減少／(增加)		1,336,097	(3,892,300)
向第三方委託貸款減少／(增加)		1,211,722	(768,145)
向第三方墊支投資		(6,672,675)	–
受限制存款增加		(765,236)	(906,807)
結算衍生金融工具－淨投資的對沖		(21,592)	–
投資活動所用的現金流淨額		(19,588,655)	(15,518,825)
籌資活動產生的現金流			
發行新股，扣除發行開支		2,701,809	–
發行永久資本證券，扣除發行費用		4,047,516	9,363,083
贖回永續可換股證券		–	(3,036,982)
購回股份		(88,011)	–
新增銀行貸款和其他借款		72,153,832	57,625,210
償還銀行貸款和其他借款		(54,591,241)	(32,447,626)
已付利息		(4,733,335)	(3,244,842)
收到第三方投資		1,659,463	5,092,016
已付股息		(2,902,073)	(1,586,142)
已付非控制股東的股息		(776,675)	(3,438,709)
非控制股東貸款		1,605,025	7,499,374
償還非控制股東貸款		(1,266,892)	–
收購非控制權益		(3,880,411)	(87,406)
非控制股東注資		6,300,203	6,359,907
行使股票期權的所得款項		10,087	7,762
已付永續可換股證券分派		–	(93,752)
已付永久資本證券分派		(803,081)	(373,925)
籌資活動產生的現金流淨額		19,436,216	41,637,968

合併現金流量表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
現金和現金等價物增加淨額		1,859,421	1,426,075
年初的現金和現金等價物		19,406,553	18,045,582
匯率變動影響淨額		58,226	(65,104)
年末的現金和現金等價物		21,324,200	19,406,553
現金和現金等價物結餘分析			
現金和銀行結存	28	21,175,637	18,501,592
於取得當日原到期日少於三個月的非抵押定期存款		105,336	857,474
於取得當日原到期日超過三個月且具有選擇權於要求時 提取類似活期存款的非抵押定期存款		43,227	47,487
財務狀況表呈列的現金和現金等價物	28	21,324,200	19,406,553

1. 公司及集團資料

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

年內，本公司及其子公司(統稱「本集團」)參與下列主要活動：

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

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

有關子公司的資料

本公司主要子公司的詳情如下：

公司名稱	註冊成立/註冊及經營地點	已發行普通股本/實繳股本面值	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
上海國際航運服務中心開發有限公司 (「上海國際航運服務中心」)*	中國/中國大陸	人民幣 3,150,000,000元	50%	50%	物業開發
中化方興置業(北京)有限公司***	中國/中國大陸	635,000,000美元	100%	-	物業開發
重慶興拓置業有限公司***	中國/中國大陸	200,000,000美元	-	100%	物業開發
重慶興乾置業有限公司*	中國/中國大陸	人民幣 2,884,540,000元	-	45% [®]	物業開發
金茂置業(杭州)有限公司* (「金茂杭州」)*	中國/中國大陸	人民幣 3,200,000,000元	-	50% [#]	物業開發

1. 公司及集團資料(續)

有關子公司的資料(續)

本公司主要子公司的詳情如下:(續)

公司名稱	註冊成立/註冊及經營地點	已發行普通股本/實繳股本面值	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
南京興拓投資有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 3,000,000,000元	-	80%	土地開發
北京凱晨置業有限公司***	中國/中國大陸	102,400,000美元	50%	50%	物業投資
王府井飯店管理有限公司***	中國/中國大陸	73,345,000美元	-	66.77%	酒店經營
中國金茂(集團)有限公司***	中國/中國大陸	人民幣 2,635,000,000元	-	66.77%	酒店經營以及物業投資
金茂(北京)置業有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 1,600,000,000元	-	66.77%	酒店經營
金茂(三亞)度假酒店有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 300,000,000元	-	66.77%	酒店經營
金茂(三亞)旅業有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 500,000,000元	-	66.77%	酒店經營
金茂深圳酒店投資有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 700,000,000元	-	66.77%	酒店經營
金茂(麗江)酒店投資有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 100,000,000元	-	66.77%	酒店經營
長沙金茂梅溪湖國際廣場置業有限公司***	中國/中國大陸	600,000,000美元	-	100%	物業開發
金茂投資(長沙)有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 3,750,000,000元	-	80%	土地開發
方興光耀有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	100%	-	投資控股

1. 公司及集團資料(續)

有關子公司的資料(續)

本公司主要子公司的詳情如下:(續)

公司名稱	註冊成立/註冊及經營地點	已發行普通股本/實繳股本面值	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
方興地產(蘇州)有限公司***	中國/中國大陸	395,000,000美元	-	100%	物業開發
方興地產(寧波)有限公司***	中國/中國大陸	254,000,000美元	-	100%	物業開發
北京方興亦城置業有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 1,742,800,000元	-	100%	物業開發
金茂(中國)酒店投資管理有限公司 (「金茂酒店」) ⁸	開曼群島/香港	港幣2,000,000元	66.77%	-	投資控股
廣州興拓置業有限公司*	中國/中國大陸	人民幣 2,260,000,000元	-	90%	物業開發
長沙金茂城市建設開發有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 2,962,500,000元	-	100%	土地開發
金茂投資管理(上海)有限公司***	中國/中國大陸	8,000,000美元	100%	-	投資控股
青島藍海新港城置業有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 2,000,000,000元	-	50%	物業開發
上海金茂經濟開發有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 30,000,000元	-	100%	物業開發
南京泰茂置業有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 1,400,000,000元	-	100%	物業開發
金茂資產管理有限合夥	開曼群島/香港	人民幣 11,811,608,710元	95%	5%	物業投資
蘇州安茂置業有限公司(「蘇州安茂」)**	中國/中國大陸	人民幣 4,500,000,000元	-	26.5% ⁵	物業開發

1. 公司及集團資料(續)

有關子公司的資料(續)

本公司主要子公司的詳情如下:(續)

公司名稱	註冊成立/註冊 及經營地點	已發行普通股本/ 實繳股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
北京方興葛洲壩房地產開發有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 200,000,000元	-	51%	物業開發
南京嘉茂房地產開發有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 300,000,000元	-	100%	物業投資
天津津輝置業有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 2,580,000,000元	-	100%	物業投資
青島方盛置業有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 20,000,000元	-	100%	物業投資
寧波興茂地產開發有限公司***	中國/中國大陸	200,000,000美元	-	100%	物業投資
寧波鷹茂地產開發有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 602,649,000元	-	50%#	物業投資

* 根據中國法律註冊為中外合資企業

** 根據中國法律註冊為有限責任公司

*** 根據中國法律註冊為外商獨資企業

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

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

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

§ 本集團有在股東會上行使52%的表決權，故此有權控制其經營管理活動。

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

2.1 編製基準

財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）（包括所有《香港財務報告準則》、《香港會計準則》（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港《公司條例》而編製。財務報表乃根據歷史成本慣例編製，但投資物業、衍生金融工具及其他金融資產則按公平值計量。財務報表以人民幣列值，且除另有指明外，所有價值均已調整至最接近的千位數。

綜合基準

合併財務報表包括本公司及其子公司（統稱為「本集團」）截至2018年12月31日止年度的財務報表。子公司指本公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。當本集團能透過其參與承擔或享有被投資方可變回報的風險或權利，並能夠向被投資方使用其權力影響回報金額（即現有權利可使本集團能於當時指揮被投資方的相關活動），即代表本集團擁有被投資方的控制權。

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

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

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

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

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

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

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

2.2 會計政策變動及披露

本集團於本年度的財務報表中初始採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號修訂本	以股份支付交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號修訂本	採用香港財務報告準則第4號保險合約同時一併應用香港財務報告準則第9號金融工具
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益
香港財務報告準則第15號修訂本	釐清香港財務報告準則第15號客戶合約收益
香港會計準則第40號修訂本	轉讓投資物業
香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋22號	外幣交易及預付代價
2014至2016年週期的年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號的修訂本

除香港財務報告準則第4號修訂本及2014至2016年週期的年度改進以外(其與編製本集團的財務報表不相關)，新訂及經修訂香港財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第2號修訂本闡述三大範疇：歸屬條件對計量以現金結算以股份支付交易的影響；為僱員履行與以股份支付的稅務責任而預扣若干金額的以股份支付交易(附有淨額結算特質)的分類；以及對以股份支付交易的條款及條件作出令其分類由現金結算變為權益結算的修訂時的會計處理方法。該等修訂明確說明計量以權益結算以股份支付時歸屬條件的入賬方法亦適用於以現金結算以股份支付。該等修訂引入一個例外情況，在符合若干條件時，為僱員履行與以股份支付的稅務責任而預扣若干金額的以股份支付交易(附有淨額結算特質)，將整項分類為以股本結算以股份支付交易。此外，該等修訂明確說明，倘以現金結算以股份支付交易的條款及條件有所修訂，令其成為以權益結算以股份支付交易，該交易自修訂日期起作為以權益結算的交易入賬。該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無影響，因為本集團並無任何以現金結算以股份支付交易及並無就預扣稅具有淨額結算特徵的以股份支付交易。

2.2 會計政策變動及披露(續)

- (b) 香港財務報告準則第9號金融工具於2018年1月1日或之後開始的年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，匯集金融工具會計處理的所有三個範疇：分類及計量、減值及對沖會計。

除對沖會計使用未來適用法外，本集團已確認對2018年1月1日權益適用期初結餘的過渡性調整。因此，比較資料並無重述及繼續在香港會計準則第39號下呈報。

分類及計量

以下資料載列採納香港財務報告準則第9號對財務狀況表的影響，包括用香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)取替香港會計準則第39號的已產生信貸虧損計算的影響。

根據香港會計準則第39號的賬面值與2018年1月1日根據香港財務報告準則第9號呈報的結餘之對賬如下：

附註	香港會計準則第39號的計量		重新分類 人民幣千元	預期 信貸虧損 人民幣千元	香港財務報告準則第9號的計量		
	類別	金額 人民幣千元			金額 人民幣千元	類別	
金融資產							
		N/A	6,227,720		6,227,720	FVPL ⁴	
	(i)		6,227,720		6,227,720		
		L&R ¹	919,910	-	-	919,910	AC ²
		L&R	12,932,926	-	-	12,932,926	AC
		L&R	24,087,344	-	-	24,087,344	AC
		L&R	3,001,473	-	-	3,001,473	AC
		AFS ³	6,227,720	(6,227,720)	-	-	N/A
	(i)		-	(6,227,720)	-	(6,227,720)	
		L&R	3,235,181	-	-	3,235,181	AC
		L&R	19,406,553	-	-	19,406,553	AC
			69,811,107	-	-	69,811,107	

2.2 會計政策變動及披露(續)

(b) (續)

分類及計量(續)

	香港會計準則第39號 的計量		重新分類 人民幣千元	預期 信貸虧損 人民幣千元	香港財務報告準則第9號 的計量	
	類別	金額 人民幣千元			金額	類別
金融負債						
應付貿易賬款及票據	AC	9,163,117	-	-	9,163,117	AC
計入其他應付款項和應計款項的金融負債	AC	18,643,614	-	-	18,643,614	AC
衍生金融工具	FVPL	77,440	-	-	77,440	FVPL
計息銀行貸款和其他借款	AC	71,331,481	-	-	71,331,481	AC
應付關聯方款項	AC	7,157,826	-	-	7,157,826	AC
		106,373,478	-	-	106,373,478	

- 1 L&R：貸款及應收款項
 2 AC：按攤餘成本計量的金融資產或金融負債
 3 AFS：可供出售投資
 4 FVPL：按公平值計入損益的金融資產或金融負債

附註：

- (i) 本集團已將先前分類為可供出售投資的非上市投資分類為按公平值計入損益的金融資產，因為該等非股本投資並無通過香港財務報告準則第9號的合約現金流特性測試。

當合約代價包含可變金額，代價估計為本集團轉讓貨品或服務予客戶時將有權換取的金額。可變代價於合約訂立時作估計並受限制，直至已確認的累計收入金額不大可能出現重大收入撥回，其時可變代價的相關不確定性隨即獲解決。

2.2 會計政策變動及披露(續)

(b) (續)

減值

由於香港財務報告準則第9號的應用，本集團已根據財務報表附註2.4中的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)按攤銷成本變更會計政策以確認金融資產減值撥備。

就香港財務報告準則第9號採納預期信貸虧損模型對本集團的合併財務報表並無重大影響。

對沖會計

本集團的對沖會計在香港財務報告準則第9號下已使用未來適用法。於初始應用香港財務報告準則第9號之日，本集團存在的全部對沖關係均符合被繼續視作對沖關係的條件。採納香港財務報告準則第9號的對沖會計規定未對本集團的財務報表造成影響。

- (c) 香港財務報告準則第15號及其修訂本取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收益及相關詮釋，並在有限的例外下適用於因與客戶的合約產生的一切收益。香港財務報告準則第15號建立一個新的五步模式，應用於自客戶合約產生的收益。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期通過提供商品或服務給客戶所能收回的價款來確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收益提供更加結構化的方法。該準則亦引入大量的定性及定量披露規定，包括分拆收益總額，關於履行責任、不同期間之間合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。該等披露已包括在財務報表的附註5。因應用香港財務報告準則第15號，本集團已就收益確認更改會計政策，見財務報表附註2.4。

本集團以經修訂追溯法採納香港財務報告準則第15號。根據本方法，準則可於初始應用日期應用於全部合約或僅應用於該日尚未完成的合約。本集團已選擇將準則應用於2018年1月1日尚未完成的合約。

初始應用香港財務報告準則第15號的累計影響確認為於2018年1月1日保留利潤期初結餘的調整。因此，比較資料並無重列及繼續在香港會計準則第11號、香港會計準則第18號及相關詮釋下呈報。

2.2 會計政策變動及披露(續)

(c) (續)

以下載列採納香港財務報告準則第15號對於2018年1月1日各財務報表項目產生影響的金額：

	附註	增加／(減少) 人民幣千元
資產		
應收貿易賬款	(i)	(53,985)
合約資產	(i)	53,985
於合營公司的投資	(iv)	4,847
計入預付款項、其他應收款項和其他資產的合約成本	(iii)	111,710
總計		116,557
負債		
遞延稅項負債	(iv)	27,927
總計		27,927
權益		
保留利潤	(iii),(iv)	57,005
非控制權益	(iv)	31,625
		88,630

下文所載為採納香港財務報告準則第15號對於2018年12月31日及截至2018年12月31日止年度各財務報表項目產生影響的金額。採納香港財務報告準則第15號對其他全面收益或本集團的經營、投資及融資現金流並無影響。第一欄所示為根據香港財務報告準則第15號入賬的金額，而第二欄所示為尚未採納香港財務報告準則第15號的金額：

2.2 會計政策變動及披露(續)

(c) (續)

截至2018年12月31日止年度的合併損益表：

	附註	金額編製乃根據		
		香港財務 報告準則 第15號 人民幣千元	先前的 香港財務 報告準則 人民幣千元	增加/ (減少) 人民幣千元
稅前利潤	(iii)	11,714,702	11,689,121	25,581
所得稅費用	(iv)	(4,337,978)	(4,331,583)	6,395
年內利潤		7,376,724	7,357,538	19,186
下列應佔部份：				
母公司所有者		5,210,888	5,191,405	19,483
非控制權益		2,165,836	2,166,133	(297)
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利				
基本		人民幣分 45.28	人民幣分 45.11	人民幣分 0.17
攤薄		45.06	44.89	0.17

於2018年12月31日的合併財務狀況表：

	附註	金額編製乃根據		
		香港財務 報告準則 第15號 人民幣千元	先前的 香港財務 報告準則 人民幣千元	增加/ (減少) 人民幣千元
應收貿易賬款	(i)	789,588	944,088	(154,500)
合約資產	(i)	154,500	-	154,500
計入預付款項、其他應收款和 其他資產的合約成本	(iii)	129,167	-	129,167
於合營公司的投資	(iv)	7,346,601	7,337,794	8,807
於聯營公司的投資	(iv)	6,698,667	6,692,887	5,780
總計		271,638,243	271,494,489	143,754
其他應付款項和應計款項	(ii)	68,158,124	68,158,124	-
遞延稅項負債	(iv)	5,240,924	5,204,986	35,938
總計		193,372,976	193,337,037	35,939
淨資產		78,265,267	78,157,451	107,816
保留利潤	(iv)	16,611,894	16,535,406	76,488
非控制權益	(iv)	42,469,031	42,437,703	31,328
權益總額		78,265,267	78,157,451	107,816

2.2 會計政策變動及披露(續)

(c) (續)

下述該等調整於2018年1月1日的性質、於2018年12月31日的財務狀況表及截至2018年12月31日止年度的損益表的重大變動的原因：

(i) 設計及裝修服務

於採納香港財務報告準則第15號前，合約成本若有可能被收回則被確認為資產。該成本指應收客戶款項，並於向客戶發出設計及裝修服務費用賬單前在財務狀況表中記錄為應收貿易賬款。於採納香港財務報告準則第15號後，合約資產於本集團向客戶履行轉讓貨品或服務時確認，並且本集團收取對價的權利是附帶條件的。因此，於2018年1月1日，本集團將人民幣53,985,000元從應收貿易賬款重新分類至合約資產。

採納香港財務報告準則第15號前，建築合約產生的應收保留金(條件為合約訂明的若干期間內客戶對服務質素感到滿意)計入應收貿易賬款。採納香港財務報告準則第15號後，應收保留金重新分類為合約資產。採納香港財務報告準則第15號對本集團於2018年1月1日的財務狀況並無重大影響。

於2018年12月31日，採納香港財務報告準則第15號分別導致應收貿易賬款減少人民幣154,500,000元和合約資產增加人民幣154,500,000元。

(ii) 預先自客戶收取的代價

採納香港財務報告準則第15號前，本集團將預先自客戶收取的代價確認為預收款項。在香港財務報告準則第15號下，該金額分類為合約負債，計入其他應付款項和應計款項。

因此，採納香港財務報告準則第15號後，本集團於2018年1月1日將人民幣38,816,882,000元由預收款項重新分類至合約負債，其關於於2018年1月1日一筆預先自客戶收取的代價。

於2018年12月31日，在香港財務報告準則第15號下，人民幣46,967,258,000元由預收款項重新分類至合約負債，其關於一筆就已竣工物業的銷售預先自客戶收取的代價。

2.2 會計政策變動及披露(續)

(c) (續)

(iii) 合約成本

根據香港財務報告準則第15號，為獲得合約而產生的合約成本(即倘並無獲得合約則不會產生的成本)如果預計可收回，則作為合約成本確認，其後按相關資產的收入獲確認模式以系統性基準進行攤銷。本集團牽涉房地產代理銷售其物業開發項目。於採納香港財務報告準則第15號時，已付彼等而與已獲取的合約直接相關的銷售佣金將相當於確認相關收益時需要進行資本化及攤銷的合約成本。

因此，採納香港財務報告準則第15號後，本集團已於2018年1月1日將人民幣111,710,000元的銷售佣金資本化為合約成本，其關於於2018年1月1日的未攤銷合約成本。

於2018年12月31日，採納香港財務報告準則第15號分別導致合約成本增加人民幣129,167,000元及截至2018年12月31日止年度稅前利潤增加人民幣25,581,000元(考慮於合營公司及聯營公司的投資的財務影響之後)。

(iv) 其他調整

除上述調整外，其他主要財務報表項目如稅項、非控制權益及於合營公司及聯營公司的投資有需要時作出調整。保留利潤相應作出調整。

(d) 香港會計準則第40號修訂本釐清實體應將物業(包括在建或開發中的物業)轉入或轉出投資物業的時間。該等修訂指明，物業用途只於該物業符合或不再符合投資物業的定義且有證據證明用途發生變動時才會發生變動。僅憑管理層對物業用途的意向改變不足以證明其用途有所變動。該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

