



**AGILE**  
雅居樂

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

(於開曼群島註冊成立的有限公司) 股份代號: 3383



2018年年報



遠見 · 心建 ·  
共建未來

# 企業簡介

雅居樂集團控股有限公司(股份代號：3383)及其附屬公司主要從事大型綜合性物業發展，同時亦廣泛涉足物業管理、環保、建設、房管及商業等多個領域。作為一家中國知名品牌，本集團的多元化業務已覆蓋中國及海外多個城市和地區。於2018年12月31日，本集團土地儲備的預計總建築面積共計3,623萬平方米。

雅居樂股份自2005年於香港聯交所主板上市，現為恒生綜合指數、恒生環球綜合指數、恒生港股通指數系列、恒生高股息率指數、恒生中國內地地產指數、恒生增幅指數、恒生中國(香港上市)100指數、摩根士丹利中國指數及力寶專選中港地產指數的成份股。

## 業務架構

雅居樂將繼續採取「以地產為主，多元業務並行」(「1+N」)的營運模式，推動旗下各業務板塊的穩步發展。



### 物業發展

於65個城市擁有預計總建築面積為3,623萬平方米的土地儲備



### 雅生活

在管面積及合約面積分別為1.381億平方米及2.298億平方米



### 環保

優化區域佈局，推動危險廢物處理、水務處理及一般固體廢物處理業務的發展

# 目錄

2	財務概要	74	投資者關係
4	2018年度大事記	76	董事履歷
6	主要榮譽及獎項	81	高級管理人員履歷
8	主席報告	83	企業管治報告
14	管理層的討論及分析	105	董事會報告
22	物業發展	120	獨立核數師報告
24	業務概覽	126	綜合資產負債表
28	項目概覽	128	綜合收益表
30	土地儲備一覽表	129	綜合全面收益表
38	旗艦項目巡禮	130	綜合權益變動表
62	雅生活	132	綜合現金流量表
65	環保	134	綜合財務報表附註
68	建設	241	五年財務概要
70	房管	243	公司資料
72	商業	247	辭彙表



## 建設

以建築工程總承包、園林景觀、家居裝飾為主營業務，並以設計諮詢及材料貿易為支撐業務



## 房管

服務涵蓋設計報建、建造管理、成本管控、品牌輸出及產品營銷



## 商業

整合包括酒店、投資物業、社區商業及文旅商業等商業項目

# 財務概要

## 收益表概要

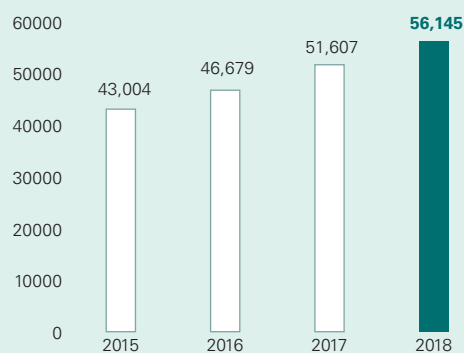
	截至12月31日止年度		
	2018年	2017年	變動
營業額(人民幣百萬元)	<b>56,145</b>	51,607	+8.8%
毛利(人民幣百萬元)	<b>24,674</b>	20,687	+19.3%
淨利潤(人民幣百萬元)	<b>8,358</b>	6,780	+23.3%
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	<b>7,125</b>	6,025	+18.3%
每股基本盈利(人民幣元)	<b>1.835</b>	1.552	+18.2%
已分派每股中期股息(港仙)	<b>50.0</b>	22.0	+127.3%
擬派每股末期股息(港仙)	<b>50.0</b>	68.0	-26.5%
全年每股股息(港仙)	<b>100.0</b>	90.0	+11.1%

## 資產負債表概要

	於12月31日		
	2018年	2017年	變動
總資產(人民幣百萬元)	<b>230,446</b>	163,358	+41.1%
現金及現金等值項目(人民幣百萬元)	<b>35,776</b>	19,042	+87.9%
有限制現金(人民幣百萬元)	<b>9,285</b>	11,078	-16.2%
短期借貸(人民幣百萬元)	<b>35,333</b>	27,146	+30.2%
長期借貸(人民幣百萬元)	<b>53,196</b>	34,529	+54.1%
股東權益(人民幣百萬元)	<b>41,239</b>	36,335	+13.5%
股東權益回報率	<b>17.3%</b>	16.6%	+0.7個百分點
總負債／總資產	<b>38.4%</b>	37.8%	+0.6個百分點
淨借款／總權益	<b>79.1%</b>	71.4%	+7.7個百分點

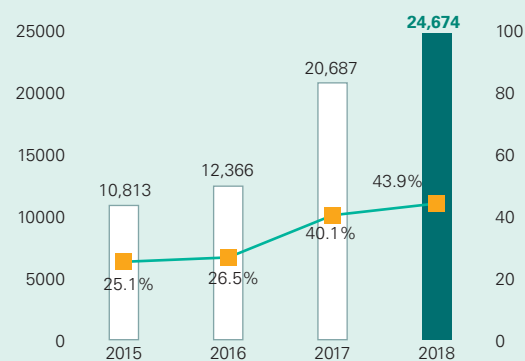
### 營業額

(人民幣百萬元)



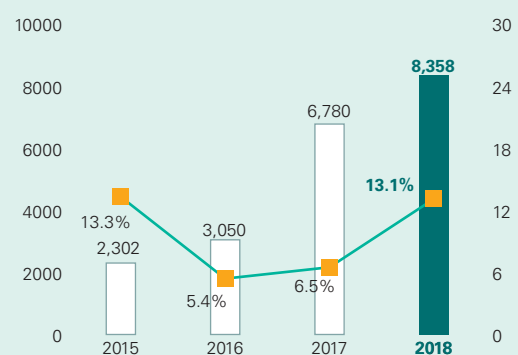
### 毛利及毛利率

(人民幣百萬元/%)



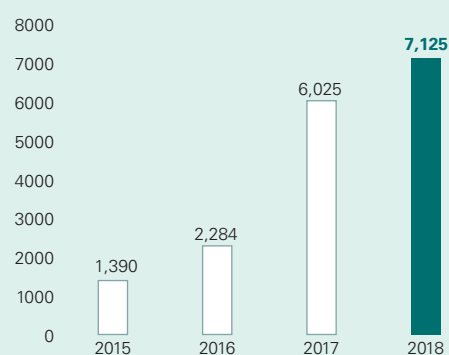
### 淨利潤及淨利潤率

(人民幣百萬元/%)



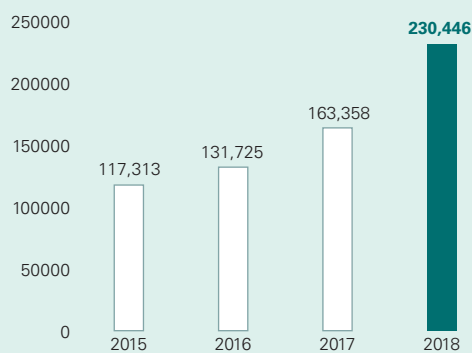
### 本公司股東應佔利潤

(人民幣百萬元)