(e) 香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋22號為實體以外幣收取或支付預付代價及確認非貨幣資產或負債的情況下，在採納香港會計準則第21號時，應如何釐定交易日期提供指引。該詮釋釐清，就釐定於初始確認有關資產、開支或收入(或其中部分)所用的匯率時，交易日期為實體初始確認因支付或收取預付代價而產生的非貨幣資產(如預付款項)或非貨幣負債(如遞延收入)之日。倘確認有關項目前存在多筆預付款項或預收款項，實體須就每筆預付代價或收取預付代價釐定交易日期。該詮釋並無對本集團的財務報表造成任何影響，因為本集團為釐定非貨幣資產或非貨幣負債初始確認而應用的匯率的會計政策與該詮釋所提供的指引一致。

2.3 已頒布但未生效的香港財務報告準則

本集團並未於財務報表中採用以下已頒布但未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號修訂本	業務的定義 ²
香港財務報告準則第9號修訂本	具有負補償的提前還款特性 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(2011年)修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本	重大性的定義 ²
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或結算 ¹
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營公司的長期權益 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋23號	所得稅處理的不確定性 ¹
2015至2017年週期的年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、 香港會計準則第12號及香港會計準則第23號的修訂本 ¹

¹ 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 並無釐定強制生效日期，惟可供採納

預期將適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料如下。

香港財務報告準則第3號修訂本釐清業務的定義及提供額外指引。該等修訂釐清被視為業務的一整套活動及資產必須包括最少一項投入及一個實質流程且共同並主要地構成產出的能力。一項業務的存在，可以不包括所有構成產出所需的投入及流程。該等修訂移除了就市場參與者是否有能力收購有關業務及持續產出的評估。反之，焦點乃所收購的投入及所收購的實質流程是否共同並主要地構成產出的能力。該等修訂亦收窄了產出的定義，聚焦向客戶提供的貨物或服務、投資收入或其他一般活動的收入。再者，該等修訂提供了指引，以評估所收購流程的性質是否具實質性及引入一項可供選擇的公平值集中測試，以批准進行一項所收購的一套活動及資產是否屬於業務的簡化評估。本集團預期自2020年1月1日起對之後的項目採納該等修訂。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)修訂本針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之間有關投資者與其聯營公司或合營公司之間資產出售或注資兩者規定之不一致情況。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營公司之權益為限。該等修訂將以未來適用法應用。香港會計師公會已於2016年1月剔除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)修訂本的以往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合營公司的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂可於現時採納。

2.3 已頒布但未生效的香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(常務詮釋委員會)-詮釋第15號經營租賃—激勵及香港(常務詮釋委員會)-詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人就大多數租賃確認資產及負債。該準則包括給予承租人兩項選擇性租賃確認豁免—低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認於租賃期作出租賃付款為負債(即租賃負債)及代表可使用相關資產的權利為資產(即有使用權資產)。除非有使用權資產符合香港會計準則第40號投資物業的定義，或涉及應用重估模型的物業、廠房及設備類別，否則有使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量。租賃負債其後會就反映租賃負債利息而增加及因租賃付款而減少。承租人將須分別確認租賃負債的利息開支及有使用權資產的折舊開支。承租人將亦須於若干事件發生時重新計量租賃負債，例如由於租賃期變更或用於釐定該等付款的一項指數或比率變更而引致未來租賃付款變更。承租人一般將重新計量租賃負債的數額確認為有使用權資產的調整。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相同的分類原則對所有租賃進行分類，並將之分為經營租賃及融資租賃。香港財務報告準則第16號要求承租人及出租人較根據香港會計準則第17號作出更多披露。承租人可選擇以全面追溯應用或部分追溯應用方式應用該準則。本集團將於2019年1月1日起採納香港財務報告準則第16號。本集團計劃採納香港財務報告準則第16號的過渡規定，將初始採納的累計影響確認為對於2019年1月1日保留利潤期初結餘的調整，以及不會重列比較數字。此外，本集團計劃將新規定應用於先前已應用香港會計準則第17號而識別為租賃的合約，並使用本集團於初始應用日期的增量借貸利率折現按剩餘租賃付款的現值計量租賃負債。使用權資產將按租賃負債金額計量，並按緊接初始應用日期前在財務狀況表中確認與租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。本集團計劃將該準則所容許的豁免，用於於初始應用日期時租賃期將於12個月內結束的租賃合約。本集團正在評估香港財務報告準則第16號的影響，並不預期採納香港財務報告準則第16號將對其保留利潤的期初結餘有重大影響。

2.3 已頒布但未生效的香港財務報告準則(續)

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本提供重大性的新定義。該新定義指明，重大資料為當遺漏、錯誤陳述或隱藏有關資料導致影響使用一般目的財務報表的主要用戶基於該等財務報表所作決定的合理預期。該等修訂釐清重大性將取決於資料的性質或重要性。倘錯誤陳述資料導致影響主要用戶所作決定的合理預期，則該錯誤陳述資料屬於重大。本集團預期將自2020年1月1日起按未來適用法採納該等修訂。該等修訂並不預期會對本集團的財務報表有任何顯著影響。

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

香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第23號於稅項處理涉及影響香港會計準則第12號應用的不確定性(一般指「不確定稅務狀況」)時，處理該情況下的所得稅(即期及遞延)會計。該詮釋並不適用於香港會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，尤其亦不包括不確定稅項處理相關的權益及處罰相關規定。該詮釋具體處理以下事項：(i)實體是否考慮分開處理不確定稅項；(ii)實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅收抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。該詮釋將追溯應用，在毋須採用事後確認下全面追溯應用或追溯應用，而應用的累計影響以初步應用日期的期初權益調整入賬，毋須重述比較資料。本集團預期自2019年1月1日起採用該詮釋。預期該詮釋不會對本集團的財務報表有任何重大影響。

2.4 主要會計政策概要

於聯營公司及合營公司的投資

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

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

本集團於聯營公司及合營公司的投資乃按權益會計法計算的本集團應佔資產淨值減任何減值虧損於合併財務狀況表內列示。倘若會計政策存在任何不一致之處，則會作出相應調整。

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

倘於聯營公司的投資變為於合營公司的投資(反之亦然)，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，倘本集團不再對聯營公司或合營公司有重大影響力或不再對合營公司有共同控制權，本集團將按其公平值計量並確認任何保留投資。聯營公司或合營公司於喪失重大影響力或共同控制權時的賬面值與保留投資及出售所得款項的公平值之間的差額，於損益中確認。

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

於合作經營的權益

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

本集團就於合作經營的權益確認：

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽

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

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

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

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

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

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

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

公平值計量

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

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

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

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

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

非金融資產減值

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

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

關聯方

在下列情況下，有關方將被視為本集團的關聯方：

(a) 有關方為下述人士或下述人士關係親切的家庭成員

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

或

(b) 如該實體滿足以下任何一項條件，則視為關聯方：

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

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)按成本減累計折舊及任何減值虧損後列賬。倘物業、廠房及設備項目分類為持作出售或當其為分類為持作出售的集合出售項目一部分時，其不予折舊並根據香港財務報告準則第5號入賬(正如進一步於會計政策內「持作出售的非流動資產及出售組別」所闡釋)。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及使資產處於擬定用途的運作狀況及地點而產生的任何直接成本。

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備與折舊(續)

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

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

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

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

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

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

投資物業

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

2.4 主要會計政策概要(續)

投資物業(續)

投資物業公平值變動產生的損益，會於產生年度在損益表入賬。

報廢或出售投資物業產生的損益，會於報廢或出售的年度在損益表確認。

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

持作出售的非流動資產及出售組別

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

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

無形資產(不包括商譽)

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

無形資產(不包括商譽)(續)

電腦軟件

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

經營租賃

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

經營租賃下的預付土地租賃款項初始按成本列賬，其後則以直線法於租賃期內確認。

發展中土地

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

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

發展中物業

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

持作出售物業

持作出售物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。

持作出售物業成本按未售物業應佔土地和樓宇成本總額的分攤比例釐定。

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

投資及其他金融資產(自2018年1月1日香港財務報告準則第9號下適用政策)

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類，其後按攤銷成本計量、按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益。

初始確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流特徵及本集團管理其業務的模式。除了並不包含顯著的融資組成部分或本集團已應用權宜不就顯著融資組成部分的影響作出調整的應收貿易賬款外，金融資產初始按公平值另加收購金融資產應佔交易成本確認，惟按公平值計入損益的金融資產除外。並不包含顯著融資組成部分或本集團已應用權宜的應收貿易賬款，乃根據香港財務報告準則第15號下釐定的交易價格計量，而此乃根據下文「收入確認(自2018年1月1日適用)」載列的該等政策。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益進行分類及計量，需就未償還本金產生純粹支付本金及利息現金流。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流。業務模式確定現金流是否將來自收集合約現金流、出售金融資產，或兩者兼有。

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

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(自2018年1月1日香港財務報告準則第9號下適用政策)(續)

後續計量

金融資產的後續計量如下所述取決於其類別：

按攤銷成本列賬的金融資產(債務工具)

倘滿足以下兩個條件，本集團將按攤銷成本計量金融資產：

- 於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有金融資產。
- 金融資產的合約條款於特定日期產生就未償還本金的純粹本金及利息付款的現金流量。

按攤銷成本列賬的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益表中確認。

按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產，於初始確認時指定按公平值計入損益的金融資產，或強制要求按公平值計量的金融資產。倘金融資產乃為於短期內出售或購回而購入，則分類為持作買賣用途。衍生工具(包括已分開的嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣，惟被指定為有效對沖工具者除外。現金流並非純粹支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式，均按公平值計入損益分類及計量。儘管如上文所述債務工具可按攤銷成本或按公平價值計入其他全面收益分類，惟於初始確認時，倘能夠消除或顯著減少會計錯配，則債務工具可指定為按公平值計入損益。

按公平值計入損益的金融資產按公平值於財務狀況表中列賬，公平值變動淨額於損益表中確認。

該類別包括本集團並無不可撤回地選擇按公平值計入其他全面收益進行分類的衍生工具及股本投資。分類為按公平值計入損益金融資產的股本投資股息在支付權確立，該股息相關的經濟利益將可能流入本集團及該股息的金額能可靠地計量時亦於損益表中確認為其他收入。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(自2018年1月1日香港財務報告準則第9號下適用政策)(續)

按公平值計入損益的金融資產(續)

當嵌入混合合約(包含金融負債或非金融主體)的衍生工具具備與主體不緊密相關的經濟特徵及風險；擁有與嵌入式衍生工具相同條款的單獨工具符合衍生工具的定義；且混合合約並非按公平值計入損益，則該衍生工具與主體分開並作為單獨衍生工具列賬。嵌入式衍生工具按公平值計量，公平值變動於損益表內確認。僅當合約條款出現變動，大幅改變其他情況下所需現金流時；或當原分類至按公平值計入損益的金融資產獲重新分類時，方作重新評估。

嵌入混合合約(包含金融資產主體)的衍生工具不得分開列賬。該金融資產主體連同嵌入式衍生工具須作為一個整體分類為按公平值計入損益的金融資產。

投資及其他金融資產(2018年1月1日前香港會計準則第39號下適用政策)

初始確認及計量

於初始確認時，金融資產可適當地分類為按公平值計入損益的金融資產、貸款及應收款及可供出售金融投資，或分類為指定為有效對沖的對沖工具的衍生工具(如適用)。金融資產初始按公平值另加收購金融資產應佔交易成本確認，惟按公平值計入損益的金融資產除外。

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

後續計量

金融資產的後續計量視乎其分類如下：

按公平值計入損益的金融資產

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

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(2018年1月1日前香港會計準則第39號下適用政策)(續)

按公平值計入損益的金融資產(續)

按公平值計入損益的金融資產按公平值於財務狀況表中列賬，公平值變動淨額於損益表中呈列為其他收入及收益，而公平值淨變動負數則於損益表中呈列為其他費用及損失。該等公平值變動淨額並不包括該等金融資產賺取的任何股息或利息，該等股息或利息根據下文所載有關「收入確認(2018年1月1日前適用)」的政策確認。

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

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

貸款及應收款項

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

可供出售金融投資

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

於初始確認後，可供出售金融投資其後按公平值計量，未變現收益或虧損於可供出售投資重估儲備中確認為其他全面收益，直至該投資不再確認，屆時累計收益或虧損於損益表的其他收入下確認，或直至該投資釐定為減值，屆時累計收益或虧損自可供出售投資重估儲備重新分類至損益表的其他收益或虧損下。因持有可供出售金融投資而賺取的利息及股息分別以利息收入及股息收入呈報，並根據下文「收入確認(2018年1月1日前適用)」所載政策於損益表內確認為其他收入。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(2018年1月1日前香港會計準則第39號下適用政策)(續)

可供出售金融投資(續)

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

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

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

終止確認金融資產(自2018年1月1日香港財務報告準則第9號下適用政策及2018年1月1日前香港會計準則第39號下適用政策)

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

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

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(自2018年1月1日香港財務報告準則第9號下適用政策)

本集團確認對並非按公平值計入損益的所有債務工具預期信貸虧損的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流與本集團預期收取的所有現金流之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值折現。預期現金流將包括來自出售所持抵押品或組成合約條款的其他信貸提升措施的現金流。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損提供予未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)。就自初始確認起已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於風險餘下存續期間內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(整個存續期間預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估一項金融工具的信貸風險自初始確認起是否顯著增加。當作出評估時，本集團比較於該報告日期該項金融工具發生違約的風險，以及於初始確認日期該項金融工具發生違約的風險，並考慮毋須花費不必要成本或精力即可獲得的合理及支持性資料，包括歷史性及前瞻性資料。

本集團認為，當合約付款逾期180日時，金融資產即屬違約。然而，在若干情況下，當內部或外部資料顯示在計及本集團持有的任何信貸提升措施前，本集團不大可能悉數收到未償還合約金額，則本集團亦可認為金融資產違約。倘沒有合理期望收回合約現金流，金融資產即予以撇銷。

按公平值計入其他全面收益的債務投資及按攤銷成本列賬的金融資產在一般方法下受減值所規限，計量彼等的預期信貸虧損時採用以下階段作分類，惟應收貿易賬款及合約資產除外，其應用下文詳述的簡化方法。

- 第一階段 — 自初始確認起信貸風險並無顯著增加及虧損撥備以12個月預期信貸虧損的同等金額計量的金融工具
- 第二階段 — 自初始確認起信貸風險已顯著增加的金融工具，惟並非信貸減值金融資產及其虧損撥備以整個存續期間預期信貸虧損的同等金額計量
- 第三階段 — 於報告日期為信貸減值的金融資產(惟購入或源生時並非信貸減值)，其虧損撥備以整個存續期間預期信貸虧損的同等金額計量

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(自2018年1月1日香港財務報告準則第9號下適用政策)(續)

簡化方法

就不包含顯著的融資組成部分或本集團應用權宜不就顯著融資組成部分的影響作出調整的應收貿易賬款及合約資產，本集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。在簡化方法下，本集團並不追蹤信貸風險的變動，反之於各報告日期根據整個存續期間預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團建立了基於其過往信貸虧損經驗計算的壞賬矩陣，並根據對特定借款人及經濟環境的前瞻性因素作出調整。

就包含顯著的融資組成部分的應收貿易賬款及合約資產，本集團就其會計政策選擇採納簡化方法計算預期信貸虧損，政策如上所述。

金融資產減值(2018年1月1日前香港會計準則第39號下適用政策)

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

按攤銷成本列賬的金融資產

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

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

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值 (2018年1月1日前香港會計準則第39號下適用政策) (續)

按攤銷成本列賬的金融資產 (續)

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

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

按成本列賬的資產

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

可供出售金融投資

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

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(2018年1月1日前香港會計準則第39號下適用政策)(續)

可供出售金融投資(續)

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

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

金融負債(自2018年1月1日香港財務報告準則第9號下適用政策及2018年1月1日前香港會計準則第39號下適用政策)

初始確認及計量

於初始確認時，金融負債劃分為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借貸、應付款項，或指定為有效對沖中對沖工具的衍生工具(如適用)。

所有金融負債初始按公平值確認，而如屬貸款及借貸及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括應付貿易賬款及票據、其他應付款項、應付關聯方款項、計息銀行貸款和其他借款及衍生金融工具。

後續計量

金融負債的後續計量視乎其分類如下：

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融負債 (自2018年1月1日香港財務報告準則第9號下適用政策及2018年1月1日前香港會計準則第39號下適用政策) (續)

按公平值計入損益的金融負債 (自2018年1月1日香港財務報告準則第9號下適用政策)

按公平值計入損益的金融負債包括持作買賣的金融負債及於初始確認時指定按公平值計入損益的金融負債。

倘金融負債乃為於短期內購回而產生，則分類為持作買賣用途。此類別亦包括本集團所訂立並未指定為對沖關係 (定義見香港財務報告準則第9號) 中的對沖工具的衍生金融工具。已分開的嵌入式衍生工具亦分類為持作買賣用途，惟指定為實際對沖工具者除外。持作買賣的負債的損益於損益表中確認。於損益表中確認的公平淨值收益或虧損不包括就該等金融負債收取的任何利息。

於初始確認時指定按公平值計入損益的金融負債於確認的初始日期作出指定，及僅當符合香港財務報告準則第9號的準則。指定按公平值計入損益負債的收益或虧損於損益表中確認，惟本集團本身的信貸風險所產生的收益或虧損除外，其於其他全面收益中呈列及並無後續重新分類至損益表。於損益表中確認的公平淨值收益或虧損不包括就該等金融負債收取的任何利息。

按公平值計入損益的金融負債 (2018年1月1日前香港會計準則第39號下適用政策)

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

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(自2018年1月1日香港財務報告準則第9號下適用政策及2018年1月1日前香港會計準則第39號下適用政策)(續)

貸款及借貸

於初始確認後，計息貸款及借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非折現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率法進行攤銷程序時，其損益在損益表內確認。

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

終止確認金融負債(自2018年1月1日香港財務報告準則第9號下適用政策及2018年1月1日前香港會計準則第39號下適用政策)

當負債項下責任已解除、取消或期滿，即會終止確認金融負債。

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

抵銷金融工具(自2018年1月1日香港財務報告準則第9號下適用政策及2018年1月1日前香港會計準則第39號下適用政策)

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

2.4 主要會計政策概要(續)

衍生金融工具及對沖會計(自2018年1月1日香港財務報告準則第9號下適用政策及2018年1月1日前香港會計準則第39號下適用政策)

初始確認及後續計量

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

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

就對沖會計而言,對沖分類為:

- 對沖已確認的資產、負債或未確認堅定承諾的公平值的變動風險時,作公平值對沖處理;或
- 用於對沖現金流的可變動風險,該風險來自與已確認資產或負債有關的特定風險或來自極有可能的預期交易,或未確認堅定承諾的外幣風險時,作現金流對沖處理;或
- 對沖對海外業務的投資淨額。

在設立對沖關係時,本集團正式指定和記錄本集團欲應用對沖會計的對沖關係、風險管理目標和進行對沖的策略。

於2018年1月1日前,文件記錄包括辨別對沖工具、被對沖項目或交易、被對沖風險的性質和本集團如何評估對沖工具的公平值變動抵銷被對沖項目公平值變動或被對沖風險應佔現金流變動的有效性。該等對沖預期在達致抵銷公平值或現金流變動方面非常有效,並持續受評估以釐定其是否在所指定的整段財務報告期間確實非常有效。

2.4 主要會計政策概要(續)

衍生金融工具及對沖會計(自2018年1月1日香港財務報告準則第9號下適用政策及2018年1月1日前香港會計準則第39號下適用政策)(續)

初始確認及後續計量(續)

自2018年1月1日前起，文件記錄包括辨別對沖工具、被對沖項目、被對沖風險的性質和本集團將如何評估對沖關係是否達到有關對沖有效性的要求(包括分析對沖無效性的來源及如何釐定對沖比率)。倘符合下列全部有效性要求，對沖關係即符合對沖會計的標準：

- 被對沖項目與對沖工具之間存在「經濟關係」。
- 信貸風險影響並無「主導因該經濟關係而引致的價值變動」。
- 對沖關係的對沖比率與本集團實際對沖的被對沖項目數量及本集團實際用作對沖該數量的被對沖項目的對沖工具數量而引致者相同。