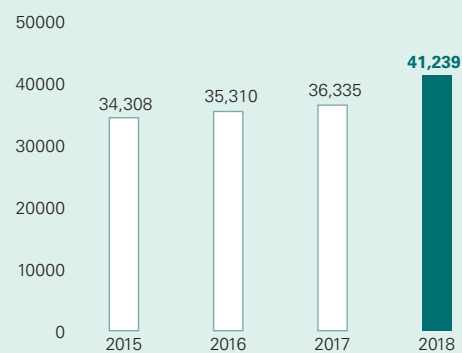
### 總資產

(人民幣百萬元)



### 股東權益

(人民幣百萬元)



# 2018年度大事記

## 2月

本集團附屬公司雅居樂雅生活服務股份有限公司(股份代號：3319)成功於香港聯交所主板分拆上市。



## 4月

本集團成立房管業務，為市場提供全產業鏈代建服務。

## 6月

本集團整合原有的酒店及投資物業，並注入文旅商業及社區商業等項目，組成商業板塊。



## 9月

環保業務已完成收購多個項目，正式全面佈局華東、京津冀、山東省、華中、華南、廣西省、海南及西部8大區域。

## 12月

本集團累積預售金額首次突破人民幣1,000億元，創歷史新高。



# 主要榮譽及獎項

## 企業社會責任

商界展關懷

香港社會服務聯會

企業社會責任大獎2018

《資本》雜誌

傑出環境社會企業管治大獎2018

《經濟一週》雜誌

綠色辦公室獎勵計劃及健康工作間

世界綠色組織

廣東省地產商會會員企業扶貧傑出貢獻獎

廣東省地產商會

## 資本市場

最佳發行人(企業) — 北亞區

《財資》雜誌

最佳高息債券 — 中國

《財資》雜誌

2018年第四屆香港投資者關係大獎 — 卓越獎

香港投資者關係協會

## 企業管治

傑出上市企業大獎2018 — 傑出企業管治大獎

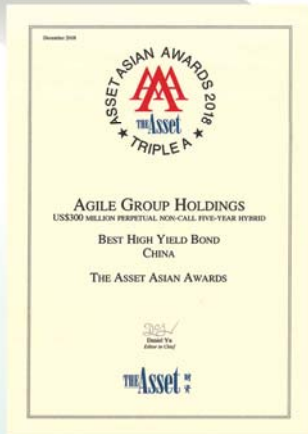
《資本壹週》雜誌

2018年度全國十佳法務部

《首席法務官》雜誌

2018年中國十五佳公司法務團隊

《亞洲法律》雜誌





## 企業品牌

2018年度中國房地產卓越100榜  
2018年度中國房地產上市企業30強  
觀點地產新媒體

## 第十七屆(2018年度)廣東地產資信20強

中國工商銀行股份有限公司廣東省分行  
中國農業銀行股份有限公司廣東省分行  
中國銀行股份有限公司廣東省分行  
中國建設銀行股份有限公司廣東省分行  
中國地產資信強企

## 優質中國房地產企業大獎2018

優質中國房地產企業大獎委員會

## 傑出中國年度地產企業大獎2017

華富財經

## 香港傑出企業(主板)大獎2018

《經濟一週》雜誌

## 環球品牌大獎 — 中國最佳物業發展品牌

《環球品牌》雜誌

## 2018年中國地產百強企業

中國房地產TOP10研究組

## 2018中國房地產百強房企供應鏈誠信企業TOP 20

中國房地產協會

## 2018年中國大學生喜愛僱主

前程無憂網

應屆生求職網



# 主席報告



**陳卓林**  
主席兼總裁

本集團對旗下物業發展及多元化業務的未來發展滿懷信心，深信通過貫徹實踐「新3年規劃」、品牌形象的提升，以及全體員工的努力不懈，本集團將能在充滿挑戰的市場環境中把握機遇，穩步推展整體業務的可持續發展。

## 致各位股東：

本人欣然報告雅居樂集團控股有限公司(「雅居樂」或「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2018年12月31日止年度經審計綜合業績如下：

## 業績及股息

年內，本集團的營業額及毛利分別為人民幣561.45億元及人民幣246.74億元，較去年分別增加8.8%及19.3%。淨利潤為人民幣83.58億元，較去年上升23.3%。股東應佔利潤為人民幣71.25億元，較去年增加18.3%。整體毛利率及淨利潤率分別為43.9%及14.9%，較去年分別上升3.8個百分點及1.8個百分點。

年內，本集團物業發展業務的確認銷售金額為人民幣524.88億元，較去年增加6.5%。而本集團來自物業管理、酒店營運、物業投資及環保業務的收入分別為人民幣21.33億元、人民幣7.22億元、人民幣1.89億元及人民幣6.14億元。

經考慮本集團業務發展需要及股東投資回報後，本公司董事會(「董事會」)建議向股東派發2018年度末期股息每股50.0港仙。連同已派發的2018年度中期股息每股50.0港仙，2018年的全年派息將合共為每股100.0港仙，較去年增加11.1%。

## 業務回顧

2018年，儘管全球經濟增長勢頭減弱，國際環境錯綜複雜，中央政府憑藉多年來改革發展所奠定的基石，穩中求進。而本集團面對嚴峻的房地產市場環境，仍

然砥礪前行，把握中國經濟平穩增長所帶來的發展機遇，進一步落實「以地產為主，多元業務並行」的營運模式，並在各項業務優勢互補下，取得理想的成績。

## 靈活應變 物業銷售突破千億

在物業發展業務方面，本集團在中央政府堅守「房住不炒」的大方向下，積極應對，以靈活的銷售策略，以及合理的價格適時推售產品。全年預售金額再創下歷史新高，首次突破千億關口。年內，本集團連同合營公司、聯營公司及本集團所管理並以「雅居樂」品牌銷售的房地產項目之累積預售金額達人民幣1,026.7億元，累積預售建築面積為798萬平方米，預售均價為每平方米人民幣12,871元，成績理想。

因應各地方政府持續實施「分類調控，因城施策」的政策，本集團繼續推展區域多元化策略，並見顯著成效。年內，本集團不僅於華南區域繼續雄踞領先的市場地位，更在華東、西部及華中區域締造了良好的銷售成績。與此同時，本集團位於海南區域及雲南區域的旅遊房地產項目亦持續獲得市場青睞。年內，本集團分別於華南、華東、西部及華中區域合共推出43個全新項目，總在售項目達到115個，為本集團提供穩固可觀的收入。