符合全部對沖會計的合資格標準的對沖按下文所述入賬：

現金流對沖

對沖工具的收益或虧損的有效部分直接於其他全面收益確認作現金流對沖儲備，而任何無效部分則即時於損益表內確認。現金流對沖儲備調整至以下兩者中較低者：對沖工具的累計收益或虧損以及被對沖項目的累計公平值變動。

其他全面收益中累計金額的入賬形式，取決於相關被對沖交易的性質。倘被對沖交易其後導致一項非金融項目的確認，於權益累計的金額由權益的單獨組成部分中移除，並計入該被對沖資產或負債的初始成本或其他賬面值。此非重新分類調整且期內不會於其他全面收益內確認。此亦應用於當一項非金融資產或非金融負債的被對沖預測交易其後成為一項確定的承擔，公平值對沖會計適用於此承擔。

就任何其他現金流對沖而言，其他全面收益中累計的金額作為一項重新分類調整於被對沖現金流影響損益表的同一期間內重新分類至損益表中。

2.4 主要會計政策概要 (續)

衍生金融工具及對沖會計(自2018年1月1日香港財務報告準則第9號下適用政策及2018年1月1日前香港會計準則第39號下適用政策)(續)

現金流對沖(續)

倘現金流對沖會計被終止，於其他全面收益中累計的金額必須維持於累計其他全面收益內(若被對沖未來現金流仍預期會發生)。否則，該金額將即時作為一項重新分類調整重新分類至損益表中。於終止後，當被對沖現金流發生，維持於累計其他全面收益內的任何金額即按上述的方式視乎相關交易的性質入賬。

淨投資對沖

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

流動與非流動分類對比

並無指定為有效對沖工具的衍生工具乃根據對事實及情況的評估(即相關合約現金流)分類為流動或非流動，或單獨列為流動及非流動部分。

- 倘本集團預期持有衍生工具作為經濟對沖(而並無應用對沖會計法)至超過報告期末後12個月期間，該衍生工具乃與相關項目的分類一致分類為非流動(或單獨列為流動及非流動部分)。
- 與主合約並無密切關係的嵌入式衍生工具乃與主合約的現金流一致的方式分類。
- 指定為及作為有效對沖工具的衍生工具乃與相關對沖項目的分類一致的方式分類。衍生工具僅在能可靠分配的情況下方會分類為流動部分及非流動部分。

存貨

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

2.4 主要會計政策概要(續)

現金和現金等價物

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

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

準備

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

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

所得稅

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

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

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

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

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

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

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

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

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

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

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

政府補助

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認(自2018年1月1日適用)

客戶合約收入

當向客戶轉移貨物或服務的控制權，獲取金額反映本集團預期就交換該等貨物或服務有權獲得的代價，客戶合約收入即獲確認。

當合約代價包含可變金額，代價估計為本集團轉讓貨品或服務予客戶時將有權換取的金額。可變代價於合約訂立時作估計並受限制，直至已確認的累計收入金額不大可能出現重大收入撥回，其時可變代價的相關不確定性隨即獲解決。

當合約包含融資組成部分，其向客戶提供重大利益，為轉移貨物或服務予該客戶融資超過一年，則收入按應收款項金額的現值計量，並以於合約起始時本集團與該客戶之間的單獨融資交易反映的折現率折現。當合約包含融資組成部分，其向本集團提供重大財務利益超過一年，則合約下確認的收入包括實際利率法下合約負債的利息支出。對於客戶付款與轉移承諾貨物或服務之間的時間差距為一年或以下的合約，使用香港財務報告準則第15號的權宜方法，即交易價格不就重大融資組成部分的影響作出調整。

(a) 銷售已竣工物業

銷售已竣工物業的收入，當資產控制權轉移至客戶時，即當客戶取得已竣工物業的實質管有權或法定業權而本集團享有獲得付款的權利且極有可能收取代價時確認；

(b) 土地開發

土地開發的收入，當資產控制權轉移至客戶時，即當有關建造工程已建成及土地已出售，以及能夠合理確定土地銷售所得款項的可收回性時確認；

(c) 酒店經營

酒店及其他服務收入，於提供該等服務的期間確認，因為客戶同時收取及使用本集團所提供的利益；

2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認(自2018年1月1日適用)(續)

客戶合約收入(續)

(d) 物業管理服務

物業管理服務收入，於已編定期間內按直線法基準確認，因為客戶同時收取及使用本集團所提供的利益；

(e) 設計及裝修服務

設計及裝修服務收入隨時間確認，使用投入法計量完成服務履約的進度，因為於資產被創造或增加時，本集團的履約創造或增加客戶所控制的該資產。投入法確認收入的基準為產生的實際成本相對於設計及裝修服務履約的估計總成本的比例。

其他來源收入

租金收入於租期內按時間比例基準確認。

其他收入

利息收入以應計基準，採用實際利率法按估計於金融工具的預計年期或於適當時按更短期間內所得未來現金收入折現至該金融資產賬面淨值的折現率計算。

股息收入於股東收取款項的權利獲確立，股息相關的經濟利益將很有可能流入本集團及股息金額能可靠地計量後確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

其他收入(續)

當經濟利益可能流入本集團及收入能夠可靠地計量時，會按下列基準予以確認收入：

- (a) 銷售已竣工物業的收入，當物業擁有權的重大風險及回報已轉移至買家時，即當有關建造工程已建成及物業已根據銷售協議交付予買家，以及能夠合理確定相關應收款的可收回性時確認；
- (b) 土地開發的收入，當土地開發的風險及回報已轉移時，即當有關建造工程已建成及土地已出售，以及能夠合理確定土地銷售收益的可收回性時確認；
- (c) 酒店及其他服務收入，於提供該等服務的期間確認；
- (d) 租金收入，於租期內按時間比例基準確認，惟或然租金則於產生時才確認。終止租約所收取的溢價於產生時在損益表確認；
- (e) 物業管理服務收入，於提供服務期間內確認；
- (f) 提供服務所得收入，按完成比例確認，進一步闡釋見下文的會計政策「服務合約(2018年1月1日前適用)」；
- (g) 利息收入，以應計基準，採用實際利率法按估計於金融工具的預計年期或於適當時按更短期間內所得未來現金收入折現至該金融資產賬面淨值的折現率計算；及
- (h) 股息收入，於確立股東收取股息的權利時確認。

合約資產(自2018年1月1日適用)

合約資產乃就換取已向客戶轉移的貨物或服務而收取代價的權利。倘本集團於客戶支付代價或付款到期前將貨物或服務轉移予客戶，則就附帶條件的已賺取代價確認合約資產。

合約負債(自2018年1月1日適用)

合約負債指本集團因已向客戶收取代價(或代價款項已到期)，而須向客戶轉移貨物或服務的責任。倘客戶於本集團將貨物或服務轉移予客戶前支付代價，則於作出付款或付款到期時(以較早者為準)確認合約負債。合約負債於本集團履行合約時確認為收入。

2.4 主要會計政策概要(續)

合約成本(自2018年1月1日適用)

除已資本化的發展中物業、發展中土地、存貨、物業、廠房及設備以及無形資產的該等成本以外，只有當符合以下所有標準時，履行客戶合約所產生的成本方計算作一項資產：

- (a) 有關成本與實體可明確識別的合約或預期合約有直接關係。
- (b) 有關成本令實體將用於履行(或持續履行)未來履約責任的資源得以產生或增加。
- (c) 有關成本預期可收回。

已資本化的合約成本作攤銷及以系統性基準計入損益表內，方式與該資產相關的收入獲確認的模式一致。其他合約成本於產生時支銷。

服務合約(2018年1月1日前適用)

提供服務的合約收入包括協定合約金額。提供服務的成本包括勞工以及直接參與提供服務人員的其他成本及應佔間接成本。

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

股份支付

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

就授出股票期權而言，與僱員進行以股權結算交易的成本，乃參照授出當日的公平值計算。該公平值乃由外部估值師採用二項式期權定價模式釐定，其他詳情載於財務報表附註39。

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

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

基於未能達成非市場表現及／或服務條件而最終並無歸屬的獎勵不予確認為開支。倘獎勵包括市場或非歸屬條件，則該等交易將當作已歸屬，而不論該項市場或非歸屬條件達成與否，惟所有其他績效及／或服務條件須已達成。

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

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

尚未行使股票期權的攤薄影響於計算每股盈利時反映作額外股份攤薄。

2.4 主要會計政策概要(續)

退休金計劃

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

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

辭退福利

當本集團再不能收回福利的要約或當本集團確認涉及辭退福利的付款的重組成本時(以較早者為準)，則該等辭退福利獲確認。

借貸成本

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

倘借款為非專用，並用以取得合資格資產，則用4.55%的加權平均資本化利率在集團層面的開支進行資本化。

股息

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣

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

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

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

在釐定有關預付代價的非貨幣資產或非貨幣負債終止確認時初始確認相關資產、開支或收入使用的匯率時，初始交易日期即本集團初始確認預付代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債的日期。若支付或收取多筆預付款，則本集團對支付或收取的每一筆預付代價釐定交易日期。

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

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

因收購海外業務而產生的任何商譽及收購時所產生的資產及負債賬面值的任何公平值調整，均被視為海外業務的資產及負債，並按收市匯率換算。

就合併現金流量表而言，海外子公司的現金流按現金流當日的匯率換算為港元。經常頻繁且全年度產生的海外子公司現金流按該年度的加權平均匯率換算為港元。

3. 主要會計判斷及估計

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

判斷

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

投資物業及業主自用物業的分類

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

投資物業及持作出售物業的分類

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

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計的不明朗因素

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

應收貿易賬款及合約資產的預期信貸虧損撥備

本集團使用壞賬矩陣以計算應收貿易賬款及合約資產的預期信貸虧損。撥備率乃基於不同客戶分部組別的欠款逾期日數而定，該等客戶分部的虧損模式相似(即客戶類別及評級及信貸保險)。

壞賬矩陣乃初始基於本集團的過往可觀察違約比率。本集團將按經前瞻性資料調整的過往信貸虧損經驗調節該矩陣。舉例說，倘未來一年的預測經濟狀況(例如國內生產總值)預期將轉差，可導致製造業的違約數量增加，過往違約比率將作出調整。於各報告日期，本集團更新過往可觀察違約比率及分析前瞻性估計的變動。

過往可觀察違約比率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間關係的評估乃重大的估計。預期信貸虧損金額對情況的變動及預測經濟狀況相當敏感。本集團的過往信貸虧損經驗及預測經濟狀況就客戶未來實際違約而言亦未必有代表性。有關本集團應收貿易賬款及合約資產的預期信貸虧損資料分別於財務報表附註23及附註25披露。

估計投資物業的公平值

在活躍市場上沒有類似物業的現價時，本集團會考慮各項來源資料，包括：

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

於2018年12月31日，投資物業的賬面值為人民幣29,205,862,000元(2017年：人民幣27,812,347,000元)。有關詳情(包括公平值計量所用的主要假設)載於財務報表附註17。

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計的不明朗因素(續)

發展中物業計量

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

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

倘成本最後結算及相關成本分配有別於初始估計，發展成本及其他成本的增加或減少將影響未來年度的盈虧。於2018年12月31日，發展中物業的賬面值為人民幣98,599,092,000元(2017年：人民幣66,533,773,000元)。進一步詳情載於財務報表附註14。

發展中土地計量

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

倘成本高於估計可變現淨值，應就發展中土地成本超出其可變現淨值的差額作出撥備。有關撥備需使用判斷及估計。倘預期有別於原來估計，更改有關估計的期間內發展中土地的賬面值及撥備將予調整。於2018年12月31日，發展中土地賬面值為人民幣12,671,193,000元(2017年：人民幣15,875,080,000元)。進一步詳情載於財務報表附註15。

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計的不明朗因素(續)

估計持作出售物業及存貨的可變現淨值

持作出售物業及存貨按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。可變現淨值根據市況及於報告期末當時價格評估，並由本集團取得合適的外界意見後根據近期市場交易釐定。於2018年12月31日，持作出售物業及存貨的賬面值分別為人民幣8,991,061,000元(2017年：人民幣11,772,494,000元)及人民幣120,197,000元(2017年：人民幣77,837,000元)。

遞延稅項資產

如若應課稅利潤將可沖減可動用的虧損，則未動用稅項虧損以可能產生的應課稅利潤為限確認為遞延稅項資產。重大管理判斷須依據日後應課稅利潤的有關時間及水平，連同日後稅務規劃策略作出，用以釐定可確認遞延稅項資產的金額。有關於2018年12月31日已確認稅項虧損的遞延稅項資產的賬面值為人民幣360,907,000元(2017年：人民幣112,871,000元)。於2018年12月31日，未確認稅項虧損金額為人民幣3,414,677,000元(2017年：人民幣2,246,775,000元)。進一步詳情載於財務報表附註35。

中國企業所得稅

本集團須繳納中國所得稅。由於若干涉及所得稅的事宜仍未獲地方稅務局確認，故於釐定所需提撥的所得稅準備時，必須根據現行已實施的稅務法例、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。如這些事宜的最終稅務結果與原來入賬的金額有所不同，有關差額將對出現差額期間的所得稅及稅務準備造成影響。於2018年12月31日，應付所得稅的賬面值為人民幣1,697,365,000元(2017年：人民幣1,487,526,000元)。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅準備乃根據管理層按照相關中國稅務法例法規所載規定的理解，從而作出的最佳估計來計提撥備。實際的土地增值稅負債，須待本集團物業開發項目完成後由稅務當局釐定。本集團尚未就其物業開發項目與稅務當局最終確定土地增值稅的報稅及付款。最終確定結果可能與初始入賬的金額有所不同，而任何差額將影響確定土地增值稅期間的當期所得稅費用及土地增值稅準備。於2018年12月31日，土地增值稅撥備的賬面值為人民幣2,680,888,000元(2017年：人民幣3,633,637,000元)。有關詳情載於財務報表附註34。

4. 經營分部資料

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

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

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

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

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

分部間銷售及轉撥根據所涉各方互相協定的條款及條件進行。

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

4. 經營分部資料(續)

截至2018年12月31日止年度	城市及 物業開發 人民幣千元	商務租賃及 零售商業運營 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入:(附註5)					
向外間客戶銷售	33,734,165	1,449,822	2,047,913	1,500,767	38,732,667
分部間銷售	105,379	15,350	-	602,142	722,871
	33,839,544	1,465,172	2,047,913	2,102,909	39,455,538
對賬:					
分部間銷售對銷					(722,871)
收入總額					38,732,667
分部業績	11,356,837	940,796	228,898	121,621	12,648,152
對賬:					
分部間業績對銷					(395,838)
利息收入					1,626,025
其他投資收入					130,135
企業及其他未分配開支					126,801
融資成本					(2,420,573)
稅前利潤					11,714,702
分部資產	214,973,870	35,145,641	12,802,867	2,665,327	265,587,705
對賬:					
分部間資產對銷					(105,150,339)
企業及其他未分配資產					111,200,877
資產總額					271,638,243
分部負債	133,020,296	5,886,094	7,113,694	1,385,329	147,405,413
對賬:					
分部間負債對銷					(97,360,213)
企業及其他未分配負債					143,327,776
負債總額					193,372,976
其他分部資料:					
分佔合營公司利潤	366,757	-	-	2,426	369,183
分佔聯營公司利潤	10,749	-	-	-	10,749
折舊及攤銷	28,387	35,874	299,233	16,687	380,181
確認預付土地租賃款項	-	-	54,112	158	54,270
出售物業、廠房及設備項目的(收益)/虧損	(91)	426	799	79	1,213
於損益表確認減值虧損	36	(373)	641	4,755	5,059
投資物業公平值收益	-	189,380	-	-	189,380
由持作出售物業轉為投資物業的公平值收益	-	43,977	-	-	43,977
於聯營公司的投資	6,698,667	-	-	-	6,698,667
於合營公司的投資	7,313,800	-	-	32,801	7,346,601
資本開支*	213,038	1,170,810	115,096	12,714	1,511,658

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

4. 經營分部資料(續)

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

有關主要客戶的資料

年內，並無單一客戶為集團帶來10%或以上收入貢獻。(2017年：無)

5. 收入、其他收入和收益

本集團的收入分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
客戶合約收入	37,282,845	–
已竣工物業銷售	–	21,967,225
土地開發	–	4,901,965
酒店經營	–	2,069,979
其他	–	765,688
其他來源收入		
租金收入總額	1,449,822	1,369,988
	38,732,667	31,074,845

客戶合約收入

(i) 收入分拆資料

截至2018年12月31日止年度

分部	城市及 物業開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
貨物或服務類別				
已竣工物業銷售	25,592,335	–	–	25,592,335
土地開發	8,141,830	–	–	8,141,830
酒店經營	–	2,047,913	–	2,047,913
其他	–	–	1,500,767	1,500,767
客戶合約收入總額	33,734,165	2,047,913	1,500,767	37,282,845
收入確認時間				
於一個時點轉移的貨物	33,734,165	–	–	33,734,165
隨時間轉移的服務	–	2,047,913	1,500,767	3,548,680
客戶合約收入總額	33,734,165	2,047,913	1,500,767	37,282,845

5. 收入、其他收入和收益(續)

客戶合約收入(續)

(i) 收入分拆資料(續)

以下載列客戶合約收入的對賬，金額按分部資料披露：

截至2018年12月31日止年度

分部	城市及 物業開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
客戶合約收入：				
向外間客戶銷售	33,734,165	2,047,913	1,500,767	37,282,845
分部間銷售	105,379	-	602,142	707,521
	33,839,544	2,047,913	2,102,909	37,990,366
分部間調整及對銷	(105,379)	-	(602,142)	(707,521)
客戶合約收入總額	33,734,165	2,047,913	1,500,767	37,282,845

下表顯示於本報告期間確認的收入金額，其於報告期初計入合約負債及從於先前期間履行的履約責任確認：

	2018年 人民幣千元
於報告期初計入合約負債的已確認收入：	
已竣工物業銷售	13,466,027
土地開發	2,041,495
酒店經營	90,642
其他	26,209
	15,624,373

5. 收入、其他收入和收益(續)

客戶合約收入(續)

(ii) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

銷售已竣工物業

履約責任於交付已竣工物業時履行。

土地開發

履約責任於土地開發完成及土地已轉移。

酒店經營

履約責任於提供服務時已獲滿足。於提供服務前，有時則需先支付短期預支款項。

物業管理服務

履約責任於提供服務及提供服務前收取正常所需的短期預付款項時隨時間履行。物業管理服務合約乃為期一年或以下，或根據發出賬單的時間收款。

設計及裝修服務

履約責任於提供服務時及按付款一般於發出賬單日期起計60日內到期隨時間履行。付款的若干百分比由客戶保留，直至保留期末，因為本集團收取最終付款權利的條件是合約訂明的若干期間內客戶對服務質素感到滿意。

5. 收入、其他收入和收益(續)

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
其他收入			
利息收入		1,626,025	859,234
其他投資收入		130,135	160,556
政府補助*		58,984	22,164
違約金收入		7,340	13,553
		1,822,484	1,055,507
收益			
投資物業的公平值收益	17	189,380	72,104
由持作出售物業轉為投資物業的公平值收益		43,977	7,473
購買折扣收益	42	74,992	1,599
出售子公司收益	43	72,240	2,561,091
先前持作於合營公司的投資的股權的公平值收益		101,775	24,320
匯兌收益淨額		114,003	–
其他		303,542	128,807
		899,909	2,795,394
		2,722,393	3,850,901

* 本集團因在中國大陸某些城市經營業務而獲有關當局頒發多項政府補助。概無有關該等補助的未達成條件或非預期事項。

6. 稅前利潤

本集團的稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已售物業成本		17,619,523	17,191,387
土地開發成本		4,085,552	1,892,516
所提供服務成本		2,489,377	1,950,296
賺取租金的投資物業所產生的直接營運開支(包括維修保養)		194,494	234,167
折舊	13	369,426	360,393
無形資產攤銷	19	10,755	9,678
根據經營租賃的最低租金款項		76,751	37,557
確認預付土地租賃款項	18	54,270	53,926
核數師酬金		6,004	5,551
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員酬金(附註8))：			
工資及薪金		1,603,425	1,214,090
以股權結算的股票期權開支	39	21,911	24,690
退休金計劃供款(界定供款計劃)		152,968	118,234
減：資本化的金額		(26,679)	(13,336)
退休金計劃供款淨額*		126,289	104,898
		1,751,625	1,343,678
匯兌差額淨額		(114,003)	269,250
出售物業、廠房及設備項目的虧損**		1,213	6,047
出售無形資產的收益		-	(478)
應收貿易賬款減值撥備**	23	3,701	1,424
計入預付款項、其他應收款項和其他資產的金融資產減值**		1,322	2,250
現金流對沖無效部份及對沖成本		(955)	-
淨投資對沖無效部份及對沖成本		25,489	(2,273)
購買折扣收益***	42	(74,992)	(1,599)
無形資產減值	19	36	-

* 於2018年12月31日，本集團並無已沒收的供款可沖減其於往後年度須向退休金計劃作出的供款(2017年：無)。

** 此等項目計入合併損益表的「其他費用及損失淨額」內。

*** 購買折扣收益計入合併損益表的「其他收入及收益」內。

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銀行及其他貸款、票據及債券利息	5,217,824	3,778,610
應付同系子公司款項利息(附註48(a))	38,619	12,755
應付直接控股公司款項利息(附註48(a))	121,115	74,135
應付聯營公司款項利息(附註48(a))	11	17,554
利息開支總額	5,377,569	3,883,054
減：資本化的利息開支	(2,956,996)	(2,190,616)
	2,420,573	1,692,438

8. 董事及最高行政人員酬金

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)、香港《公司條例》第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部分披露的本年度董事及最高行政人員酬金如下：

	本集團	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
袍金	1,167	1,068
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	9,377	6,669
獎金*	23,475	7,553
以股權結算的股票期權開支	747	602
退休金計劃供款	1,260	857
	34,859	15,681
	36,026	16,749

* 本公司若干執行董事可獲支付獎金，金額乃參考本集團的營運表現釐定。

於以前年度，根據本公司的股票期權計劃，若干董事就彼等為本集團提供的服務而獲授股票期權，進一步詳情載於財務報表附註39。已於歸屬期間於損益表確認的該等期權的公平值乃於授出日期釐定，而計入本年度財務報表的金額已載於上文董事及最高行政人員酬金的披露中。

8. 董事及最高行政人員酬金(續)

(a) 獨立非執行董事

劉漢銓先生、蘇錫嘉先生和高世斌先生擔任本公司獨立非執行董事，於年內獲得的袍金分別為人民幣389,000元(2017年：人民幣356,000元)、人民幣389,000元(2017年：人民幣356,000元)及人民幣389,000元(2017年：人民幣356,000元)。

年內無應付獨立非執行董事的其他酬金(2017年：無)。

(b) 執行董事、非執行董事及最高行政人員

執行董事：

- i. 李從瑞先生擔任本公司首席執行官，於年內獲得酬金包括袍金人民幣0元(2017年：無)，薪金、津貼及實物利益人民幣3,163,000元(2017年：人民幣2,844,000元)，業績獎金人民幣5,139,000元(2017年：人民幣3,608,000元)，特別獎金人民幣6,344,000元(2017年：無)，以股權結算的股票期權開支人民幣249,000元(2017年：人民幣251,000元)，以及退休金計劃供款人民幣493,000元(2017年：人民幣396,000元)。
- ii. 江南先生擔任本公司首席財務官，於年內獲得酬金包括袍金人民幣0元(2017年：無)，薪金、津貼及實物利益人民幣3,121,000元(2017年：人民幣2,836,000元)，業績獎金人民幣3,726,000元(2017年：人民幣2,830,000元)，特別獎金人民幣2,115,000元(2017年：無)，以股權結算的股票期權開支人民幣249,000元(2017年：人民幣251,000元)，以及退休金計劃供款人民幣422,000元(2017年：人民幣350,000元)。
- iii. 宋鏐毅先生自2017年8月8日獲委任為本公司執行董事，於年內獲得酬金包括袍金人民幣0元(2017年：無)，薪金、津貼及實物利益人民幣3,093,000元(2017年：人民幣989,000元)，業績獎金人民幣4,036,000元(2017年：人民幣1,115,000元)，特別獎金人民幣2,115,000元(2017年：無)，以股權結算的股票期權開支人民幣249,000元(2017年：人民幣100,000元)，以及退休金計劃供款人民幣345,000元(2017年：人民幣111,000元)。此處披露的其薪酬代表其在擔任本公司執行董事期間所獲取的薪酬。

非執行董事：

- i. 寧高寧先生擔任本公司主席及非執行董事，於年內未獲得任何酬金(2017年：無)。
- ii. 楊林先生及安洪軍先生擔任本公司非執行董事，於年內未獲得任何酬金(2017年：無)。
- iii. 崔焱先生自2017年8月8日起辭任本公司非執行董事，於年內未獲得任何酬金(2017年：無)。

年內，並無作出董事或最高行政人員據此放棄或同意放棄任何酬金的安排(2017年：無)。

9. 五名最高薪酬僱員

年內，五名最高薪酬僱員包括三名董事（包括最高行政人員）（2017年：三名董事（包括最高行政人員）），彼等的酬金詳情載於上文附註8。本公司五名最高薪酬僱員的酬金詳情如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	14,457	12,380
獎金	33,116	14,137
以股權結算的股票期權開支	1,246	1,255
退休金計劃供款	1,872	1,528
	50,691	29,300

酬金介乎下列範圍的最高薪酬僱員的人數如下：

	僱員人數	
	2018年	2017年
港幣4,500,001元至港幣5,000,000元	–	1
港幣6,500,001元至港幣7,000,000元	–	2
港幣7,000,001元至港幣7,500,000元	–	1
港幣8,000,001元至港幣8,500,000元	–	1
港幣8,500,001元至港幣9,000,000元	1	–
港幣9,500,001元至港幣10,000,000元	1	–
港幣11,000,001元至港幣11,500,000元	1	–
港幣11,500,001元至港幣12,000,000元	1	–
港幣18,000,001元至港幣18,500,000元	1	–
	5	5

於以前年度，向三名非董事及非最高行政人員的最高薪僱員就彼等於本集團效力而授予股票期權，有關詳情載於財務報表附註39的披露資料內。該等股票期權的公平值已於整段歸屬期內在損益表確認，乃於授出日期釐定，而計入本年度財務報表的金額已載入以上的非董事及非最高行政人員的最高薪僱員薪酬披露資料內。

10. 所得稅

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
即期			
中國企業所得稅			
本年度支出		3,184,808	2,568,956
過往年度撥備不足		824	4,092
中國土地增值稅	34	1,467,896	1,105,892
		4,653,528	3,678,940
遞延	35	(315,550)	(4,359)
年度稅項支出總額		4,337,978	3,674,581

香港利得稅

由於本集團於年內並無在香港產生任何應課稅利潤，故並無計提香港利得稅準備(2017年：無)。

中國企業所得稅

中國企業所得稅乃按本集團的中國子公司的應課稅利潤以稅率25%(2017年：25%)計提準備。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

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

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

10. 所得稅(續)

2018年

	香港 人民幣千元	中國大陸 人民幣千元	總計 人民幣千元
稅前(虧損)/利潤	(1,350,177)	13,064,879	11,714,702
按法定所得稅稅率計算稅項	(222,779)	3,266,220	3,043,441
按若干中國子公司可分派利潤5%計提預 扣稅的影響	39,027	-	39,027
就過往期間的當期稅項作出的調整	-	824	824
合營公司及聯營公司應佔利潤和虧損	-	(94,983)	(94,983)
無須課稅收入	(7,307)	(93,689)	(100,996)
不可扣稅開支	230,086	70,913	300,999
動用過往期間的稅項虧損	-	(120,644)	(120,644)
未確認的稅項虧損	-	169,388	169,388
土地增值稅(附註34)	-	1,467,896	1,467,896
土地增值稅的稅務影響	-	(366,974)	(366,974)
年內稅項開支	39,027	4,298,951	4,337,978

10. 所得稅(續)

2017年

	香港 人民幣千元	中國大陸 人民幣千元	總計 人民幣千元
稅前利潤	1,415,041	7,409,742	8,824,783
按法定所得稅稅率計算稅項	233,482	1,852,435	2,085,917
按若干中國子公司可分派利潤5%計提預扣稅的影響	226,980	–	226,980
按出售中國子公司收益較低稅率	(196,010)	–	(196,010)
就過往期間的當期稅項作出的調整	–	4,092	4,092
合營公司及聯營公司應佔利潤和虧損	–	(15,762)	(15,762)
無須課稅收入	(6,128)	(35,567)	(41,695)
不可扣稅開支	264,311	57,618	321,929
動用過往期間的稅項虧損	–	(16,318)	(16,318)
未確認的稅項虧損	–	476,029	476,029
土地增值稅(附註34)	–	1,105,892	1,105,892
土地增值稅的稅務影響	–	(276,473)	(276,473)
年內稅項開支	522,635	3,151,946	3,674,581

分佔合營公司及聯營公司稅項為人民幣162,475,000元(2017年：分佔稅項抵免人民幣64,911,000元)，已計入合併損益表「分佔合營公司及聯營公司利潤及虧損」項下。

11. 股息

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
中期股息—每股普通股12.0港仙 (2017年特別中期股息：8.17港仙)	1,201,481	749,923
擬派末期股息—每股普通股10.0港仙 (2017年：18.0港仙)	988,589	1,549,183

截至2018年12月31日止年度內實際支付的2017年末期股息為人民幣1,700,592,000元。

本年度的擬派末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會批准。

12. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利的金額乃根據年內母公司普通股權益持有人應佔利潤及年內已發行普通股加權平均數11,507,083,785股(2017年:10,673,642,868股)計算。

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

每股基本及攤薄盈利乃根據以下資料計算：

	2018年 人民幣千元	2017年 RMB'000
盈利		
用作計算每股基本盈利的母公司普通股權益持有人應佔利潤	5,210,888	3,977,712

	股份數目	
	2018年	2017年
股份		
用作計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數	11,507,083,785	10,673,642,868
攤薄影響－普通股的加權平均數：		
永續可換股證券	–	362,036,855
股票期權	57,157,787	27,350,532
	11,564,241,572	11,063,030,255

13. 物業、廠房及設備

	酒店物業 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	傢具、裝置及 寫字樓設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
2018年12月31日							
於2018年1月1日：							
成本	9,012,908	19,569	584,254	1,667,217	63,030	2,217,310	13,564,288
累計折舊及減值	(1,481,160)	(19,551)	(97,877)	(1,082,632)	(44,276)	-	(2,725,496)
賬面淨值	7,531,748	18	486,377	584,585	18,754	2,217,310	10,838,792
於2018年1月1日，扣除累計折舊及減值	7,531,748	18	486,377	584,585	18,754	2,217,310	10,838,792
添置	17,576	-	12,327	59,505	2,651	255,435	347,494
出售	(35,634)	-	(4,451)	(1,889)	(974)	(34,838)	(77,786)
年內折舊準備	(236,719)	-	(18,852)	(109,306)	(4,549)	-	(369,426)
收購子公司(附註42)	-	-	-	1,649	-	-	1,649
出售子公司(附註43)	-	-	-	(2,886)	(433)	-	(3,319)
有關轉撥至投資物業的物業重估收益	-	-	17,295	-	-	-	17,295
轉撥至投資物業(附註17)	-	-	(37,750)	-	-	-	(37,750)
轉撥自投資物業(附註17)	-	-	12,150	-	-	-	12,150
轉撥	(234,793)	-	-	335,562	(1,237)	(99,532)	-
匯兌重整	-	-	-	4	-	-	4
於2018年12月31日，扣除累計折舊及減值	7,042,178	18	467,096	867,224	14,212	2,338,375	10,729,103
於2018年12月31日：							
成本	8,760,057	19,569	570,554	2,046,108	59,454	2,338,375	13,794,117
累計折舊及減值	(1,717,879)	(19,551)	(103,458)	(1,178,884)	(45,242)	-	(3,065,014)
賬面淨值	7,042,178	18	467,096	867,224	14,212	2,338,375	10,729,103

13. 物業、廠房及設備(續)

	酒店物業 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	傢具、裝置及 寫字樓設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
2017年12月31日							
於2017年1月1日：							
成本	8,136,006	19,569	508,284	1,676,883	67,896	2,787,824	13,196,462
累計折舊及減值	(1,258,641)	(19,550)	(85,241)	(976,616)	(44,558)	-	(2,384,606)
賬面淨值	6,877,365	19	423,043	700,267	23,338	2,787,824	10,811,856
於2017年1月1日，扣除累計折舊及減值	6,877,365	19	423,043	700,267	23,338	2,787,824	10,811,856
添置	112,924	-	9,457	38,078	3,796	139,379	303,634
出售	(58,490)	-	(2,406)	(46,785)	(1,867)	(10,537)	(120,085)
年內折舊準備	(223,365)	(1)	(17,982)	(113,055)	(5,990)	-	(360,393)
收購子公司	-	-	33,026	1,064	348	-	34,438
出售子公司(附註43)	-	-	-	(176)	(871)	-	(1,047)
有關轉撥至投資物業的物業重估收益	-	-	1,279	-	-	-	1,279
轉撥至投資物業(附註17)	-	-	(21,490)	-	-	-	(21,490)
轉撥自投資物業(附註17)	-	-	61,450	-	-	-	61,450
轉撥自持作出售物業	129,156	-	-	-	-	-	129,156
轉撥	694,158	-	-	5,198	-	(699,356)	-
匯兌調整	-	-	-	(6)	-	-	(6)
於2017年12月31日，扣除累計折舊及減值	7,531,748	18	486,377	584,585	18,754	2,217,310	10,838,792
於2017年12月31日：							
成本	9,012,908	19,569	584,254	1,667,217	63,030	2,217,310	13,564,288
累計折舊及減值	(1,481,160)	(19,551)	(97,877)	(1,082,632)	(44,276)	-	(2,725,496)
賬面淨值	7,531,748	18	486,377	584,585	18,754	2,217,310	10,838,792

於2018年12月31日，本集團賬面淨值合計約人民幣310,974,000元(2017年：人民幣322,653,000元)的酒店物業、樓宇及在建工程(於物業、廠房及設備項下列賬)已抵押作為授予本集團的銀行貸款的擔保(附註33)。

14. 發展中物業

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日的賬面值		66,533,773	42,920,645
添置		45,018,863	44,387,266
轉撥至持作出售物業		(14,525,556)	(19,384,987)
收購子公司	42	12,993,213	9,063,595
出售子公司	43	(11,421,201)	(10,452,746)
於12月31日的賬面值		98,599,092	66,533,773
流動部分		(48,471,834)	(24,649,765)
非流動部分		50,127,258	41,884,008

於2018年12月31日，本集團賬面淨值約人民幣44,927,739,000元（2017年：人民幣25,829,469,000元）的物業（於發展中物業項下列賬）已抵押作為授予本集團的銀行貸款的擔保（附註33）。

15. 發展中土地

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

		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日的賬面值		15,875,080	17,226,210
添置		1,756,445	1,910,039
年內確認金額		(4,960,332)	(3,261,169)
於12月31日的賬面值		12,671,193	15,875,080
流動部分		(3,099,645)	(6,876,716)
非流動部分		9,571,548	8,998,364

16. 持作出售物業

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

於2018年12月31日，本集團賬面淨值約人民幣140,784,000元（2017年：人民幣3,023,504,000元）的物業（於持作出售物業項下列賬）已抵押作為授予本集團的銀行貸款的擔保（附註33）。

17. 投資物業

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日的賬面值		27,812,347	22,029,331
添置		1,134,558	3,706,776
轉撥自持作出售物業		43,977	2,007,118
收購子公司		–	312,765
來自公平值調整的淨收益	5	189,380	72,104
轉撥自物業、廠房及設備	13	37,750	21,490
轉撥至物業、廠房及設備	13	(12,150)	(61,450)
轉撥至持作出售物業		–	(32,929)
出售子公司	43	–	(242,858)
於12月31日的賬面值		29,205,862	27,812,347

本集團的投資物業包括15項位於中國大陸的商用物業。本公司董事根據各物業的性質、特色及風險，確立投資物業均由一種資產類別而組成，即商用物業。本集團的投資物業根據獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司、上海財瑞房地產土地估價有限公司、北京仁達房地產評估有限公司及北京卓信大華資產評估有限公司進行的估值於2018年12月31日分別進行重估。每年，本集團的管理層決定委任外部估值師負責對本集團物業進行外部估值。殷選條件包括市場知識、聲譽、獨立性及能否保持專業準則。當就中期及年度財務報告進行估值時，本集團的管理層每年與估值師就估值假設及估值結果進行兩次討論。

此等投資物業根據經營租賃出租，進一步詳情概列於財務報表附註46(a)。

於2018年12月31日，本集團賬面值為人民幣12,688,153,000元（2017年：人民幣12,553,080,000元）的若干投資物業已抵押作為授予本集團的銀行貸款的擔保（附註33）。

17. 投資物業(續)

公平值架構

下表載列本集團投資物業的公平值計量架構：

	採用以下數據於2018年12月31日的 公平值計量		
	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
按持續基準的公平值計量： 商用物業	47,800	29,158,062	29,205,862

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

年內，第一級與第二級之間並無公平值計量的轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級公平值計量(2017年：無)。

17. 投資物業(續)

公平值架構(續)

分類至公平值架構中第三級的公平值計量對賬：

	商用物業 人民幣千元
於2017年1月1日的賬面值	21,991,331
添置	3,706,776
轉撥自持作出售物業	2,007,118
收購子公司	312,765
公平值調整淨收益	62,434
轉撥自物業、廠房及設備	21,490
轉撥至物業、廠房及設備	(61,450)
轉撥至持作出售物業	(32,929)
出售子公司	(242,858)
於2017年12月31日及2018年1月1日的賬面值	27,764,677
添置	1,134,558
轉撥自持作出售物業	43,977
公平值調整淨收益	189,250
轉撥自物業、廠房及設備	37,750
轉撥至物業、廠房及設備	(12,150)
於2018年12月31日的賬面值	29,158,062

以下為投資物業估值所用估值方法及估值主要輸入數據的概要：

	估值方法	重大不可觀察輸入數據	區間或加權平均	
			2018年	2017年
物業1—北京凱晨世貿中心	年期及復歸法	年期收益率	6.00%	6.00%
		復歸收益率	6.50%	6.50%
		市值年租金(每平方米)	人民幣5,292元至 人民幣9,732元	人民幣5,177元至 人民幣9,453元
物業2—中化大廈	年期及復歸法	年期收益率	3.00% - 5.50%	3.00% - 6.00%
		復歸收益率	3.50% - 6.00%	3.50% - 6.50%
		市值年租金(每平方米)	人民幣2,988元至 人民幣9,840元	人民幣3,072元至 人民幣9,720元
物業3—金茂大廈	年期及復歸法	年期收益率	3.50% - 4.50%	3.50% - 4.50%
		復歸收益率	4.00% - 5.00%	4.00% - 5.00%
		市值年租金(每平方米)	人民幣4,224元至 人民幣12,000元	人民幣4,092元至 人民幣11,700元
物業4—珠海每一間花園	年期及復歸法	年期收益率	5.50% - 6.25%	5.50% - 6.25%
		復歸收益率	6.00% - 6.50%	6.00% - 6.50%
		市值年租金(每平方米)	人民幣516元至 人民幣744元	人民幣516元至 人民幣744元
物業5—南京玄武湖金茂廣場	年期及復歸法	年期收益率	3.50% - 4.50%	3.50% - 5.00%
		復歸收益率	4.00% - 5.00%	4.00% - 5.50%
		市值年租金(每平方米)	人民幣2,088元至 人民幣7,440元	人民幣1,980元至 人民幣7,608元