### 積極審慎購地 部署開拓新市場

本集團深明土地儲備為房地產開發商賴以持續發展的重要基石，因此一直透過招標、拍賣、掛牌及股權收購等方式增添土地儲備。年內，本集團因應業務發展需要及各區域的市場狀況，策略性地於華南、華東、西部、華中、華北及雲南區域增添優質土地，其中大理、福州、邯鄲、漢中、合肥、湖州、嘉興、晉中、荊州、連雲港、茂名、梅州、商丘、汕頭、威海、蕪湖、許昌、徐州、雲浮及漳州為本集團新開拓市場，具有發展潛力。新增土地的預計總建築面積達1,111萬平方米，其中本集團應佔預計總建築面積為909萬平方米。新地塊的總土地金額為人民幣426億元，而本集團相關應付土地金額為人民幣294億元。

於2018年12月31日，本集團於合共65個城市，坐擁預計總建築面積達3,623萬平方米的土地儲備，足夠未來數年的發展，其中位於中央政府大力推動的「粵港澳大灣區」之土地儲備充裕，未來發展潛力巨大。相關樓面平均地價為每平方米人民幣2,825元，土地成本價格極具競爭力。

年內，本集團亦繼續推展旗下城市更新項目及具產城融合概念的產業小鎮與工業地產項目，成功構建更為多元化的物業項目組合。

### 多元業務 為未來發展奠定堅實基礎

年內，在「以地產為主，多元業務並行」的營運模式下，本集團全力推展物業發展、物業管理、環保、建設及教育業務，新成立了房管業務，以及整合現有的物業組成了商業業務，成功實踐了多元化發展。本集團於年內投資超過人民幣100億元，用以發展超過50項新增項目。旗下各項業務亦充分發揮協同效應，為未來的長遠發展奠定堅實的基礎。

在物業管理業務方面，雅居樂雅生活服務股份有限公司(「雅生活」)旗下物業服務、資產管理及社區商業業務持續增長，締造了超卓的業績。年內，雅生活的營業額為人民幣33.767億元，同比增加91.8%。毛利為人民幣12.899億元，同比增加118.4%，毛利率為38.2%，同比提升4.7個百分點。股東應佔利潤為人民幣8.01億元，同比增加176.5%，淨利潤率為24.0%，同比提升7.0個百分點，每股基本盈利為人民幣0.62元，為本集團帶來可觀的收入。截至2018年12月31日，雅生活在管面積及合約面積分別為1.381億平方米和2.298億平方米，當中包括收併購所獲得的3,100萬平方米面積。截

至2018年12月31日，來自第三方開發商的項目合約面積為1.064億平方米，佔總合約面積的46.3%，較2017年新增4,840萬平方米，同比增長83.2%。雅生活得以締造佳績，乃是由於雅生活年內繼續推展「雅居樂物業」及「綠地物業」的雙品牌發展策略，深化與綠地控股的長期合作，以及成功開啟了超高層及商辦物業服務的重大領域。與此同時，雅生活亦積極透過第三方拓展及兼併收購，實現了更高速的增長。

在環保業務方面，旗下危險廢物處理、水務處理及一般固體廢物處理業務實現了迅速穩健的增長，其中危險廢物處理業務表現超卓，雄踞行業領先地位。年內，環保業務新增的危險廢物處理項目達11個，每年最高危險廢物處理規模超過270萬噸，安全填埋庫容逾1,400萬立方米，並已成功拓展發展前景可觀的廢舊金屬資源化綜合利用業務。與此同時，水務處理及一般固體廢物處理業務獲得重大突破，水務處理規模的增長接近10倍，每日最高水務處理規模已超過210萬噸；本集團新開拓的生活垃圾焚燒發電業務亦新增3個項目，每日最高處理規模達到2,500噸。此外，環保團隊成功與多家行業龍頭企業達成戰略合作，並正積極拓展餐廚、廚餘垃圾處理及污泥處置等業務。環保業務預計將成為本集團的穩定收入來源之一。

在建設業務方面，本集團以建築工程總承包、園林景觀、家居裝飾為主營業務，並以設計諮詢與材料貿易作為支撐業務。建設業務不僅大力推動業務發展，亦積極開拓外部市場，業務經營範圍現已擴展至24個省及直轄市內70多個城市，承接工程組團數量約300個。

在教育業務方面，本集團繼續致力提供學前教育、中小學教育、高等教育、培訓教育及國際教育的硬件配套，為物業項目增值。

房管業務為本集團新成立的業務板塊，於年內已為本集團帶來收入及利潤。此板塊為合作夥伴提供貫穿設計報建、建造管理、成本管控、品牌輸出、產品營銷等高端技術與專業服務，並已成功構建政府代建、資本代建及商業代建等分部。年內，房管團隊為揭陽天成東璽項目及青田御景江山項目提供全產業鏈代建服務，項目銷售符合本集團預期。此外，房管團隊亦已與廣東、江蘇、江西等多家房地產商簽訂合作協議，致力將業務擴展至「粵港澳大灣區」、長三角等重點城市群。

## 主席報告(續)

年內，本集團將原有的酒店及投資物業進行整合，並注入包括購物中心、寫字樓、文旅商業及社區商業等商業項目，成功構建了商業板塊。現時，此板塊旗下的多元化商業物業覆蓋超過50個城市，總體量逾300萬平方米，在管項目達50多個。商業團隊為組合內的物業提供專業的運營及管理服務，為本集團帶來穩定的收入。

### 廣泛融資渠道 強化資金預算管理

本集團深信，穩健的財政實力為推展多元化業務發展的重要支柱。因此，本集團於年內致力加快銷售款項回籠，整體銷售回款額再創歷史新高。與此同時，本集團加強資金及預算管理，並通過多渠道的融資渠道，成功鞏固及優化債務結構，其中包括發行5億美元6.875%優先永續資本證券、1億美元8.55%優先永續資本證券、於2021年到期的6億美元8.5%優先票據及於2020年到期的4億美元9.5%優先票據，並獲授88.34億港元兼附帶額外25億港元增額權及2億美元為期48個月的銀團貸款，以及訂立了人民幣46億元的商業物業資產支持證券。年內，穆迪及標準普爾分別上調本公司評級至Ba2及BB級別，展望均為「穩定」。另一方面，中國境內信貸評級機構包括中誠信證券評估、聯合信用評級及東方金誠國際信用評估將本公司的境內信貸評級評為「AAA」。本公司亦於2018年12月獲納入恒生中國(香港上市)100指數。

於2018年12月31日，本集團的現金及銀行存款總額為人民幣450.62億元，現金流保持穩健。而本集團的未動用授信額度約人民幣27.33億元。

### 良好企業管治 提升企業透明度

本集團一直著重企業的透明度，秉承「雙向溝通、互惠共贏」的理念，在符合香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)及法律規定的前提下，與各商業銀行、投資銀行、評級機構、投資者及分析師保持緊密有效的雙向溝通，成功建立了良好關係，並持續提升企業的透明度。

### 履行企業社會責任 推動可持續發展

本集團匠心構建並用心經營每個社區，並積極履行企業社會責任，推動社區的可持續發展。本集團致力保護環境，在規劃及設計、材料採購、建設、物業管理及酒店營運等方面引入環保元素，更在營運過程中善用環境及天然資源，盡量減低天然資源消耗及排放物。本集團亦積極推動社區內的環保教育，鼓勵員工實踐低碳生活。與此同時，本集團全力支持及參與環保、醫療、教育、文化及體育相關的慈善及社區活動。

## 展望及策略

展望2019年，預計環球經濟將面對一定變數，「房住不炒」、「因城施策」等政策將繼續成為房地產市場的主基調，然而，隨著中央政府繼續實踐經濟及金融改革，推動城鎮化發展，以及對「粵港澳大灣區」的發展有更明確的規劃，預計房地產市場仍會繼續以穩健的步伐發展。綜合以上因素，以及中央政府對環保工作的支持，本集團將繼續因時而變，順勢而為，持續推進旗下物業發展及環保等多元化業務的穩固發展。

本集團的物業發展業務將因應市場環境，把握發展機遇，特別是憑藉位於「粵港澳大灣區」內、預計總建築面積達987萬平方米的土地儲備所帶來之優勢，加快拓展業務，進一步實踐區域多元化策略，以及全力推進產城融合及舊城改造項目。雅生活將繼續鞏固品牌地位，重點拓展商業及辦公室等高端物業項目，以及加快收併購等工作，繼續為本集團帶來持續增長的利潤。環保業務將繼續收購優質項目，在確保長期穩健經營及可持續發展之同時，提升對本集團的利潤貢獻。建設業務將進一步鞏固其園林、家居裝飾業務的行業地位，並持續擴展業務。教育業務將繼續構建優質的教育硬件配套，持續為物業項目增值。房管業務將充

分利用雅居樂的品牌優勢，發展具雅居樂特色的房地產代建業務，並繼續收購超卓的房管項目。商業業務亦將進一步整合現有資產，因應市場調整商業、辦公室、酒店及自持物業的發展方向，以擴展規模，增加收入，為本集團的收益作出貢獻。

本集團對旗下物業發展及多元化業務的未來發展滿懷信心，深信通過貫徹實踐「新3年規劃」、品牌形象的提升，以及全體員工的努力不懈，本集團將能在充滿挑戰的市場環境中把握機遇，穩步推展整體業務的可持續發展。

## 致謝

本集團的多元發展及良好業績，全賴股東、客戶及各持份者的鼎力支持及全體員工的辛勤奉獻，本人謹代表董事會衷心致謝。

主席兼總裁

**陳卓林**

香港，2019年3月20日

# 管理層的討論及分析

## 整體表現

年內，本集團之營業額為人民幣561.45億元(2017年：人民幣516.07億元)，較2017年增加8.8%。經營利潤為人民幣221.18億元(2017年：人民幣165.98億元)，較去年增加33.3%。股東應佔利潤為人民幣71.25億元(2017年：人民幣60.25億元)，較去年增加18.3%。每股基本盈利為人民幣1.835元(2017年：人民幣1.552元)。

## 土地儲備

年內，為配合未來「3年規劃」，本集團因應各區域的市場狀況適度地擴充土地儲備。於2018年12月31日，本集團於65個城市，擁有預計總建築面積達3,623萬平方米的土地儲備，土地儲備分佈於華南區域、華東區域、西部區域、華中區域、海南區域、雲南區域、東北區域、華北區域、香港及海外，相關樓面平均地價為每平方米人民幣2,825元，土地成本價格具一競爭力。

年內，本集團策略性地透過招標、拍賣、掛牌及股權收購等方式增添新土地，新增土地的預計總建築面積達1,111萬平方米，其中本集團應佔預計總建築面積為909萬平方米，應付土地金額為人民幣294億元。新增土地分佈於「華南區域」、「華東區域」、「西部區域」、「華中區域」、「華北區域」及「雲南地域」，其中大理、福州、邯鄲、漢中、合肥、湖州、嘉興、晉中、荊州、連雲港、茂名、梅州、商丘、汕頭、威海、蕪湖、許昌、徐州、雲浮及漳州為本集團新開拓的市場。

下表載列新收購土地的詳情：

地塊名稱	城市	應佔權益 (%)	預計總建築面積 (平方米)
<b>華南區域</b>			
新城鎮地塊A	雲浮	50	338,006
新城鎮地塊B	雲浮	50	132,222
獅山鎮地塊	佛山	100	88,342
高明區地塊	佛山	33	243,407
建設大道地塊	佛山	33	252,846
北滘鎮地塊	佛山	40	203,638
茂南開發區地塊	茂名	90	64,390
三豐村地塊	梅州	50	116,412
潮陽區地塊	汕頭	100	351,869
台城南新區地塊	江門	100	146,026
香雁湖地塊	江門	45	73,142
源城區地塊	河源	100	283,006
<b>華東區域</b>			
馬尾區地塊	福州	100	56,254
亭江區地塊	福州	49	197,730
南湖區地塊	嘉興	50.022	120,048
鳳凰東區地塊A	湖州	100	134,862
鳳凰東區地塊B	湖州	50	130,514
崇川區地塊	南通	100	41,494



地塊名稱	城市	應佔權益 (%)	預計總建築面積 (平方米)
濱湖區地塊	無錫	50	43,180
銅山區地塊	徐州	34	177,037
高新區地塊	連雲港	33	113,185
廬陽區地塊	合肥	49	174,164
弋江區地塊	蕪湖	60	190,930
章丘區地塊	濟南	33	38,170
長清區地塊	濟南	100	180,687
鐘樓區地塊	常州	49	121,712
山湖城地塊	常州	100	187,289
香山灣地塊	漳州	51	1,140,725
浦口區地塊	南京	100	74,394
體育休閒特色小鎮地塊	威海	84.8	816,000
<b>西部區域</b>			
漢台區地塊	漢中	100	1,549,263
新平鎮地塊	成都	33	139,999
五津街道地塊	成都	100	165,023
青白江區地塊	成都	49	112,011
<b>華中區域</b>			
遠大二路地塊	長沙	100	69,596
武德路地塊	荊州	100	147,395
龍湖鎮地塊	鄭州	100	156,566
東城區地塊	許昌	100	279,558
魏都區地塊	許昌	100	46,625
睢陽區地塊	商丘	49	179,093
日月湖新區地塊	商丘	100	157,820
汴西新區地塊	開封	51	148,863
<b>華北區域</b>			
榆次區地塊	晉中	29.7	163,112
海教園地塊	天津	100	206,236
漢沽區地塊	天津	52	524,160
叢台區地塊A	邯鄲	90	36,480
叢台區地塊B	邯鄲	49	61,162
<b>雲南區域</b>			
滿江片區地塊	大理	45	239,585
西雙林語地塊	西雙版納	100	500,000

## 物業發展及銷售

年內，本集團的物業發展的確認銷售收入為人民幣524.88億元，較2017年的人民幣492.62億元增加6.5%，該增幅主要由於較高的確認銷售均價。2018年確認銷售均價為每平方米人民幣11,206元，較2017年的每平方米人民幣10,424元上升7.5%。確認銷售總面積為468萬平方米與2017年相若。