17. 投資物業(續)

公平值架構(續)

	估值方法	重大不可觀察輸入數據	區間或加權平均	
			2018年	2017年
物業6—長沙梅溪湖國際研發中心	折現現金流法	估計年租金價值(每平方米)	人民幣657元	人民幣971元
		租金年增長率	0.00% – 3.00% (3.00%)	0.00% – 3.00% (3.00%)
		長期空置率	4.11%	4.11%
		折現率	6.00%	6.00%
物業7—金茂麗江時尚生活中心	年期及復歸法	年期收益率	5.50%	6.00%
		復歸收益率	6.00%	6.50%
		市值年租金(每平方米)	人民幣1,284元	人民幣1,356元
物業8—上海國際航運服務中心	市場比較法	每平方米價格	人民幣57,057元	人民幣56,875元
物業9—青島金茂灣購物中心	年期及復歸法	年期收益率	4.00%	4.00%
		復歸收益率	4.50%	4.50%
		市值年租金(每平方米)	人民幣1,632元	人民幣1,596元
物業10—寧波嘉苑廣場	年期及復歸法	年期收益率	4.00%	4.00%
		復歸收益率	4.50%	4.50%
		市值年租金(每平方米)	人民幣672元至 人民幣4,800元	人民幣716元至 人民幣7,400元
物業11—寧波匯金大廈	年期及復歸法	年期收益率	4.00%	4.00%
		復歸收益率	4.50%	4.50%
		市值年租金(每平方米)	人民幣880元至 人民幣4,800元	人民幣7,400元
物業12—長沙金茂覽秀城	折現現金流法	估計年租金價值(每平方米)	人民幣1,201元	人民幣1,267元
		租金年增長率	3.61%	5.90%
		長期空置率	5.00%	5.00%
		折現率	6.00%	6.65%
物業13—北京朝陽金茂中心項目	餘值法 年期及復歸法	開發利潤率	5.00%	5.00%
		復歸收益率	5.00% – 5.50%	5.00% – 6.00%
		市值年租金(每平方米)	人民幣2,280元至 人民幣3,600元	人民幣2,316元至 人民幣4,200元
物業14—南京河西南魚嘴G97地塊	餘值法 年期及復歸法	開發利潤率	5.00%	5.00%
		復歸收益率	3.00% – 6.00%	3.00% – 6.00%
		市值年租金(每平方米)	人民幣1,680元至 人民幣2,544元	人民幣1,608元至 人民幣2,400元
物業15—杭州上塘項目	餘值法 年期及復歸法	開發利潤率	5.00%	不適用
		復歸收益率	2.00%	不適用
		市值年租金(每平方米)	人民幣1,392元	不適用

17. 投資物業(續)

公平值架構(續)

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

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

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

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

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

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

17. 投資物業(續)

公平值架構(續)

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

每平方米價格大幅上升(下降)將導致投資物業公平值大幅增加(減少)。

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

開發利潤率大幅上升(下降)將導致投資物業公平值大幅減少(增加)。

18. 預付土地租賃款項

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日的賬面值		1,561,118	1,605,531
添置		5,084	9,513
年內確認金額	6	(54,270)	(53,926)
於12月31日的賬面值		1,511,932	1,561,118
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的即期部分	24	(53,686)	(53,213)
非即期部分		1,458,246	1,507,905

於2018年12月31日，本集團賬面淨值為人民幣148,976,000元(2017年：人民幣160,288,000元)的若干預付土地租賃款項已抵押作為授予本集團的銀行貸款的擔保(附註33)。

19. 無形資產

	電腦軟件 人民幣千元
2018年12月31日	
於2018年1月1日：	
成本	104,894
累計攤銷及減值	(73,644)
賬面淨值	31,250
於2018年1月1日的成本，扣除累計攤銷及減值	31,250
添置	24,522
出售子公司(附註43)	(156)
出售	(10)
減值(附註6)	(36)
年內攤銷撥備(附註6)	(10,755)
於2018年12月31日	44,815
於2018年12月31日：	
成本	129,244
累計攤銷及減值	(84,429)
賬面淨值	44,815

	電腦軟件 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
2017年12月31日			
於2017年1月1日：			
成本	93,182	1,278	94,460
累計攤銷及減值	(64,096)	(1,070)	(65,166)
賬面淨值	29,086	208	29,294
於2017年1月1日的成本，扣除累計攤銷及減值	29,086	208	29,294
添置	14,634	–	14,634
收購子公司	385	–	385
出售	(3,177)	(208)	(3,385)
年內攤銷撥備(附註6)	(9,678)	–	(9,678)
於2017年12月31日	31,250	–	31,250
於2017年12月31日：			
成本	104,894	–	104,894
累計攤銷及減值	(73,644)	–	(73,644)
賬面淨值	31,250	–	31,250

20. 合作經營及於合營公司的投資

於合營公司的投資

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應佔淨資產	7,346,601	2,994,050

應收及應付合營公司的款項於財務報表附註26披露。

本集團於合營公司的所有投資均由本公司間接持有。

本集團已終止確認其於若干合營公司的分佔虧損，因為該等合營公司的分佔虧損超出本集團於彼等的權益及本集團並無責任承擔進一步的虧損。本集團於該等合營公司的未確認分佔虧損金額分別為(本年度)人民幣93,665,000元(2017年：人民幣26,836,000元)及(累計)人民幣123,095,000元(2017年：人民幣29,430,000元)。

本集團的合營公司視為非單獨重大，而下表載列合營公司的財務資料總匯：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應佔合營公司年內利潤	369,183	31,410
應佔合營公司年內全面收益總額	369,183	31,410
本集團於合營公司的投資的賬面總值	7,346,601	2,994,050

合作經營

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

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

20. 合作經營及於合營公司的投資(續)

合作經營(續)

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

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

下表載列於本集團合併財務報表中確認的藍海新港城分公司一的財務資料概要：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	310	388
發展中物業	125,226	92,736
投資物業	—	608,000
非流動資產總值	125,536	701,124
流動資產		
持作出售物業	424,298	417,753
發展中物業	—	206,594
預付款項、其他應收款項及其他資產	17,206	24,510
預付稅項	18,722	—
受限制銀行結餘	52,884	57,446
現金和現金等價物	60,542	27,416
流動資產總值	573,652	733,719
流動負債		
應付貿易賬款及票據	402,318	528,200
應付稅項	—	4,490
其他應付款項和應計款項	99,329	430,794
流動負債總額	501,647	963,484
流動資產/(負債)淨額	72,005	(229,765)
總資產減流動負債	197,541	471,359
非流動負債		
遞延稅項負債	—	3,250
淨資產	197,541	468,109

20. 合作經營及於合營公司的投資(續)

合作經營(續)

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入	404,048	2,113,194
銷售成本	(290,729)	(1,669,861)
毛利	113,319	443,333
其他收入和收益	1,158	3,016
銷售和營銷開支	(10,071)	(18,983)
管理費用	(3,971)	(7,597)
稅前利潤	100,435	419,769
所得稅	(53,604)	(242,169)
年度利潤	46,831	177,600

21. 於聯營公司的投資

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
分佔淨資產	6,698,667	3,843,690

應收及應付聯營公司的款項於財務報表附註26披露。

本集團於聯營公司的所有投資均由本公司間接持有。

本集團已終止確認其分佔若干聯營公司虧損，原因是分佔聯營公司虧損超出本集團於聯營公司的權益，而本集團並無責任承擔進一步虧損。本集團於本年度及累計年度未確認分佔聯營公司虧損的金額分別為人民幣43,706,000元(2017年：人民幣15,985,000元)及人民幣93,386,000元(2017年：人民幣49,680,000元)。

本集團的聯營公司視為非單獨重大，而下表載列聯營公司的財務資料總匯：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應佔聯營公司年內利潤	10,749	31,622
應佔聯營公司年內全面收益總額	10,749	31,622
本集團於聯營公司的投資的賬面總值	6,698,667	3,843,690

22. 存貨

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
原材料	103,147	58,684
消耗品和工具	4,024	4,142
酒店商品	10,415	12,301
貿易存貨	2,611	2,710
	120,197	77,837

23. 應收貿易賬款

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應收貿易賬款	799,241	925,862
減值	(9,653)	(5,952)
	789,588	919,910

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

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

本集團已抵押應收貿易賬款約人民幣22,939,000元（2017年：人民幣23,453,000元），作為本集團獲授予銀行貸款的擔保（附註33）。

於報告期末，按發票日期並扣除虧損撥備之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
1個月內	379,557	169,451
1至3個月	67,386	24,407
4至6個月	31,266	10,798
6個月至一年	18,153	446,119
一年以上	293,226	269,135
	789,588	919,910

23. 應收貿易賬款(續)

應收貿易賬款的減值虧損撥備變動如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日	5,952	4,528
減值虧損淨額(附註6)	3,701	1,424
於12月31日	9,653	5,952

截至2018年12月31日止年度香港財務報告準則第9號下的減值

各報告日期進行的減值分析，使用壞賬矩陣以計算預期信貸虧損。撥備率乃基於不同客戶分部組別的欠款逾期日數而定，該等客戶分部的虧損模式相似(即客戶類別及評級以及信貸保險形式)。有關計算反映概率加權產出、金錢的時間值以及於報告日期可獲得且有關過往事件、目前狀況及未來經濟狀況預測的合理及支持性資料。一般而言，倘逾期超過一年及不受強制執行活動所規限，則應收貿易賬款予以撇銷。

下列資料乃有關本集團應收貿易賬款所面臨的信貸風險(使用壞賬矩陣)：

於2018年12月31日

	即期	逾期			總計
		1個月以下	1至3個月	3個月以上	
預期信貸虧損率	0.09%	2.96%	3.35%	34.27%	1.21%
賬面總值(人民幣千元)	768,338	3,550	1,793	25,560	799,241
預期信貸虧損(人民幣千元)	728	105	60	8,760	9,653

截至2017年12月31日止年度香港會計準則第39號下的減值

於2017年12月31日，上述應收貿易賬款減值撥備乃根據香港會計準則第39號計量，其包括個別已減值應收貿易賬款人民幣5,952,000元的準備，計提準備前的賬面值為人民幣5,952,000元。

於2017年12月31日，個別已減值應收貿易賬款與面臨財務困難或拖欠的客戶有關，預期僅收回部分應收款項。

23. 應收貿易賬款(續)

於2017年12月31日，於香港會計準則第39號下不視為個別或集體出現減值的應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	2017年 人民幣千元
概無逾期或減值	911,835
逾期1個月以下	2,881
逾期1至3個月	2,640
逾期3個月以上	2,554
	919,910

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

逾期未付但並無出現減值之應收款涉及若干於本集團有良好紀錄的獨立客戶。本公司董事根據過往經驗認為，由於信譽並無重大轉變，且該等結餘被視為可全數收回，故毋須就該等結餘於香港會計準則第39號下作出減值準備。

24. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
預付款項	3,986,959	7,258,858
按金	1,283,040	3,202,826
其他應收款項	11,968,726	2,511,078
應收非控制股東款項	1,999,221	2,962,300
向第三方的委託貸款	600,000	3,941,722
合約成本	129,167	-
預付土地租賃款項(附註18)	53,686	53,213
	20,020,799	19,929,997

上述資產概無逾期。上述結餘包括的金融資產為近期沒有拖欠記錄的應收款。

應收非控制股東款項的流動結餘為無抵押、免息及須於一年內償還，惟總額為人民幣1,999,221,000元的款項按年利率介乎0.35%至2.375%計息(2017年：總額為人民幣2,962,300,000元的款項按年利率介乎0.35%至2.75%計息)除外。

向第三方的委託貸款的流動結餘為無抵押，總額為人民幣600,000,000元的款項按年利率2.175%計息(2017年：總額為人民幣3,941,722,000元的款項按年利率介乎2.175%至4.75%計息)，並須於一年內收取。

24. 預付款項、其他應收款項及其他資產(續)

管理層預期取得物業銷售合約所導致的合約成本(主要為銷售佣金及已付/應付印花稅)可以收回。本集團已將有關金額資本化為合約成本並會在有關收入獲確認時將之攤銷。

於2018年12月31日，非流動結餘為一筆人民幣300,000,000元有抵押款項，為支付給當地政府的項目建設保證金(2017年：人民幣300,000,000元)，將於一年以上收取。

25. 合約資產

	2018年 12月31日 人民幣千元	2018年 1月1日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
產生自設計及裝修服務的合約資產	154,500	53,985	—
	154,500	53,985	—

設計及裝修服務所賺取的其他收入初始確認為合約資產，因為代價須待成功完成建築工程後方可收取。應收保留金已計入設計和裝修服務的合約資產。當完成設計及裝修且獲客戶接納時，該等已確認為合約資產的金額會重新分類至應收貿易賬款。2018年合約資產的增加是由於年末設計及裝修服務的持續供應有所上升所致。

於2018年12月31日，合約資產的預期收回或結算時間均為一年以內。

各報告日期進行的減值分析，使用壞賬矩陣以計算預期信貸虧損。用以計量合約資產預期信貸虧損的撥備率乃基於應收貿易賬款的預期信貸虧損，因為合約資產及應收貿易賬款乃源自相同的客戶基礎。合約資產的撥備率乃基於不同客戶分部組別的應收貿易賬款逾期日數而定，該等客戶分部的虧損模式相似(即客戶類別及評級以及信貸保險形式)。有關計算反映概率加權產出、金錢的時間值以及於報告日期可獲得且有關過往事件、目前狀況及未來經濟狀況預測的合理及支持性資料。

25. 合約資產(續)

下列資料乃有關本集團合約資產所面臨的信貸風險(使用壞賬矩陣)：

於2018年12月31日

預期信貸虧損率 0%

	人民幣千元
賬面總值	154,500
預期信貸虧損	-

26. 與關聯方結餘

與關聯方結餘的分析如下：

附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
流動：		
應收關聯方款項：		
最終控股公司	-	34
中間控股公司	360	830
直接控股公司	1,239	1,182
同系子公司 (i)	295,374	367,447
聯營公司 (ii)	16,148,835	7,406,067
合營公司 (iii)	20,561,332	14,487,430
本集團最終控股公司的聯營公司	87	4
	37,007,227	22,262,994
非流動：		
應收關聯方款項：		
合營公司 (iv)	1,967,350	1,824,350
應付關聯方款項：		
最終控股公司	2,170	2,170
中間控股公司	1,823,707	23,092
直接控股公司	7,859,546	3,945,715
同系子公司	928,582	54,480
聯營公司	1,973,590	2,053,557
合營公司	3,273,768	1,054,771
本集團最終控股公司的聯營公司	24,041	24,041
	15,885,404	7,157,826

26. 與關聯方結餘(續)

應收關聯方款項的流動結餘為無抵押、免息及須按通知即時償還，惟下列各項除外：

- (i) 於2018年12月31日應收同系子公司款項的流動結餘包括一筆為人民幣288,000,000元款項，按年利率2.18%計息。
- (ii) 於2018年12月31日應收聯營公司款項的流動結餘為合計人民幣5,906,345,000元款項，按年利率介乎5.23%至10.00%計息。
- (iii) 於2018年12月31日應收合營公司款項的流動結餘為合計人民幣12,746,709,000元款項，按年利率介乎2.42%至10.26%計息。
- (iv) 於2018年12月31日應收合營公司款項的非流動結餘包括一筆為人民幣1,967,350,000元款項(2017年：無)，按年利率8.00%計息。

應付關聯方款項的流動結餘為無抵押、免息及須按通知即時償還。

27. 其他金融資產

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非流動結餘		
非上市股本投資，按公平值(2017年：按成本)	180,000	181,225
其他非上市投資，按公平值(2017年：按成本)	1,059,281	42,488
	1,239,281	223,713
流動結餘		
非上市股本投資，按公平值(2017年：按成本)	—	5,998,007
其他非上市投資，按公平值(2017年：按成本)	2,199	6,000
	2,199	6,004,007
	1,241,480	6,227,720

於2018年12月31日，以上股本投資分類為按公平值計入損益金融資產(2017年：可供出售投資)。

於2018年12月31日，以上其他非上市投資為位於中國大陸的銀行發行的財富管理產品。

28. 現金和現金等價物及受限制銀行結餘

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
現金和銀行結存	21,175,637	18,501,592
定期存款	4,606,142	4,140,142
	25,781,779	22,641,734
減：		
受限制銀行結餘	(4,457,579)	(3,235,181)
現金和現金等價物	21,324,200	19,406,553

於2018年12月31日，本集團以人民幣計值的現金和銀行結存及定期存款為人民幣20,783,706,000元（2017年：人民幣16,177,436,000元）。人民幣不可自由兌換其他貨幣，但根據中國大陸的《外匯管制法規》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲認可從事外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存放於銀行的現金按每日銀行存款利率計算的浮動利率賺取利息。短期定期存款的存放期間各異，介乎一年內，視乎本集團的即時現金需求而定，並按短期定期存款利率賺取利息。銀行結存及已抵押存款存放於信譽良好及並無拖欠記錄的銀行。

本集團現金和現金等價物包括向中國人民銀行核准的金融機構中化集團財務有限責任公司（「中化財務」）存放的存款人民幣5,675,285,000元（2017年：人民幣3,497,067,000元）。該等存款按年利率介乎0.35%至1.50%（2017年：0.35%至1.38%）計息。有關向中化財務存放存款所得的利息收入的進一步詳情，載於財務報表附註48(a)。

29. 應收非控制股東款項

應收非控制股東款項的非流動結餘為無抵押，按年利率介乎2.18%至5.23%計息，毋須於一年內償還。

30. 應付貿易賬款及票據

於報告期末，按發票日期之應付貿易賬款及票據的賬齡分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1年內到期或按要求償還	10,995,487	6,537,039
1年以上	697,357	2,626,078
	11,692,844	9,163,117

應付貿易賬款及票據為免息及一般按60日信貸期結付。

31. 其他應付款項和應計款項

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
其他應付款項	(a)	7,661,225	9,747,368
預收款項		124,153	38,928,799
合約負債	(b)	46,967,258	–
應計款項		182,003	155,531
應付非控制股東款項	(c)	13,199,767	8,600,570
應付非控制股東股息		23,718	295,676
		68,158,124	57,727,944

附註：

- (a) 其他應付款項免息，平均年期不超過一年。
- (b) 於2018年12月31日及2018年1月1日的合約負債詳情如下：

	2018年12月31日 人民幣千元	2018年1月1日 人民幣千元
向客戶收取的短期預收款項		
物業銷售	46,783,892	36,589,633
土地開發	–	2,041,495
酒店經營	85,241	94,077
其他	98,125	91,677
合約負債總額	46,967,258	38,816,882

合約負債包括收取的短期預收款項以交付已竣工物業及土地開發資產、提供酒店經營、設計及裝修服務以及管理服務。2018年合約負債有所增加，乃主要由於向客戶收取的短期預收款項增加，其與年末的物業銷售有關。

- (c) 於2018年12月31日，應付非控制股東款項為無抵押、免息及須按通知即時償還，除累計人民幣11,755,695,000元的金額以外，其按年利率介乎4.35%至9.00%計息。

32. 衍生金融工具

	2018年		2017年
	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	負債 人民幣千元
遠期外匯貨幣合約	–	–	77,440
利率掉期	847	32,795	–
交叉貨幣利率掉期	–	11,974	–
	847	44,769	77,440

32. 衍生金融工具(續)

本集團與具信譽銀行訂立衍生金融工具。

香港財務報告準則第9號下的現金流對沖－利率風險及外匯風險

於2018年12月31日，本集團擁有一名義值港幣3,370,000,000元的利率掉期協議，按固定利率介乎3.19%至4.45%付息及按相等於香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加1.4%至1.65%收取名義值的浮動利息。該等掉期用作對沖有關以下的利率風險：香港銀行同業拆息加1.4%浮息無抵押貸款面值港幣1,450,000,000元、香港銀行同業拆息加1.45%浮息無抵押貸款面值港幣960,000,000元及香港銀行同業拆息加1.65%浮息無抵押貸款面值港幣960,000,000元。