## 管理層的討論及分析(續)

### 物業管理

年內，本集團的物業管理收入為人民幣21.33億元，較2017年的人民幣12.90億元增加65.3%，物業管理的經營利潤為人民幣10.76億元，較2017年人民幣3.98億元增加170.1%。該增幅主要由於物業的在管總建築面積增加至13,812萬平方米(2017年：7,834萬平方米)。

### 酒店營運

年內，本集團的酒店營運收入為人民幣7.22億元，較2017年的人民幣6.84億元增加5.5%。酒店營運收入主要是來自上海雅居樂萬豪酒店、海南雅居樂萊佛士酒店、海南清水灣假日度假酒店、惠州白鷺湖雅居樂喜來登度假酒店及成都雅居樂豪生大酒店。

### 物業投資

年內，本集團的物業投資收入為人民幣1.89億元，較2017年的人民幣1.67億元增加13.5%，該增幅主要由於年內租金價格及出租率上升。

### 環保

年內，本集團的環保收入為人民幣6.14億元，較2017年的人民幣2.05億元增加199.8%，環保的經營利潤為人民幣1.97億元，較2017年人民幣0.25億元增加685.1%。該增幅主要由於年內新增的危險廢物項目有所增加，以及水務處理業務規模發展迅速。

### 銷售成本

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

年內，本集團的銷售成本為人民幣314.71億元，較2017年的人民幣309.20億元增加1.8%，該增幅主要是由於確認銷售增加。

### 毛利

年內，本集團的毛利為人民幣246.74億元，較2017年的人民幣206.87億元增加19.3%。年內，本集團的毛利率為43.9%，較2017年的40.1%上升3.8個百分點。毛利率增加主要由於確認銷售來源於均價較高的物業，以及毛利率較高的項目所佔比重有所增加。

### 其他收益淨額

年內，本集團的其他收益淨額為人民幣19.86億元，較2017年人民幣0.40億元增加4859.6%，該增幅主要是來自自己持有的投資物業及由持作銷售已落成物業轉至投資物業的重估收益。

## 其他收入

年內，本集團的其他收入為人民幣10.40億元，較2017年人民幣5.70億元增加82.3%，該增幅主要來自銀行存款利息收入和關連方利息收入的增加以及來自按公允值計入損益的金融資產的股息收入。

## 銷售及營銷成本

年內，本集團的銷售及營銷成本為人民幣23.18億元，較2017年的人民幣22.59億元增加2.6%。該增幅主要由於首次進入預售階段之項目公司增加，致使廣告費用相應增加。

## 行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣29.10億元，較2017年的人民幣20.46億元增加42.2%，該增幅乃是由於配合本集團業務擴展所需而增聘僱員所致。

## 其他開支

年內，本集團的其他開支為人民幣2.57億元，較2017年的人民幣3.97億元下降35.2%，該減幅主要來是由於2018年沒有提早贖回若干優先票據和資產支持證券產生的費用，以及慈善捐贈減少人民幣0.48億至1.21億元。

## 財務費用淨額

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

年內，本集團的財務費用淨額為人民幣27.44億元，較2017年人民幣8.99億元增加205.4%，該增幅主要由於年內非資本化利息費用人民幣13.99億元，及非資本化外幣借款匯兌虧損人民幣12.48億元。

## 聯營公司稅後利潤所佔份額

年內，本集團的聯營公司稅後利潤所佔份額為人民幣0.22億元。較2017年的人民幣0.86億元下降74.1%。

## 合營企業稅後利潤所佔份額

年內，本集團的合營企業稅後利潤所佔份額為人民幣0.05億元，較2017年的人民幣0.83億元下降94.2%。

## 股東應佔利潤

年內，本集團的股東應佔利潤為人民幣71.25億元，較2017年的人民幣60.25億元增加18.3%。

## 管理層的討論及分析(續)

### 流動資金、財務及資本資源

#### 現金狀況及可用資金

於2018年12月31日，本集團總現金及銀行存款為人民幣450.62億元(2017年12月31日：人民幣301.20億元)。其中，現金及現金等值項目為人民幣357.76億元(2017年12月31日：人民幣190.42億元)及有限制現金為人民幣92.86億元(2017年12月31日：人民幣110.78億元)。

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

於2018年12月31日，本集團未動用的借貸額度為人民幣27.33億元(2017年12月31日：人民幣86.05億元)。

#### 借款

於2018年12月31日，本集團總借款為人民幣885.29億元。銀行借款及其他借款、優先票據、境內公司債券、商業抵押貸款支持證券及資產支持證券分別為人民幣632.93億元、人民幣115.51億元及人民幣136.85億元。

還款時間表	於2018年 12月31日 (人民幣百萬元)	於2017年 12月31日 (人民幣百萬元)
<b>銀行借款及其他借款</b>		
1年之內	30,542	22,957
超過1年及於2年內	10,919	6,962
超過2年及於5年內	15,743	8,834
超過5年	6,089	5,600
<b>小計</b>	<b>63,293</b>	44,353
<b>優先票據</b>		
超過1年及於2年內	6,115	—
超過2年及於5年內	5,436	4,515
<b>小計</b>	<b>11,551</b>	4,515
<b>境內公司債券、商業抵押貸款支持證券及資產支持證券</b>		
1年之內	4,791	4,190
超過1年及於2年內	2,025	6,369
超過2年及於5年內	6,869	2,248
<b>小計</b>	<b>13,685</b>	12,807
<b>合計</b>	<b>88,529</b>	61,675

於2018年12月31日，本集團的銀行借款(包括銀團貸款)人民幣377.04億元(2017年12月31日：人民幣239.26億元)及其他借款人民幣114.95億元(2017年12月31日：人民幣70.57億元)是以其現金、土地使用權、自持物業、持作銷售已落成物業、發展中物業、投資物業、若干附屬公司的股份及股本權益作抵押。本集團的若干附屬公司以其股份對優先票據作出擔保。於2018年12月31日，該等附屬公司的淨資產為人民幣40.26億元(2017年12月31日：人民幣18.67億元)。資產支持證券及商業抵押貸款支持證券分別為人民幣10.55億元(2017年12月31日：人民幣10.54億元)及人民幣40.73億元(2017年12月31日：無)是以其貿易應收款項及土地使用權、自持物業及投資物業作抵押。

負債比率乃按淨借貸(總借貸扣除現金及現金等值項目及有限制現金)除以總權益計算。於2018年12月31日，負債比率為79.1%(2017年12月31日：71.4%)。

### 貨幣風險

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

於2018年12月31日，本集團分別訂立了32.00億美元的封頂遠期合約。截至2018年12月31日，本集團就這些合同錄得衍生金融工具的公允值虧損為人民幣0.98億元(2017年：人民幣8.22億元)。

### 借款成本

2018年，本集團的總借款成本為人民幣50.56億元，較2017年人民幣33.13億元增加52.6%，該增幅主要由於2018年平均銀行借款結餘較高。忽略因外幣借款而產生的匯兌差異，本集團於年內的實際借貸利率為6.49%(2017年：6.20%)。

### 財務擔保

本集團與若干金融機構合作安排按揭貸款額度予其物業買家，並就保證該等買家履行還款責任提供擔保。於2018年12月31日，未完結擔保額為人民幣447.75億元(2017年12月31日：人民幣385.71億元)。該等擔保於以下時間終止(以較早者為準)：(i)發出房地產權證，這一般會於買家接手相關物業後一年內發出；或(ii)買家還清相關按揭貸款。

於2018年12月31日，本集團應佔就聯營公司及合營企業提供予若干買方按揭融資的財務擔保數額分別為人民幣0.73億元(2017年：人民幣9.64億元)及人民幣34.07億元(2017年：人民幣4.56億元)。

## 管理層的討論及分析(續)

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

本集團的若干附屬公司與聯營公司各方就人民幣8.48億元(2017年：人民幣24.80億元)的貸款額度按彼等在聯營公司的控股比例提供若干擔保。本集團應佔擔保數額為人民幣4.24億元(2017年：人民幣4.96億元)。

本集團的若干附屬公司與合營企業各方就人民幣137.79億元(2017年：人民幣54.73億元)的貸款額度按彼等在合營企業的控股比例提供若干擔保。本集團應佔擔保數額為人民幣62.45億元(2017年：人民幣15.66億元)。

### 承擔

於2018年12月31日，本集團就物業發展活動的承擔為人民幣296.59億元(2017年12月31日：人民幣237.73億元)。本集團所承諾支付的土地收購出讓金為人民幣63.11億元(2017年12月31日：人民幣64.30億元)。此外，本集團就購買物業、廠房及設備承擔的資本承擔約為人民幣12.65億元(2017年12月31日：無)。

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

- (a) 根據一家第三方公司(「收購方」)及惠州白鷺湖旅遊實業開發有限公司(本公司之間接全資附屬公司，「白鷺湖」)於2018年12月11日訂立的協議及於2019年2月27日訂立的補充協議，收購方同意以總代價約人民幣1,394,400,000元收購白鷺湖之附屬公司(「項目公司」)34%股權，及投入約人民幣580,999,800元。根據協議，34%的股權轉讓給收購方後，項目公司將由收購方和白鷺湖共同控制。截至報告日，此交易尚未完成。
- (b) 於2019年3月7日，本公司發行於2022年到期的總額面值為500,000,000美元6.7%優先票據。扣除發行成本後所得款項淨額約為496,000,000美元(相當於人民幣3,328,656,000元)。

### 僱員及薪酬政策

於2018年12月31日，本集團共有24,410名僱員，當中高級管理人員佔64人及中層管理人員佔480人。就地理位置而言，內地有24,350名僱員，而香港、馬來西亞及越南則有60名僱員。截至2018年12月31日止年度，總薪酬成本(包括董事酬金)為人民幣37.93億元(2017年：人民幣22.33億元)。

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

### 展望

展望2019年，本集團將繼續因應市場環境，靈活調整營運策略，以持續推進旗下物業發展及多元化業務的未來發展。

本集團的物業發展業務將把握機遇，特別是憑藉位於「粵港澳大灣區」內、預計總建築面積達987萬平方米的土地儲備所帶來之優勢，加快拓展業務，進一步實踐區域多元化策略，並全力推進產城融合及舊城改造項目。雅生活將繼續鞏固品牌地位，重點拓展高端物業項目，以及加快收併購等工作。環保業務將繼續收購優質項目，以確保長期穩健經營及業務發展。建設業務將鞏固其園林及家居裝飾等業務的行業地位，並持續擴展業務。教育業務將繼續建設優質的教育硬件配套，持續為物業項目增值。房管業務將全力推展具雅居樂特色的房地產代建業務，以及收購超卓的房管項目。商業業務亦將進一步整合現有資產，以擴展規模。

本集團對旗下物業發展及多元化業務的未來發展充滿信心，相信通過貫徹實踐「新3年規劃」、品牌形象的提升，以及全體員工的努力不懈，本集團將能在市場環境中把握機遇，穩步推展整體業務的發展。

# 物業發展

---

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

---







- 
- 華南區域
  - 華東區域
  - 西部區域
  - 華中區域
  - 海南區域
  - 雲南區域
  - 東北區域
  - 華北區域
  - 香港
  - 海外
-



## 業務概覽

年內，本集團持續提升產品質素，在標準化的基礎上，對產品設計作地域化的優化；配合優質的銷售及售後服務，本集團在激烈的市場競爭中維持了良好的品牌優勢。本集團亦於年內積極優化營運管理系統，以進一步提升營運效率，為未來的物業發展業務奠定穩固基礎。

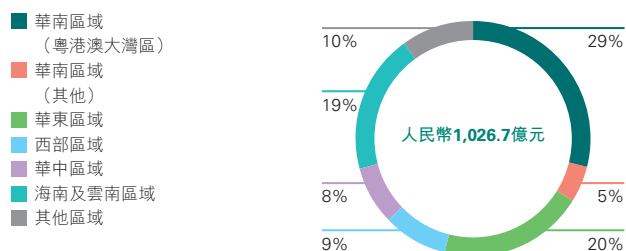


## 銷售穩步增長 區域多元化見效

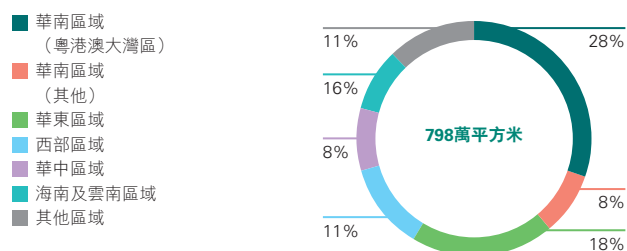
年內，隨著「因城施策、分類調控」的逐步貫徹實施，區域分化加劇。本集團與時並進，積極應對市場變化，以靈活的營銷策略，適時以合理定價推盤，全年預售金額創歷史新高，首次突破人民幣千億大關。本集團連同本集團合營公司及聯營公司以及由本集團管理並以「雅居樂」品牌銷售的房地產項目之累積預售金額為人民幣1,026.7億元，累積預售建築面積為798萬平方米，預售均價為每平方米人民幣12,871元。

年內，本集團區域多元化策略續見成效，本集團於華南區域持續保持領先地位；近年積極拓展的華東區域、西部區域及華中區域整體銷售表現良好，為預售作出貢獻；同時，海南及雲南區域的旅遊房地產業務亦持續領先市場。年內，來自華南區域、華東區域、西部區域、華中區域、海南及雲南區域，以及其他區域的預售金額佔比分別為34%、20%、9%、8%、19%及10%。