於2018年12月31日，本集團擁有一名義值250,000,000美元及港幣1,960,350,000元的交叉貨幣利率掉期協議，按固定年利率3.45%付息及於終止日期支付港幣1,960,350,000元，及按相等於倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)加1.1%的年利率收取浮動利息及於終止日期收取250,000,000美元。該掉期用作對沖利率及外匯風險，其有關一筆倫敦銀行同業拆息加1.1%浮息無抵押貸款面值250,000,000美元。

被對沖項目與對沖工具之間有經濟關係，因為匯兌遠期及掉期合約的條款與預期很大可能預測交易及有抵押銀行貸款的條款匹配(即名義值及預期付款日期)。本集團已就該等對沖關係制定1:1的對沖比率，因為交叉貨幣利率掉期合約及利率掉期合約的相關風險與被對沖風險組成部分完全相同。為計量對沖有效性，本集團採用虛擬衍生工具法，並比較對沖工具的公平值變動及被對沖風險應佔被對沖項目的公平值變動。

對沖無效性可源自：

- 預測付款及對沖工具的現金流時間上有差異
- 用以折現被對沖項目及對沖工具的利率曲線有所不同
- 對手方的信貸風險對於對沖工具及被對沖項目的公平值變動的影響程度不同
- 被對沖項目及對沖工具的現金流預測金額的變動

於外國業務的淨投資的對沖

本集團已訂立多份遠期貨幣合約以管理本集團因於外國業務的淨投資產生的外匯風險。該等遠期貨幣合約指定為對沖工具，並按公平值計入損益計量。與對沖有效部分有關的對沖工具的公平值淨收益人民幣3,083,000元已於其他全面收益確認(2017年：淨虧損人民幣79,713,000元)，而與無效部分有關的公平值虧損人民幣25,489,000元則於年內損益表確認(2017年：人民幣2,273,000元)。

33. 計息銀行貸款和其他借款

	2018年			2017年		
	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元
即期						
銀行貸款，無抵押	2.07-4.79	2019	4,608,229	1.67-4.79	2018	4,164,879
其他貸款，無抵押	6.00-7.00	2019	903,736	5.70-6.30	2018	12,220,000
票據，無抵押	4.27	2019	700,000	4.65	2018	1,000,000
長期銀行貸款的流動部分， 有抵押	4.75-6.37	2019	2,743,000	4.46-6.37	2018	5,352,424
長期銀行貸款的流動部分， 無抵押	2.27-5.40	2019	7,909,790	1.94-5.65	2018	4,161,542
長期其他貸款的流動部分， 無抵押	3.53-6.30	2019	5,111,480	3.53-4.99	2018	72,000
長期票據的流動部分， 無抵押	-	-	-	5.38	2018	855,716
			21,976,235			27,826,561
非即期						
銀行貸款，有抵押	4.27-9.82	2020-2030	8,274,893	4.46-6.65	2019-2030	7,439,473
銀行貸款，無抵押	2.27-5.40	2020-2024	15,483,902	1.87-5.65	2019-2024	11,926,341
其他貸款，無抵押	3.53-7.00	2020-2034	24,343,760	3.53-6.50	2019-2034	5,900,910
票據，無抵押	3.60-6.75	2020-2022	17,440,818	3.60-6.75	2019-2022	16,045,961
境內公司債券，無抵押	3.55	2020	453,050	3.55	2020	2,192,235
			65,996,423			43,504,920
			87,972,658			71,331,481

33. 計息銀行貸款和其他借款(續)

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
分析如下：		
須於下列期間償還的銀行貸款：		
一年內	15,261,020	13,678,845
第二年	10,081,975	10,778,653
第三至第五年，包括首尾兩年	12,677,319	7,183,661
五年以上	999,500	1,403,500
	39,019,814	33,044,659
須於下列期間償還的其他借款：		
一年內	6,715,215	14,147,716
第二年	11,034,122	4,327,286
第三至第五年，包括首尾兩年	26,930,507	16,110,820
五年以上	4,273,000	3,701,000
	48,952,844	38,286,822
	87,972,658	71,331,481

附註：

- (a) 於2018年12月31日，本集團的貸款信貸額度為人民幣130,083,192,000元(2017年：人民幣95,778,360,000元)，已動用當中的人民幣70,078,790,000元(2017年：人民幣51,237,569,000元)。
- (b) 本集團若干銀行貸款乃以下列各項作抵押：
- (i) 本集團若干物業、廠房及設備的抵押，於報告期末，該等物業、廠房及設備的賬面淨值合共約人民幣310,974,000元(2017年：人民幣322,653,000元)；
 - (ii) 本集團若干發展中物業的抵押，於報告期末，該等發展中物業的賬面值合共約人民幣44,927,739,000元(2017年：人民幣25,829,469,000元)；
 - (iii) 本集團若干持作出售物業的抵押，於報告期末，該等持作出售物業的賬面值合共約人民幣140,784,000元(2017年：人民幣3,023,504,000元)；
 - (iv) 本集團若干投資物業的抵押，於報告期末，該等投資物業的賬面值合共約人民幣12,688,153,000元(2017年：人民幣12,553,080,000元)；
 - (v) 本集團若干預付土地租賃款項的抵押，於報告期末，該等預付土地租賃款項的賬面值合共約人民幣148,976,000元(2017年：人民幣160,288,000元)；
 - (vi) 本集團若干應收貿易賬款的抵押，於報告期末，該等應收貿易賬款的賬面值合共約人民幣22,939,000元(2017年：人民幣23,453,000元)；及
 - (vii) 於本公司子公司的若干權益的抵押，於報告期末，該等權益的賬面值合共約人民幣563,668,000元(2017年：人民幣551,668,000元)。
- (c) 除為數約人民幣10,890,814,000元(2017年：人民幣16,768,056,000元)的銀行貸款及其他借款以美元計值及人民幣15,168,295,000元(2017年：人民幣4,726,271,000元)的銀行貸款及其他借款以港幣計值外，所有銀行貸款及其他借款均以人民幣計值。

34. 土地增值稅準備

	人民幣千元
於2017年1月1日	3,244,106
收購子公司	7,016
年內於損益表扣除(附註10)	1,105,892
年內已付	(325,844)
轉撥自預付稅項	(397,533)
於2017年12月31日及2018年1月1日	3,633,637
年內於損益表扣除(附註10)	1,467,896
年內已付	(2,004,136)
轉撥自預付稅項	(416,509)
於2018年12月31日	2,680,888

中國土地增值稅

根據由1994年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及由1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的規定，在中國大陸出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施產生的所有收入，須按介乎增值30%至60%的累進稅率繳付土地增值稅，若增值不超過可扣稅項目總和的20%，則普通標準住宅的銷售可獲豁免。

由1995年起，地方稅務局要求就物業開發項目的預售和銷售所得款項預付土地增值稅。根據地方稅務當局頒布的相關稅務通知，本集團須就其物業的預售和銷售所得款項按1%至3.5%的稅率預先支付土地增值稅。

本集團已根據相關中國稅務法例法規所載規定，估計、作出及在稅項內計入土地增值稅準備。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目落成後，由稅務當局釐定。稅務當局可能不同意本集團計算土地增值稅準備的基準。

35. 遞延稅項

遞延稅項負債及資產於年內的變動如下：

遞延稅項負債

	物業重估 人民幣千元	超出相關 折舊的 折舊準備 人民幣千元	因收購 子公司產生的 公平值調整 人民幣千元	代扣 代繳稅額 人民幣千元	應計 利息收入 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	3,423,487	479,925	624,024	58,337	111,826	112,786	4,810,385
收購子公司	-	-	99,577	-	-	-	99,577
年內於損益表扣除/(計入)的 遞延稅項(附註10)	19,945	52,664	(14,489)	83,860	4,008	(13,997)	131,991
年內於全面收益表扣除的遞延稅項	319	-	-	-	-	-	319
出售子公司(附註43)	(5,927)	(1,821)	-	-	-	-	(7,748)
於2017年12月31日的 遞延稅項負債總額	3,437,824	530,768	709,112	142,197	115,834	98,789	5,034,524
採納香港財務報告準則 第15號的影響	-	-	-	-	-	29,606	29,606
於2018年1月1日(重列)	3,437,824	530,768	709,112	142,197	115,834	128,395	5,064,130
收購子公司(附註42)	-	-	88,936	-	-	-	88,936
年內於損益表扣除/(計入)的 遞延稅項(附註10)	58,339	75,017	(65,760)	-	10,290	18,476	96,362
年內於全面收益表扣除的遞延稅項	4,324	-	-	-	-	-	4,324
於2018年12月31日的 遞延稅項負債總額	3,500,487	605,785	732,288	142,197	126,124	146,871	5,253,752

35. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產

	土地 增值稅準備 人民幣千元	可用以對銷 未來應課稅 利潤的虧損 人民幣千元	因集團內 公司間的交易 而產生的 未變現溢利 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	816,957	223,246	237,423	99,815	1,377,441
年內於損益表(扣除)/計入的					
遞延稅項(附註10)	67,346	(100,980)	244,086	(74,102)	136,350
出售子公司(附註43)	-	(9,395)	-	-	(9,395)
於2017年12月31日及2018年1月1日的					
遞延稅項資產總額	884,303	112,871	481,509	25,713	1,504,396
年內於損益表(扣除)/計入的					
遞延稅項(附註10)	(221,819)	253,622	382,404	(2,295)	411,912
出售子公司(附註43)	-	(5,586)	-	-	(5,586)
於2018年12月31日的					
遞延稅項資產總額	662,484	360,907	863,913	23,418	1,910,722

就呈報而言，若干遞延稅項資產及負債已於合併財務狀況表對銷。

35. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產(續)

以下為本集團就財務匯報而作出的遞延稅項結餘分析：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已於合併財務狀況表確認的遞延稅項資產淨額	1,897,894	1,491,568
已於合併財務狀況表確認的遞延稅項負債淨額	(5,240,924)	(5,021,696)
	(3,343,030)	(3,530,128)

本集團亦有源自中國大陸的稅務虧損人民幣3,414,677,000元(2017年：人民幣2,246,775,000元)，有關稅項虧損可用以抵銷未來應課稅溢利，並將於一至五年內到期。由於產生稅項虧損的子公司已於一段時間錄得虧損，且認為不大可能有應課稅溢利可用以與稅務虧損抵銷，故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，就向外資企業投資者宣派來自於中國大陸成立之外資企業的股息徵收10%預扣稅。有關規定自2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日後所產生之盈利。倘中國大陸與外國投資者所屬司法權區之間定有稅務優惠則可按較低預扣稅率繳稅。本集團的適用比率為5%。因此，本集團須就該等於中國大陸成立的子公司就2008年1月1日起產生之盈利而分派之股息繳交預扣稅。

於2018年12月31日，本集團就須繳交預扣稅的未匯出本集團在中國大陸成立的子公司盈利而確認遞延稅項負債約人民幣142,197,000元(2017年：人民幣142,197,000元)。董事認為，本集團其餘子公司、合營公司及合作經營於可見將來分派有關未匯出盈利的機會不大。於2018年12月31日，有關在中國大陸的子公司、合營公司及合作經營的投資而產生的未被確認為遞延稅項負債的暫時差額合計約為人民幣32,369,182,000元(2017年：人民幣21,822,710,000元)。

本公司向其股東派付的股息毋須繳納所得稅。

36. 永續可換股證券

於2010年10月12日，本公司的直接全資子公司方興資本有限公司發行面值為6億美元（相當於人民幣4,015,497,000元）的永續可換股證券。永續可換股證券直接交易成本為人民幣57,936,000元。

永續可換股證券可由永續可換股證券持有人選擇於2011年10月11日或之後隨時按初始換股價每股本公司普通股港幣2.83元轉換為本公司普通股。儘管永續可換股證券賦予權利收取每年6.8%的分派，方興資本有限公司可全權酌情選擇根據永續可換股證券的條款延遲分派。由2014年6月20日（2014年6月20日為緊隨記錄日（即為確定有權收取2013年末股息的股東的記錄日）之後的日期）起，轉換價由每股普通股港幣2.83元調整至港幣2.80元。由2015年7月18日（2015年7月18日為緊隨記錄日（即為確定有權收取2014年末期股息的股東的記錄日）之後的日期）起，轉換價由每普通股港幣2.80元調整至港幣2.74元。

永續可換股證券並無到期日，並可由方興資本有限公司選擇於2015年10月11日後隨時按未贖回本金額110%（連同所有拖欠的分派款項（如有）及計至指定贖回日期的分派）贖回。因本公司被向香港聯交所提出或本公司向香港聯交所作出申請以致除牌或長期停牌（為時連續90日）或有關除牌或長期停牌透過受本公司控制的任何其他方法或因本公司作出任何行動而進行或被施加的情況下，永續可換股證券持有人可選擇贖回永續可換股證券。

董事認為，本集團有能力控制於贖回時向永續可換股證券持有人交付現金或按公平值計入損益金融資產，惟於不可預見的情況下如本公司或方興資本有限公司清盤除外。因此，永續可換股證券列為股權工具。

於2016年6月14日，本集團購回部分本金總額為200,000,000美元（相當於約人民幣1,319,187,000元）的永續可換股證券，總代價為218,340,000美元（相當於約人民幣1,439,925,000元）。

於2017年4月27日，本集團購回剩餘本金總額為400,000,000美元（相當於約人民幣2,638,374,000元）的餘下永續可換股證券，總代價為441,133,000美元（相當於約人民幣3,036,982,000元）。

37. 永久資本證券

(a) 2016年次級擔保永久資本證券

於2016年2月4日，方興光耀有限公司（一間本公司的全資子公司）發行總金額為500,000,000美元（相當於人民幣3,270,950,000元）的次級擔保永久資本證券。發行相關直接交易成本為1,470,000美元（相當於約人民幣9,619,000元）。

證券賦予自2016年2月4日（包括該日）按適用分派率每年6%收取分派的權利，須於每年2月4日及8月4日每半年支付。發行人可按其絕對酌情權選擇根據證券條款押後分派。證券可按發行人選擇贖回全部但非部分。

(b) 2016年國內可續期公司債券

於2016年6月16日，金茂投資管理（上海）有限公司（一間本公司的全資子公司）發行總金額為人民幣2,000,000,000元的國內可續期公司債券。發行相關直接交易成本為人民幣5,737,000元。

票面利率固定為3.70%，每三個計息年度為一週期。本集團有權於每三個計息年度結束時押後。

(c) 2017年次級擔保永久資本證券

於2017年1月17日，方興光耀有限公司發行金額為497,615,000美元（相當於人民幣3,433,145,000元）的次級擔保永久資本證券，相當於本金額500,000,000美元的99.523%。發行相關直接交易成本為3,862,000美元（相當於約人民幣26,645,000元）。

證券賦予自2017年1月17日（包括該日）按適用分派率每年5.75%收取分派的權利，須於每年1月17日及7月17日每半年支付。發行人可按其絕對酌情權選擇根據證券條款押後分派。證券可按發行人選擇贖回全部但非部分。

於2017年11月6日，方興光耀有限公司發行總金額為300,000,000美元（相當於人民幣1,987,410,000元）的次級擔保永久資本證券。發行相關直接交易成本為196,000美元（相當於約人民幣1,296,000元）。

證券賦予自2018年5月6日（包括該日）按適用分派率每年4.875%收取分派的權利，須於每年5月6日及11月6日每半年支付。發行人可按其絕對酌情權選擇根據證券條款押後分派。證券可按發行人選擇贖回全部但非部分。

37. 永久資本證券(續)

(d) 2017年優先擔保永久資本證券

於2017年7月3日，方興光耀有限公司發行本金總額為300,000,000美元(相當於人民幣2,033,160,000元)的優先擔保永久資本證券。於2017年9月1日，方興光耀有限公司完成另一項本金額為200,182,000美元(相當於約人民幣1,319,380,000元)的優先擔保永久資本證券發行，相當於本金額200,000,000美元的100.091%，而往來銀行補償的累計分派為1,289,000美元(相當於人民幣8,495,000元)。

證券賦予按分派率每年4.00%收取分派的權利，須於2018年1月3日開始每半年支付，並無指定到期日。與發行相關的交易成本約為1,735,000美元(相當於人民幣11,566,000元)。

(e) 2017年華寶信託永久資本證券

於2017年12月22日，金茂投資管理(上海)有限公司根據華寶信託有限責任公司設立的信託計劃，完成本金總額為人民幣621,000,000元的擔保永久資本證券發行。

該等證券賦予按每年6.95%分派率收取分派的權利，須於2018年6月21日開始每半年支付。發行人可按其絕對酌情權選擇根據證券條款押後分派。

(f) 2018年優先擔保永久資本證券

於2018年12月4日，方興光耀有限公司發行本金總額為300,000,000美元(相當於人民幣2,068,170,000元)的優先擔保永久資本證券。發行相關直接交易成本為1,997,700美元(相當於約人民幣13,772,000元)。

證券賦予按分派率每年6.90%收取分派的權利，須於2018年12月4日開始每半年支付，並無指定到期日。發行人可按其絕對酌情權選擇根據證券條款押後分派。證券可按發行人選擇贖回全部但非部分。

(g) 2018年境內無擔保永續中期票據

於2018年12月18日，金茂投資管理(上海)有限公司(一間本公司的全資子公司)發行本金總額為人民幣2,000,000,000元的無擔保永續中期票據。發行相關直接交易成本為人民幣6,882,000元。

票據賦予按分派率每年5.00%收取分派的權利，須於2018年12月20日開始每年支付，每三個計息年度為一週期。本集團有權於每三個計息年度結束時押後。

董事認為，本集團能夠控制因贖回(本公司或發行人不可預見的清盤除外)而向以上(a)至(g)的證券持有人交付現金或其他金融資產。因此，該等證券分類為權益工具。

38. 股本

股份

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已發行及繳足： 11,553,528,329股(2017年：10,675,477,349股)普通股	10,469,821	9,729,632

本公司股本變動概要如下：

	已發行 股份數目	股本 人民幣千元
於2017年12月31日及2018年1月1日	10,675,477,349	17,702,376
發行新股份(附註a)	900,124,000	2,701,809
已行使股票期權(附註b)	5,026,980	12,267
已購回股份(附註c)	(27,100,000)	—
於2018年12月31日	11,553,528,329	20,416,452

附註：

- (a) 本公司以配售價每股港幣3.7元發行900,124,000股新股份，所得款項淨額約人民幣2,701,809,000元。
- (b) 5,026,980份股票期權已按認購價每股港幣2.44元或每股港幣2.196元行使(附註39)，導致按總現金代價(未扣除開支)人民幣10,087,000元發行5,026,980股股份。為數人民幣2,180,000元於股票期權獲行使時由股票期權儲備轉撥至股本。
- (c) 於2018年內，本公司於香港聯交所回購其27,100,000股股份，總代價人民幣88,011,000元，根據香港法例第622章香港公司條例第257條悉數自保留利潤支付。該等購入的股份年內註銷，購入股份已支付的總額人民幣88,011,000元已自本公司的保留利潤中扣除。

股票期權

本公司的股票期權計劃及已根據計劃發行的股票期權詳情載於財務報表附註39。

39. 股票期權計劃

本公司採用之股票期權計劃(「計劃」)，旨在為對本集團業務成就作出貢獻之合資格參與者提供激勵及獎賞。計劃之合資格參與者包括本公司的執行及非執行董事及本集團的高級管理人員、關鍵技術及專業人員、經理及僱員，但不包括本公司的獨立非執行董事。計劃於2007年11月22日生效，並於2017年11月22日(即生效日期起計十年)屆滿。不過，根據計劃授出的股票期權繼續有效，並可根據發行條款行使。