### 預售金額按地區分佈圖



### 預售建築面積按地區分佈圖



年內，本集團適時推出43個全新項目，總在售項目共115個。全新項目分別位於華南區域、華東區域、西部區域、華中區域、海南區域、華北區域及海外：

### 新推售項目

#### 華南區域：

- 中山雅居樂江玥
- 中山瀾溪洋島
- 中山雅居樂迪茵湖小鎮
- 中山天樾樺府
- 江門公園天璟
- 三水雅居樂常樂府
- 順德雅居樂萬象郡
- 惠州雅居樂御賓府
- 汕尾雅居樂山海郡
- 梅州峰會
- 湛江雅居樂雍逸廷
- 雲浮大名府

#### 華東區域：

- 揚州雅居樂蘭亭公館
- 揚州雅居樂富春山居
- 鎮江雅居樂新樂府
- 句容雅居樂花園
- 徐州雅居樂嬌山府
- 連雲港鳳凰源著(前稱：連雲港高新區項目)



- 合肥江山廬州印
- 蕪湖雅居樂新樂府
- 嘉興中央公園
- 湖州雅居樂濱江國際
- 常州雅居樂棠頌
- 常州城市萬象(前稱：常州凌家塘項目)
- 南通湖山源著(前稱：南通通州區項目)
- 南通雅居樂中央公園
- 蘇州雅居樂新樂府
- 常熟雅居樂富春雅居
- 廈門雅居樂御賓府
- 濟南璟園

## 物業發展(續)

### 西部區域：

成都雅居樂錦城(前稱：成都五津街道項目)

漢中雅居樂花園

重慶雅居樂富春山居

重慶麓銘府

### 華中區域：

鄭州雅居樂御賓府

開封龍亭區項目

許昌雅居樂國際花園

武漢雅居樂國際花園

### 海南區域：

海南雅居樂金沙灣

### 華北區域：

天津雅居樂御賓府

邯鄲夢湖瀾庭

晉中雅居樂熙苑(前稱：晉中榆次區項目)

### 海外：

吉隆坡雅居樂天匯

雅居樂憑藉優質的產品、完善的設計規劃及貼心的物業管理服務，在眾多市場均取得銷售佳績，以下為年內各主要項目的銷售表現概述：

在華南區域，本集團一如以往保持領先市場地位。在中山，本集團以逾人民幣100億元的預售金額再度成為當地年度銷售項目冠軍，旗下的中山雅居樂新城及中山雅居樂劍橋郡等項目的預售金額及預售面積均處於當地市場的前列位置。中山雅居樂迪茵湖小鎮於年內推出，憑藉優越的地理位置，深受市場歡迎，創下首批單位開盤即接近售罄的佳績。在廣州，本集團蟬聯當地房企銷售金額排行榜前20名。廣州雅居樂富春山居於年內推出最後一期單位，整個項目已售罄。在惠州，本集團以逾人民幣30億元的預售佳績，成為當地年度房企銷售金額及銷售面積前10名，其中惠陽雅居樂花園以優厚的地區發展潛力，深得客戶青睞，成為當地年度銷售項目前10名。而位於粵東地區的河源雅居樂花園持續暢銷，於年內推出新組團，全部新組團均迅速售罄，為本集團預售作出穩定的貢獻。

與此同時，本集團在華東區域錄得穩定的預售增長，預售金額達人民幣200億元。本集團在常州以逾人民幣50億元的預售佳績躋身當地房企銷售金額、銷售面積及銷售套數前3名；在南京，本集團預售保持穩健水平，當中南京雅居樂濱江國際及高淳雅居樂花園均處





於當地年度銷售的前列位置；常熟雅居樂富春雅居自開售以來，深受客戶歡迎，並榮登當地年度銷售冠軍；揚州雅居樂蘭亭公館亦於年內開售，全年以近人民幣20億元的預售佳績成為揚州市年度銷售金額前5名。

在西部區域及華中區域，成都雅居樂花園、西安雅居樂湖居筆記及鄭州雅居樂春森湖畔深受市場歡迎，全年持續熱銷；重慶雅居樂富春山居、重慶麓銘府、鄭州雅居樂御賓府及武漢雅居樂國際花園相繼於年內開售，亦取得不錯的銷售成績。

另一方面，海南及雲南區域的旅遊房地產業務保持穩定的銷售貢獻。年內，海南清水灣持續成為中國最受歡迎旅遊房地產項目之一。憑藉優質的產品及豐富的旅遊資源，雲南雅居樂原鄉及雲南雅居樂西雙林語於年內屢創銷售佳績，分別成為當地項目銷售前3名。

### 積極尋求機遇 動態調整開發

年內，為了進一步完善區域佈局及配合未來發展所需，本集團策略性地於華南區域、華東區域、西部區域、華中區域、華北區域及雲南區域，透過招標、拍賣、掛牌及股權收購等方式增添新土地，新增土地的預計總建築面積為1,111萬平方米，其中本集團應佔預計總建築面積為909萬平方米。於2018年12月31日，本集團於65個城市，擁有預計總建築面積為3,623萬平方米的土地儲備，為本集團物業發展業務奠定重要的基石。

為平衡及優化供銷節奏，本集團會因應各項目的銷售及供應情況，對開發範圍及進度作出動態調整。年內，新開工建築面積為1,240萬平方米，竣工建築面積為478萬平方米。於2018年12月31日，本集團的土地儲備中已竣工建築面積為126萬平方米，而在建建築面積為1,533萬平方米。

物業發展(續)