根據計劃，現時可授出之尚未行使股票期權數目最多可相等於其獲行使時佔本公司任何時間之已發行股份之10%。於任何12個月期間根據計劃可向各參與者授出之股票期權可發行之股份數目，最多佔本公司任何時間之已發行股份之1%。進一步授出超出此項限額之股票期權須在股東大會徵得股東批准。

向本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人批授股票期權須徵得獨立非執行董事批准。此外，於任何12個月期間，倘若向本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人批授之任何股票期權涉及之股份總數，超過本公司任何時間已發行股份0.1%或按本公司股份於批授日期價格計算之總價值超過港幣5,000,000元，則須事先在股東大會徵得股東批准。

要約授出之股票期權可於要約日期起計28日內接納，而獲授人須支付名義代價合共港幣1元。股票期權的行使及可行使性與個別人士及本公司的表現相關。董事會將釐定有關表現目標並列於授出通知內。已授出的股票期權將於授出日期或有關授出通知所載的較後日期起計兩年後可以行使，並在任何情況下不可遲於授出日期起計七年，惟受提早離職條文規定所限。

股票期權之行使價由董事釐定，但不可低於下列三者中最高者：(i)本公司股份於股票期權授出當日在香港聯交所之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個交易日在香港聯交所之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

股票期權並無賦予持有人享有股息或於股東大會上投票之權利。

39. 股票期權計劃(續)

年內根據計劃已授出而尚未行使之股票期權如下：

	2018年		2017年	
	每股加權 平均行使價 港幣	股票 期權數量	每股加權 平均行使價 港幣	股票 期權數量
於1月1日	2.21	155,597,880	2.21	184,374,920
年內失效	2.20	(12,216,000)	2.56	(25,110,300)
年內行使	2.27	(5,026,980)	2.44	(3,666,740)
於12月31日	2.32	138,354,900	2.21	155,597,880

年內行使的股票期權於行使日期之加權平均股價為每股港幣2.27元(2017年：每股港幣2.44元)。

於報告期末，尚未行使之股票期權的行使價及行使期間如下：

2018年

股票期權數量	每股行使價* 港幣	行使期間
2,749,800	2.44	2014年11月28日至2019年11月27日
3,664,100	2.44	2015年11月28日至2019年11月27日
41,409,000	2.196	2018年10月17日至2023年10月16日
45,128,000	2.196	2019年10月17日至2023年10月16日
45,404,000	2.196	2020年10月17日至2023年10月16日
138,354,900		

2017年

股票期權數量	每股行使價* 港幣	行使期間
3,574,240	2.44	2014年11月28日至2019年11月27日
4,443,640	2.44	2015年11月28日至2019年11月27日
49,092,000	2.196	2018年10月17日至2023年10月16日
49,092,000	2.196	2019年10月17日至2023年10月16日
49,396,000	2.196	2020年10月17日至2023年10月16日
155,597,880		

* 倘進行供股或發行紅股或本公司股本出現其他類似變動時，股票期權之行使價將須予以調整。

39. 股票期權計劃(續)

截至2016年12月31日止年度授出的股票期權的公平值為港幣80,332,000元(每份港幣0.47元)，而截至2018年12月31日止年度本集團已確認其中的股票期權開支港幣25,912,000元(相當於約人民幣21,911,000元)(2017年：人民幣24,690,000元)。

計量公平值時並無計入其他已授出股票期權的特色。

年內已行使的5,026,980份股票期權導致發行5,026,980股本公司普通股及新股本港幣14,151,000元(相當於人民幣12,267,000元)(未扣除任何發行費用)，進一步詳情載於財務報表附註38。

於報告期末，本公司計劃項下授出而尚未行使之股票期權有138,354,900份。倘尚未行使之股票期權獲悉數行使，根據本公司現時之股本結構，將會導致本公司額外發行138,354,900股普通股，而新增股本為港幣305,392,000元(相當於約人民幣267,583,000元)(未扣除任何發行費用)。

於報告期末後，2019年1月29日本公司採納一項新股票期權計劃(「新計劃」)。於2019年2月8日，本公司根據新計劃向本集團內合資格參與者授予合共265,950,000份股票期權。股票期權行使價為每股股份港幣3.99元。獲授予的股票期權的三分之一於2019年2月8日起計兩年內歸屬，獲授予的股票期權的三分之一將於2019年2月8日起計三年內歸屬，而餘下獲授予的股票期權的三分之一將於2019年2月8日起計四年內歸屬。於歸屬期失效後，股票期權直至2026年2月7日均可行使。本公司股份於授予日期的收市價為每股股份港幣3.99元。

40. 儲備

本集團於本年度及過往年度的儲備金額及其變動呈報於本財務報表第178至179頁之合併權益變動表。

資本儲備

資本儲備指本公司子公司之股東作出的額外注資，以及在收購一家非全資子公司的額外股權後，收購成本與所收購非控制權益兩者之差額。

中國法定盈餘公積

自保留利潤轉撥至法定盈餘公積乃根據中國相關規則和法規以及本集團在中國大陸成立的子公司的公司章程作出，並經由有關子公司的董事會批准。

法定盈餘公積可用作抵補過往年度虧損（如有），亦可按權益持有人現時的持股比例轉換為股本，惟於有關轉換後的結餘不得少於其註冊資本的25%。

資產重估儲備

因用途由業主自用物業轉為投資物業而產生的資產重估儲備以公平值列賬。

股票期權儲備

股票期權儲備包括已授出且有待行使的股票期權的公平值，進一步闡釋見財務報表附註2.4有關股份支付的會計政策。該金額將於相關期權獲行使時撥入股本，或如相關期權屆滿或失效，則轉撥至保留利潤。

對沖儲備

對沖儲備是指與淨投資對沖及現金流對沖相關的儲備。

41. 擁有重大非控制權益之非全資子公司

本集團擁有重大非控制權益之非全資子公司的詳情載列如下：

	金茂杭州 人民幣千元	蘇州安茂 人民幣千元	金茂酒店集團 人民幣千元
2018年			
非控制權益持有的股權百分比	50%	73.50%	33.23%
分配至非控制權益的年內利潤／(虧損)	13,656	(22,878)	83,214
宣派予非控制權益的股息	–	–	203,469
於報告日期非控制權益的累計結餘	1,594,820	3,272,954	1,926,215

	上海國際航運 服務中心 人民幣千元	蘇州安茂 人民幣千元	金茂酒店集團 人民幣千元
2017年			
非控制權益持有的股權百分比	50%	73.50%	33.23%
分配至非控制權益的年內利潤／(虧損)	54,757	(9,509)	73,025
宣派予非控制權益的股息	1,483,021	–	200,209
於報告日期非控制權益的累計結餘	1,725,585	3,295,832	2,173,439

41. 擁有重大非控制權益之非全資子公司(續)

下表載列上述子公司的財務資料概要。所披露金額為於任何公司間對銷前金額：

	金茂杭州 人民幣千元	蘇州安茂 人民幣千元	金茂酒店集團 人民幣千元
2018年			
收入	-	-	2,564,936
開支總額	27,312	(31,127)	(2,314,518)
年內利潤／(虧損)	27,312	(31,127)	250,418
本年全面收益／(虧損)總額	27,312	(31,127)	(36,245)
流動資產	7,981,432	8,391,818	1,013,185
非流動資產	2,813,495	11,152	17,018,215
流動負債	(7,605,287)	(2,890,136)	(8,687,414)
非流動負債	-	(1,056,973)	(3,514,154)
經營業務所得／(所用)現金流淨額	1,139,793	(1,004,438)	697,784
投資業務所用現金流淨額	(1,601,639)	(551,378)	(211,410)
籌資業務(所用)／所得現金流淨額	(1,031,489)	1,718,506	(647,208)
現金和現金等價物(減少)／增加淨額	(1,493,335)	162,690	(160,834)

41. 擁有重大非控制權益之非全資子公司(續)

	上海國際航運 服務中心 人民幣千元	蘇州安茂 人民幣千元	金茂酒店集團 人民幣千元
2017年			
收入	-	-	2,595,448
開支總額	109,514	(12,938)	(2,375,505)
年內利潤/(虧損)	109,514	(12,938)	219,943
本年全面收益/(虧損)總額	109,514	(12,938)	562,079
流動資產	6,219,136	3,122,842	1,149,240
非流動資產	315,875	4,299,625	17,179,095
流動負債	(3,083,842)	(2,898,432)	(8,059,321)
非流動負債	-	(36,973)	(3,790,632)
經營業務所得/(所用)現金流淨額	2,625,246	(7,127,217)	890,714
投資業務所用現金流淨額	(1,983,402)	(336)	(293,568)
籌資業務(所用)/所得現金流淨額	(5,964,710)	7,255,277	(486,366)
現金和現金等價物(減少)/增加淨額	(5,322,866)	127,724	110,780

42. 業務合併

年內業務合併主要包括收購數間物業開發公司及收購合營公司的額外權益（統稱為「被收購方」）。本公司董事認為年內所收購的該等子公司對本集團而言均不屬重大，因此該等子公司於收購日期的個別財務資料未作披露。

本集團按收購日期所持股權的公平值重新計量，並於截至2018年12月31日止年度的合併損益表下其他收入及收益中確認公平值收益人民幣101,775,000元（附註5）。

本集團已選擇將被收購方的非控制權益計量作非控制權益按比例分佔被收購方可識別淨資產。

被收購方於收購日期的可識別資產及負債的公平值如下：

	附註	人民幣千元
物業、廠房及設備	13	1,649
發展中物業	14	12,993,213
預付款項、其他應收款項及其他資產		845,843
預付稅項		69,291
受限制銀行結餘		457,162
現金及現金等價物		500,544
應付貿易賬款及票據		(90,526)
其他應付款項及應計款項		(11,077,532)
計息銀行貸款及其他借款	44	(325,920)
遞延稅項負債	35	(88,936)
按公平值的可識別淨資產總額		3,284,788
非控制權益		(1,419,382)
於合併損益表下其他收入及收益確認的購買折扣收益	5, 6	(74,992)
		1,790,414
支付方式：		
現金		526,639
先前於合營公司的投資持有股權的公平值		1,263,775
購買代價總額		1,790,414

於收購日期其他應收款項的公平值為人民幣845,843,000元，相當於其總合約金額。於收購日期，概無合約現金流預計無法收回。

42. 業務合併(續)

本集團就該等收購產生交易成本人民幣633,000元。該等交易成本已於合併損益表支銷並計入管理費用內。

本集團於截至2018年12月31日止年度的合併損益表中確認購買折扣收益約人民幣74,992,000元，董事認為，此主要是由於本集團能夠與獨立第三方洽商交易的協定條款，因為本集團在住宅物業、商用樓宇及酒店物業的物業開發及管理方面知名度高且經驗豐富，且具備充裕的備用資金持續開發項目。

就收購子公司的現金流分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(526,639)
所收購現金及銀行結存	500,544
計入投資活動所用現金流的現金及現金等價物流入淨額	(26,095)
計入經營活動所用現金流的收購交易成本	(633)
	(26,728)

自收購以來，被收購方於截至2018年12月31日止年度累計為本集團帶來人民幣647,325,000元收入及為合併溢利帶來人民幣41,752,000元的貢獻。

倘上述業務合併於年初進行，本集團持續經營業務的收入及年內溢利應分別為人民幣38,732,943,000元及人民幣7,370,825,000元。

43. 出售子公司

於截至2018年12月31日及2017年12月31日止年度，本集團已失去對若干子公司的控制權。

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
所出售淨資產：			
物業、廠房及設備	13	3,319	1,047
無形資產	19	156	–
投資物業	17	–	242,858
遞延稅項資產	35	5,586	9,395
現金及現金等價物		2,198,191	64,108
發展中物業	14	11,421,201	10,452,746
預付款項、其他應收款項及其他資產		430,023	2,526
預付稅項		44,735	–
應付貿易賬款及票據		(200,719)	(520,964)
其他應付款項及應計款項		(10,046,053)	(3,300)
應付稅項		–	(1,061)
遞延稅項負債	35	–	(7,748)
計息銀行貸款及其他借款	44	(2,822,952)	(3,388,000)
		1,033,487	6,851,607
非控制權益		–	(2,982,475)
		1,033,487	3,869,132
出售子公司的收益	5	72,240	2,561,091
		1,105,727	6,430,223
支付方式：			
現金		12,000	432,216
本集團保留權益的公平值		1,093,727	5,998,007
		1,105,727	6,430,223

就出售子公司的現金及現金等價物流入／(流出)淨額分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
現金代價	12,000	432,216
所出售現金及現金等價物	(2,198,191)	(64,108)
就出售子公司的現金及現金等價物流入／(流出)淨額	(2,186,191)	368,108

44. 合併現金流量表附註

融資活動產生的負債變動：

2018年

	銀行及 其他貸款 人民幣千元	應付非控制 股東及其他 人民幣千元	應付直接 控股公司款項 人民幣千元
於2018年1月1月	71,331,481	12,591,390	—
融資現金流變動	17,562,591	3,264,488	(1,446,749)
匯兌變動	1,575,618	—	—
2017年末期股息	—	—	847,811
2018年中期股息	—	—	598,938
收購子公司產生的增加(附註42)	325,920	—	—
出售子公司產生的減少(附註43)	(2,822,952)	—	—
於2018年12月31日	87,972,658	15,855,878	—

2017年

	銀行及 其他貸款 人民幣千元	應付非控制 股東及其他 人民幣千元	應付直接 控股公司款項 人民幣千元
於2017年1月1月	47,924,770	—	—
融資現金流變動	25,177,584	12,591,390	(856,040)
匯兌變動	(1,912,796)	—	—
2016年末期股息	—	—	451,307
2017年特別中期股息	—	—	404,733
收購子公司產生的增加	3,529,923	—	—
出售子公司產生的減少	(3,388,000)	—	—
於2017年12月31日	71,331,481	12,591,390	—

45. 或然負債

於報告期末，本集團已就本集團若干物業買家的按揭融資提供為數約人民幣23,836,930,000元(2017年：人民幣19,203,385,000元)的擔保。

46. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註17)。租賃期議定為一至二十年。租賃條款亦通常規定租戶須繳付保證金，並定期根據當時市況調整租金。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃於下列期間應收租戶的日後最低租金總額如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
一年內	1,267,228	1,064,660
第二至第五年，包括首尾兩年	1,994,945	2,138,865
五年以上	313,302	420,969
	3,575,475	3,624,494

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用其若干寫字樓物業。租賃物業的租賃期議定為一至五年。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃於下列期間到期的日後最低租金付款總額如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
一年內	41,929	33,803
第二至第五年，包括首尾兩年	59,144	41,039
	101,073	74,842

47. 承擔

除上文附註46(b)所詳述的經營租賃承擔外，於報告期末，本集團有下列承擔：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已訂約但未提準備：		
發展中物業	31,098,998	17,642,236
發展中土地	1,566,159	1,373,963
物業、廠房及設備	9,789	5,168
對合營公司及聯營公司注資	2,672,607	464,990
	35,347,553	19,486,357

48. 關聯方交易

(a) 除於財務報表其他部分詳述的交易外，本集團於年內與關聯方進行下列重大交易：

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
同系子公司：			
租金收入*	(i)	202,030	156,744
物業管理費收入*	(i)	38,051	36,797
利息開支	(ii)	38,619	12,755
利息收入*	(iii)	14,359	30,378
樓宇裝修服務收入	(i)	19,270	1,597
直接控股公司：			
租金開支	(i)	4,406	4,666
利息開支	(ii)	121,115	74,135
中間控股公司：			
租金收入*	(i)	88,156	90,307
物業管理費收入*	(i)	11,247	15,745
樓宇裝修服務收入	(i)	–	901
最終控股公司：			
租金收入*	(i)	7,910	7,910
物業管理費收入*	(i)	–	121
合營公司：			
利息收入	(iv)	755,575	697,523
顧問服務費用	(i)	142,586	147,432
租金收入	(i)	1,610	1,673
物業管理費收入	(i)	42,224	27,713
樓宇裝修服務收入	(i)	74,455	26,542
顧問費收入	(i)	30,360	16,634
聯營公司：			
利息收入	(iv)	134,657	61,643
利息開支	(v)	11	17,554
物業管理費收入	(i)	31,135	15,105
樓宇裝修服務收入	(i)	78,521	29,245
顧問費收入	(i)	21,504	12,376
本集團最終控股公司的聯營公司：			
租金收入	(i)	36,740	58,346
物業管理費收入	(i)	4,976	2,688

48. 關聯方交易 (續)

(a) (續)

附註：

- (i) 該等交易乃根據所涉訂約方互相協定的條款及條件進行。
 - (ii) 利息開支按年利率介乎3.01%至3.10%(2017年：1.54%至8.35%)計息。
 - (iii) 利息收入按年利率介乎0.35%至2.18%(2017年：0.35%至2.18%)確定。
 - (iv) 利息收入按年利率介乎2.46%至10.26%(2017年：2.45%至12%)確定。
 - (v) 利息開支按年利率7.00%(2017年：7.00%)計息。
- * 該等關聯方交易的若干部分亦構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。

(b) 本集團主要管理人員的報酬

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
短期僱員福利	59,904	38,737
離職後福利	2,444	2,529
以股權結算的股票期權開支	1,499	1,656
支付予主要管理人員的報酬總額	63,847	42,922

董事及最高行政人員酬金的其他詳情載於財務報表附註8。

(c) 與其他國有企業的交易及結餘

本集團間接受中國政府控制，並在受中國政府通過不同機關、聯屬組織或其他機構直接或間接擁有或控制的企業(統稱「國有企業」)支配的經濟環境下經營。年內，本集團與其他國有企業進行交易，包括但不限於借貸、存款、銷售已開發物業、提供物業租賃及管理服務，以及提供分包服務。本公司董事認為，雖然本集團及該等其他國有企業最終受中國政府控制或擁有，但與其他國有企業所進行的此等交易均為日常業務過程中進行的活動，故未受重大或不必要的影響。本集團亦就其產品及服務制定定價政策，而該等定價政策並非取決於客戶是否為國有企業。

49. 按類型劃分的金融工具

於報告期末各類金融工具的賬面值如下：

	2018年				2017年		
	按公平值計入損益的金融資產				貸款及 應收款項	可供出售 投資	總計
	於初始確認 時指定	持作買賣用途	按攤銷成本 列賬的金融 資產	總計			
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
金融資產							
應收貿易賬款	-	-	789,588	789,588	919,910	-	919,910
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	-	-	16,150,987	16,150,987	12,932,926	-	12,932,926
應收關聯方款項	-	-	38,974,577	38,974,577	24,087,344	-	24,087,344
應收非控制股東款項	-	-	3,625,331	3,625,331	3,001,473	-	3,001,473
其他金融資產	1,061,480	180,000	-	1,241,480	-	6,227,720	6,227,720
衍生金融工具	-	847	-	847	-	-	-
受限制銀行結餘	-	-	4,457,579	4,457,579	3,235,181	-	3,235,181
現金和現金等價物	-	-	21,324,200	21,324,200	19,406,553	-	19,406,553
	1,061,480	180,847	85,322,262	86,564,589	63,583,387	6,227,720	69,811,107

49. 按類型劃分的金融工具(續)

	2018年			2017年		
	按公平值 計入損益的 金融負債 —持作買賣 人民幣千元	按攤銷成本 列賬的 金融負債 人民幣千元	總計 人民幣千元	按公平值 計入損益的 金融負債 —持作買賣 人民幣千元	按攤銷成本 列賬的 金融負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
金融負債						
應付貿易賬款及票據	-	11,692,844	11,692,844	-	9,163,117	9,163,117
計入其他應付款項和應計款項的 金融負債(附註31)	-	20,884,710	20,884,710	-	18,643,614	18,643,614
衍生金融工具	44,769	-	44,769	77,440	-	77,440
應付關聯方款項	-	15,885,404	15,885,404	-	7,157,826	7,157,826
計息銀行貸款及其他借款	-	87,972,658	87,972,658	-	71,331,481	71,331,481
	44,769	136,435,616	136,480,385	77,440	106,296,038	106,373,478

50. 金融工具的公平值及公平值架構

本集團金融工具(除賬面值與公平值合約相若者外)的賬面值及公平值如下:

	賬面值		公平值	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
金融資產				
衍生金融工具	847	-	847	-
其他金融資產	1,241,480	6,227,720	1,241,480	6,227,720
金融負債				
衍生金融工具	44,769	77,440	44,769	77,440
計息銀行貸款及其他借款	87,972,658	71,331,481	88,668,471	71,856,465

管理層已評估現金和現金等價物、受限制銀行結餘、應收貿易賬款、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、計入按公平值計入損益的其他金融資產的財富管理產品、應付貿易賬款及票據、計入其他應付款項和應計款項的金融負債與應收/應付關聯方款項的公平值與其賬面值大致相若，原因是此等工具將於短期內到期。

50. 金融工具的公平值及公平值架構(續)

本集團的財務部負責釐定金融工具有關公平值計量的政策及程序。

除被迫或清盤出售外，金融資產及負債的公平值是由自願訂約方之間進行現有交易中可交換的金額。以下方法及假設已用於估計公平值：

計息銀行貸款及其他借款的(票據除外)公平值已透過將按相若條款、信貸風險及剩餘到期期限以現可就工具提供的折現率折現預計未來現金流計算。票據的公平值按所報市價計算。於2018年12月31日，本集團本身就計息銀行貸款和其他借款的不履約風險被評定為不大。

指定按公平值計入損益的非上市股本投資的公平值(先前分類為計入其他金融資產的可供出售股本投資)乃按市場基準估值方法作出估計，其基於沒有可觀察市價或市值租金的假設作出。估值需要董事根據行業、規模、槓桿比率及策略釐定可資比較的公眾公司(同業)，並就各獲識別的可資比較公司計算一個合適的價格倍數，如企業價值／息稅折舊攤銷前利潤的比率(「EV/EBITDA」)及市盈率(「P/E」)。該倍數乃按可資比較公司的企業價值除以一項盈利指標計算。該買賣倍數隨即按不同考慮折現，如流動性不足及可資比較公司之間的規模差距(基於特定公司的事實及情況)。經折現的倍數應用於該等非上市股本投資相應的盈利指標，以計量公平值。董事認為，因估值方法導致的估計公平值(計入合併財務狀況表)及公平值相關變動(計入損益)為合理，且於報告期末為最適當的價值。

本集團投資於非上市投資，即位於中國大陸的銀行發行的財富管理產品。本集團已使用折現現金流估值模型，按條款及風險相似的工具的市場利率，估計該等非上市投資的公平值。

本集團與交易對手(主要是具良好信貸評級的金融機構)訂立衍生金融工具。衍生金融工具利用現值計算或類似計算計量。有關模型載入多個市場可觀察輸入數據，包括交易對手信貸質素、外匯即期以及遠期利率及利率曲線。

50. 金融工具的公平值及公平值架構(續)

公平值架構

下表載列本集團金融工具的公平值計量架構：

按公平值計量的資產：

使用重大可觀察輸入數據的公平值計量(第二級)

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
衍生金融工具	847	-
其他金融資產	1,241,480	6,227,720

於2018年12月31日，本集團概無資產被分類為第一級或第三級(2017年：無)。

按公平值計量的負債：

使用重大可觀察輸入數據的公平值計量(第二級)

於2018年12月31日

	2018 人民幣千元	2017 人民幣千元
衍生金融工具	44,769	77,440

年內，第一級與第二級之間並無公平值計量的轉撥，亦無就金融資產及金融負債轉撥至或轉撥自第三級公平值計量(2017年：無)。

已披露公平值的資產：

於2018年12月31日，本集團並無未於財務狀況表中按公平值計量但已披露公平值的任何金融資產(2017年：無)。

50. 金融工具的公平值及公平值架構(續)

公平值架構(續)

已披露公平值的負債：

於2018年12月31日

	使用以下輸入數據的公平值計量			總計 人民幣千元
	活躍市場	重大可觀察	重大不可觀察	
	報價	輸入數據	輸入數據	
	(第一級)	(第二級)	(第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款	18,589,681	70,078,790	-	88,668,471

於2017年12月31日

	使用以下輸入數據的公平值計量			總計 人民幣千元
	活躍市場	重大可觀察	重大不可觀察	
	報價	輸入數據	輸入數據	
	(第一級)	(第二級)	(第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款	20,618,896	51,237,569	-	71,856,465

51. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具(除衍生工具以外)包括銀行貸款和其他借款，以及現金和短期存款。該等金融工具旨在為本集團的業務籌集資金。本集團有多種其他金融資產及負債，如應收貿易賬款及應付貿易賬款，乃直接產生自經營業務。

本集團亦訂立衍生金融工具(包括遠期貨幣合約及利率掉期)，旨在管理因本集團境外經營淨投資業務的外匯風險，及管理因本集團經營及其融資來源的利率及貨幣風險。

本集團的金融工具所產生的主要風險為利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。董事會負責檢討及同意各有關風險的管理政策，現概述如下。本集團有關衍生工具的會計政策載於財務報表附註2.4。

51. 財務風險管理目標及政策(續)

利率風險

本集團所承受市場利率變動風險，主要涉及本集團按浮動利率計息的長期債務責任。

下表列示在所有其他可變因素保持不變的情況下，利率的合理可能變動(受浮息借款的影響)對本集團稅前利潤的影響。

	基點 上調/(下調)	稅前利潤 增加/(減少) 人民幣千元
2018年12月31日		
人民幣	25	(48,002)
美元	25	(6,343)
港幣	25	(38,205)
人民幣	(25)	48,002
美元	(25)	6,343
港幣	(25)	38,205
2017年12月31日		
人民幣	25	(40,382)
美元	25	(6,117)
港幣	25	(4,155)
人民幣	(25)	40,382
美元	(25)	6,117
港幣	(25)	4,155

以上的敏感度分析乃假設利率變動已於年末時發生而釐定，並已計入於該日存在的銀行貸款及其他借款所面臨的利率風險。估計百分比上調或下調指管理層對直至下一個報告期間結束止年度利率的可能合理變動的評估。

51. 財務風險管理目標及政策(續)

外匯風險

本集團全部收入和絕大部分經營開支均以人民幣計值，而人民幣現為不可自由兌換的貨幣。中國政府就人民幣與外幣的兌換實施管制，並在若干情況下，管制貨幣匯出中國大陸。若無法取得足夠的外幣，可能會限制本集團的中國子公司匯出外幣以向本集團支付股息或其他金額的能力。

根據現行中國外匯規例，若符合若干程序規定，往來賬項目(包括股息、貿易和服務相關外匯交易)可以外幣作出付款，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。然而，若要將人民幣兌換為外幣並匯出中國大陸以支付資本賬項目，例如償還外幣計值的銀行貸款，則須獲適當的中國政府當局批准。

目前，本集團的中國子公司可購入外幣以結算往來賬交易(包括向本公司支付股息)，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。本集團的中國子公司亦可在其往來賬保留外幣，以應付外幣負債或支付股息。由於資本賬外幣交易仍受限制，且須獲中國國家外匯管理局批准，這或會影響本集團子公司通過債務或股本融資(包括向本集團獲取貸款或注資的能力)取得所需外幣。

本集團的金融資產和負債並無面臨外匯風險，但以美元和港幣計值的若干短期存款及計息借款除外。人民幣兌外幣匯率的任何波動可能會影響本集團的經營業績。本集團訂立衍生金融工具以降低借款導致的外匯風險。

本集團訂立境外淨投資和現金流對沖的衍生金融工具以降低財務報表附註32所詳述的外匯風險。本集團的政策是洽商對沖衍生工具的條款以配合對沖項目的條款，藉以實現對沖效益最大化。本集團將定期檢討經濟狀況及其外匯風險架構，並會於日後有需要時考慮其他合適的對沖措施。

51. 財務風險管理目標及政策(續)

外匯風險(續)

下表顯示於報告期末港幣兌美元匯率的合理可能變動對本集團截至2018年及2017年12月31日止年度利潤的敏感度分析。

美元匯率上升/(下降)	年內利潤 增加/(減少)	年內利潤 增加/(減少)
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
+1%	(121,208)	(171,064)
-1%	121,208	171,064

下表顯示於報告期末人民幣兌美元匯率的合理可能變動對本集團截至2018年及2017年12月31日止年度利潤的敏感度分析。

美元匯率上升/(下降)	年內利潤 增加/(減少)	年內利潤 增加/(減少)
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
+5%	1,084	94,243
-5%	(1,084)	(94,243)

51. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

於2018年12月31日的最高風險及年末階段分類

下表顯示於2018年12月31日，基於本集團信貸政策的信貸質素及面臨的最高風險(主要基於過往到期資料，除非有其他毋須花費不必要成本或精力的可用資料)及年末階段分類。呈列的金額為金融資產的賬面總值及金融擔保合約面臨的信貸風險。

	12個月預期 信貸虧損 第一階段 人民幣千元	整個存續期間預期信貸虧損			人民幣千元
		第二階段 人民幣千元	第三階段 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
合約資產*	-	-	-	154,500	154,500
應收貿易賬款*	-	-	-	789,588	789,588
計入預付款項、其他應付款項及其他資產的 金融資產-正常**	16,150,987	-	-	-	16,150,987
其他金融資產	1,241,480	-	-	-	1,241,480
受限制銀行結餘					
- 未逾期	4,457,579	-	-	-	4,457,579
現金及現金等價物					
- 未逾期	21,324,200	-	-	-	21,324,200
	43,174,246	-	-	944,088	44,118,334

* 就本集團應用簡化方法作減值的應收貿易賬款及合約資產而言，資料乃基於財務報表附註23及25所分別披露的壞賬矩陣。

** 倘計入預付款項、其他應收款及其他資產的金融資產並未逾期且概無資料顯示該等金融資產的信貸風險自初始確認以來顯著增加，則其信用質素被認作「正常」。否則，該等金融資產的信貸質素被認作「存疑」。

於2017年12月31日的最高風險

信貸風險是因對手方無法履行金融工具或客戶合約項下的責任而引致財務損失的風險。本集團因其土地開發收入、物業銷售、租賃活動、提供酒店和物業管理服務以及其融資活動(包括銀行和金融機構存款以及衍生工具)而承受信貸風險。本集團透過要求租戶預付租金來控制信貸風險，並定期監察拖欠的應收租戶款項。於報告日期的最大信貸風險為各類金融資產的賬面值。

有關本集團自應收貿易賬款產生的信貸風險的進一步定量數據於財務報表附註23披露。

51. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

由於本集團的業務屬資本密集性質，故此，本集團確保維持充裕的現金和信貸額度，以應付其流動資金需要。本集團的目標是通過利用銀行貸款及其他計息貸款，在資金延續性與靈活性之間維持平衡。董事認為，大部分於一年內到期的借款均可獲續期，本集團預期將有足夠資金來源以應付其資金需要，並且管理流動資金狀況。

於報告期末，本集團金融負債的到期日如下，乃基於訂約未折現的付款金額呈列：

	2018年				總計 人民幣千元
	1年內或 按要求 人民幣千元	1年以上 但少於2年 人民幣千元	2年以上 但少於5年 人民幣千元	5年 以上 人民幣千元	
計息銀行貸款和其他借款	25,545,021	23,446,626	42,473,085	6,778,898	98,243,630
應付貿易賬款及票據	11,692,844	-	-	-	11,692,844
其他應付款項	20,884,710	-	-	-	20,884,710
衍生金融工具	-	11,974	32,795	-	44,769
應付關聯方款項	15,885,404	-	-	-	15,885,404
	74,007,979	23,458,600	42,505,880	6,778,898	146,751,357

	2017年				總計 人民幣千元
	1年內或 按要求 人民幣千元	1年以上 但少於2年 人民幣千元	2年以上 但少於5年 人民幣千元	5年 以上 人民幣千元	
計息銀行貸款和其他借款	30,724,112	16,736,510	25,292,289	6,650,654	79,403,565
應付貿易賬款及票據	9,163,117	-	-	-	9,163,117
其他應付款項	18,643,614	-	-	-	18,643,614
衍生金融工具	77,440	-	-	-	77,440
應付關聯方款項	7,157,826	-	-	-	7,157,826
	65,766,109	16,736,510	25,292,289	6,650,654	114,445,562

51. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理

本集團資本管理的主要目標是為保障本集團持續經營的能力，藉此繼續為股東提供回報和為其他利益人士提供利益，並通過將產品和服務定價在相等風險程度上，充分回報股東。

本集團管理資本架構，並依經濟條件的變動及相關資產的風險特性對其作出調整。本集團或會藉調整派付予股東的股息、新股發行數目或銷售資產減輕債務以維持或調整資本架構。本集團並無任何外界施加的資本規定。截至2018年12月31日及2017年12月31日止年度內，資本管理目標、政策或程序並無改變。

本集團按淨債務與調整後資本比率的基準監控資本，該比率按淨債務除以調整後資本計算。淨債務按計息銀行貸款和其他借款總額(如財務狀況表所示)減現金和現金等價物、受限制銀行結餘和若干按公平值計入損益的金融資產計算。調整後資本包括權益各組成部分(包括非控制權益)和應付直接控股公司款項。本集團旨在維持合理的淨債務與調整後資本比率。於各報告期末的淨債務與調整後資本比率如下：

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款	33	87,972,658	71,331,481
減：現金和現金等價物、受限制性銀行結餘及若干其他金融資產		(26,783,978)	(22,647,734)
淨債務		61,188,680	48,683,747
權益總額		78,265,267	66,443,712
加：應付直接控股公司款項	26	7,859,546	3,945,715
調整後資本		86,124,813	70,389,427
淨債務與調整後資本比率		71.0%	69.2%

52. 報告期後事件

於2019年2月22日，金茂投資管理(上海)有限公司(一間本公司的全資子公司)完成發行本金總額人民幣1,800,000,000元的國內公司債券。該等國內公司債券年期為五年，固定年利率3.72%，於第三年末發行人有權調整利率及投資者有權將該等國內公司債券售回。

53. 本公司財務狀況表

有關本公司於報告期末的財務狀況表的資料如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	84	69
於子公司的投資	23,303,848	21,557,784
非流動資產總額	23,303,932	21,557,853
流動資產		
應收子公司款項	53,347,891	35,172,949
預付款項、其他應收款項及其他資產	25,815	8,330
應收關聯方款項	1,239	1,182
現金和現金等價物	365,650	531,607
流動資產總額	53,740,595	35,714,068
流動負債		
其他應付款項和應計款項	307,575	210,511
應付關聯方款項	7,880,281	3,965,460
計息銀行貸款及其他借款	3,405,733	1,698,953
流動負債總額	11,593,589	5,874,924
流動資產淨額	42,147,006	29,839,144
總資產減流動負債	65,450,938	51,396,997
非流動負債		
應付子公司款項	26,399,240	23,645,457
計息銀行貸款及其他借款	17,302,455	8,100,689
衍生金融工具	32,794	-
非流動負債總額	43,734,489	31,746,146
淨資產	21,716,449	19,650,851
權益		
股本	20,416,452	17,702,376
儲備(附註)	1,299,997	1,948,475
權益總額	21,716,449	19,650,851

李從瑞
董事

江南
董事

53. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備概要如下：

	匯兌波動 儲備 人民幣千元	對沖儲備 人民幣千元	股票期權 儲備 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	(2,308,783)	-	18,197	2,956,359	665,773
已宣派2016年末期股息	-	-	-	(836,219)	(836,219)
已宣派2017年特別中期股息行使股票期權	-	-	-	(749,923)	(749,923)
年內全面收益總額	1,091,825	-	-	1,755,161	2,846,986
以股份結算的股票期權安排	-	-	24,690	-	24,690
行使股票期權	-	-	(2,832)	-	(2,832)
股票期權失效時轉撥股票期權儲備	-	-	(4,735)	4,735	-
於2017年12月31日及2018年1月1日	(1,216,958)	-	35,320	3,130,113	1,948,475
購回股份	-	-	-	(88,011)	(88,011)
已宣派2017年末期股息	-	-	-	(1,700,592)	(1,700,592)
已宣派2018年中期股息	-	-	-	(1,201,481)	(1,201,481)
年內全面收益總額	1,069,950	(32,794)	-	1,284,719	2,321,875
以股份結算的股票期權安排	-	-	21,911	-	21,911
行使股票期權	-	-	(2,180)	-	(2,180)
股票期權失效時轉撥股票期權儲備	-	-	(3,364)	3,364	-
於2018年12月31日	(147,008)	(32,794)	51,687	1,428,112	1,299,997

股票期權儲備包括已授出且有待行使的股票期權的公平值，進一步闡釋見財務報表附註2.4有關股份支付的會計政策。該金額將於相關期權獲行使時撥入股本，或如相關期權屆滿或失效，則轉撥至保留利潤。

54. 財務報表之批准

財務報表於2019年3月19日經董事會批准並授權刊行。

I. 主要損益表數據

	2014年 人民幣千元 (重列)	2015年 人民幣千元 (重列)	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
業績					
收入	23,398,918	17,770,703	27,304,073	31,074,845	38,732,667
銷售成本	(14,245,624)	(10,899,486)	(17,099,317)	(21,034,199)	(24,194,452)
毛利	9,153,294	6,871,217	10,204,756	10,040,646	14,538,215
其他收入和收益	2,260,868	2,190,084	1,493,026	3,850,901	2,722,393
銷售和營銷開支	(724,289)	(787,335)	(804,573)	(977,448)	(1,051,610)
管理費用	(1,329,382)	(1,235,896)	(1,561,732)	(2,143,024)	(2,417,509)
其他費用及損失淨額	(20,716)	(88,333)	(239,810)	(316,886)	(36,146)
融資成本	(967,605)	(456,415)	(728,662)	(1,692,438)	(2,420,573)
分佔下列公司的利潤及虧損：					
合營公司	(1,047)	(12,999)	(43,748)	31,410	369,183
聯營公司	(24,889)	(72,066)	(28,459)	31,622	10,749
稅前利潤	8,346,234	6,408,257	8,290,798	8,824,783	11,714,702
所得稅開支	(3,075,725)	(2,307,172)	(3,717,116)	(3,674,581)	(4,337,978)
年度利潤	5,270,509	4,101,085	4,573,682	5,150,202	7,376,724
下列應佔部分：					
母公司所有者	4,193,898	3,045,520	2,535,515	3,977,712	5,210,888
非控制權益	1,076,611	1,055,565	2,038,167	1,172,490	2,165,836
	5,270,509	4,101,085	4,573,682	5,150,202	7,376,724

II. 主要財務狀況數據

	2014年 人民幣千元 (重列)	2015年 人民幣千元 (重列)	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動資產總額	64,979,036	71,328,044	80,621,263	104,766,510	124,211,956
流動資產總額	43,908,442	61,798,355	86,282,853	117,277,869	147,426,287
資產總額	108,887,478	133,126,399	166,904,116	222,044,379	271,638,243
流動負債總額	26,746,641	45,413,601	71,382,264	107,074,051	122,090,860
非流動負債總額	37,700,500	38,364,088	39,777,772	48,526,616	71,282,116
負債總額	64,447,141	83,777,689	111,160,036	155,600,667	193,372,976
下列應佔部分：					
母公司所有者	29,702,128	33,547,922	31,626,291	32,852,097	35,796,236
非控制權益	14,738,209	15,800,788	24,117,789	33,591,615	42,469,031
權益總額	44,440,337	49,348,710	55,744,080	66,443,712	78,265,267

致謝

最後，本人謹代表董事會向所有客戶、業務合作夥伴、股東及各地方政府的長期支持和信任，以及全體員工努力不懈的工作表現，深表謝意。

承董事會命
中國金茂控股集團有限公司
主席
寧高寧

香港，二零一九年三月十九日

於本公告日期，本公司董事為非執行董事寧高寧先生（主席）、楊林先生及安洪軍先生；執行董事李從瑞先生、江南先生及宋鏐毅先生；以及獨立非執行董事劉漢銓先生、蘇錫嘉先生及高世斌先生。