### 項目概覽

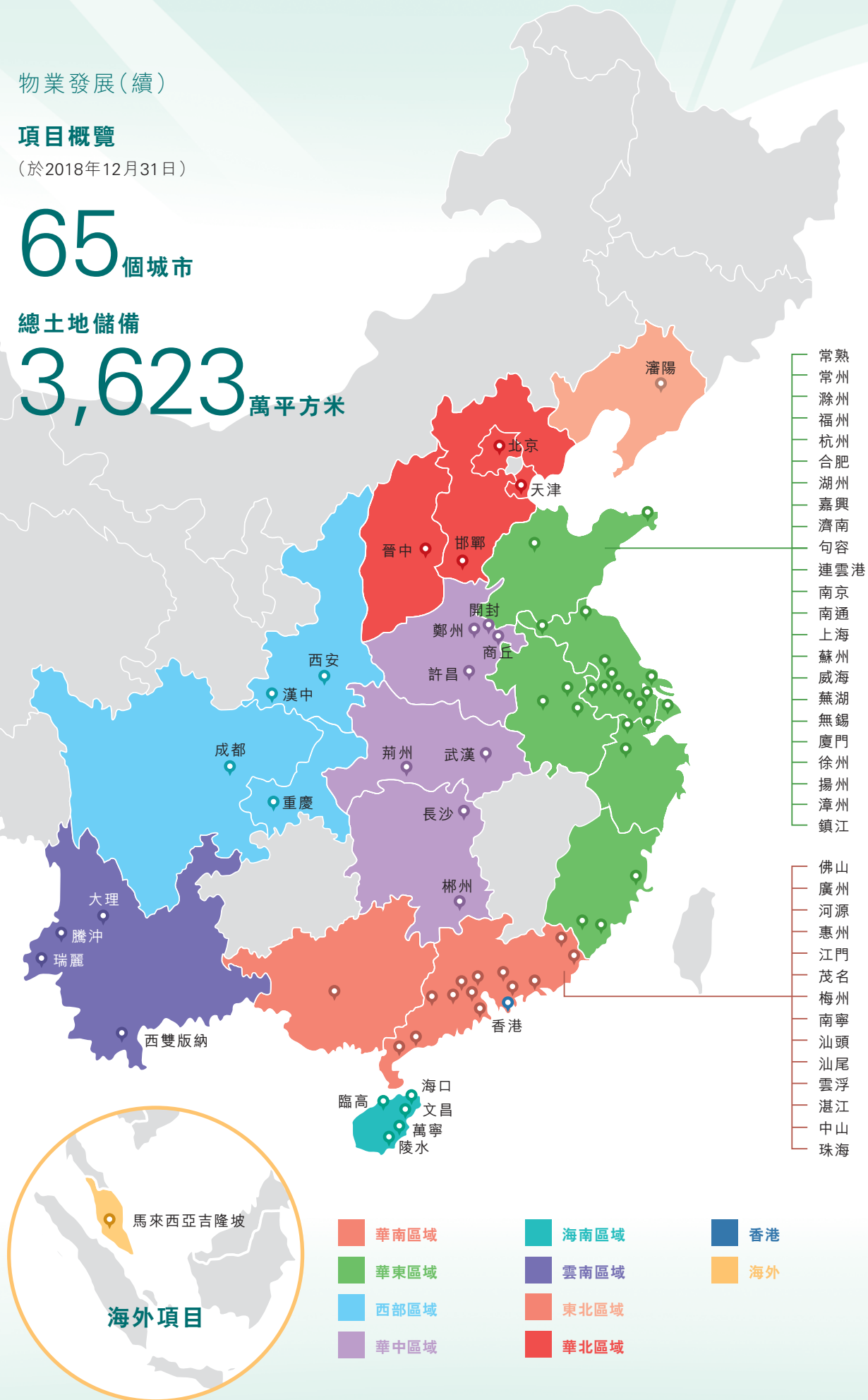
(於2018年12月31日)

# 65

個城市

總土地儲備

# 3,623

萬平方米

## 華南區域

城市	項目數目	項目預計 總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
廣州	5	6,281,656	841,075
中山	25	14,036,739	4,874,945
珠海	1	206,494	206,494
江門	3	329,251	275,310
佛山	12	3,657,172	785,459
惠州	3	5,062,078	2,873,512
河源	2	3,012,487	623,398
汕頭	1	351,869	351,869
汕尾	1	413,905	413,905
梅州	1	116,412	58,206
湛江	1	60,027	60,027
茂名	1	64,390	64,390
雲浮	1	470,228	301,225
南寧	1	432,860	170,145
<b>合計</b>	<b>58</b>	<b>34,495,568</b>	<b>11,899,959</b>

## 華東區域

城市	項目數目	項目預計 總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
南京	4	1,556,629	328,212
揚州	3	769,017	608,213
滁州	1	677,266	207,727
鎮江	2	355,060	182,206
句容	1	69,812	69,812
徐州	1	177,037	60,193
連雲港	1	113,185	37,351
合肥	1	174,164	85,340
蕪湖	1	190,930	114,558
上海	2	585,199	349,465
嘉興	1	120,048	60,050
湖州	2	265,376	265,376
常州	7	1,954,050	959,090
無錫	2	633,505	267,881
南通	4	982,406	323,128
杭州	1	423,827	102,050
蘇州	1	162,404	101,503
常熟	1	59,046	59,046
福州	2	253,984	153,142
廈門	1	48,408	48,408
漳州	1	1,140,725	1,140,725
威海	1	816,000	816,000
濟南	3	426,320	297,014
<b>合計</b>	<b>44</b>	<b>11,954,398</b>	<b>6,636,489</b>

## 西部區域

城市	項目數目	項目預計 總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
成都	4	2,023,785	485,103
西安	3	1,078,910	540,498
漢中	1	1,549,263	1,549,263
重慶	4	1,264,620	683,362
<b>合計</b>	<b>12</b>	<b>5,916,578</b>	<b>3,258,226</b>

## 華中區域

城市	項目數目	項目預計 總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
長沙	4	1,591,474	671,807
鄭州	4	623,248	258,117
開封	2	808,882	210,564
許昌	2	326,183	326,183
商丘	2	336,913	245,576
郴州	1	145,279	72,640
武漢	1	790,694	370,629
荊州	1	147,395	147,395
<b>合計</b>	<b>17</b>	<b>4,770,068</b>	<b>2,302,910</b>

## 海南區域

城市	項目數目	項目預計 總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
陵水	1	8,402,563	4,075,902
文昌	1	330,294	330,294
海口	1	704,451	422,671
萬寧	1	184,658	184,658
臨高	1	44,482	44,482
<b>合計</b>	<b>5</b>	<b>9,666,448</b>	<b>5,058,007</b>

## 雲南區域

城市	項目數目	項目預計 總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
瑞麗	1	446,894	172,414
騰沖	1	4,004,836	3,607,156
大理	1	239,585	239,585
西雙版納	1	1,134,240	1,012,534
<b>合計</b>	<b>4</b>	<b>5,825,555</b>	<b>5,031,688</b>

## 東北區域

城市	項目數目	項目預計 總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
瀋陽	1	1,110,834	669,027
<b>合計</b>	<b>1</b>	<b>1,110,834</b>	<b>669,027</b>

## 華北區域

城市	項目數目	項目預計 總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
天津	4	3,741,297	834,112
邯鄲	1	36,480	36,480
晉中	1	224,274	78,413
北京	1	65,000	65,000
<b>合計</b>	<b>7</b>	<b>4,067,051</b>	<b>1,014,006</b>

## 香港

城市	項目數目	項目預計 總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
香港	1	1,887	1,887
<b>合計</b>	<b>1</b>	<b>1,887</b>	<b>1,887</b>

## 海外

城市	項目數目	項目預計 總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
吉隆坡	2	358,334	358,334
<b>合計</b>	<b>2</b>	<b>358,334</b>	<b>358,334</b>
<b>合計</b>	<b>151</b>	<b>78,166,721</b>	<b>36,230,533</b>

物業發展(續)

土地儲備一覽表

(於2018年12月31日)

代號	項目名稱	城市	本集團應佔權益 (註5)	項目佔地總面積 (平方米)	地址
<b>華南區域</b>					
1	廣州雅居樂劍橋郡	廣州	100%	624,701	廣州市番禺區南村鎮草堂村
2	廣州亞運城項目(註2)	廣州	26.66%	2,640,000	廣州市番禺區亞運城
3	廣州雅居樂雲春山居	廣州	100%	306,812	廣州市蘿崗區開創大道北科學城
4	廣州雅居樂海珠小雅	廣州	100%	13,660	廣州市海珠區石崗路
5	廣州荔灣區項目	廣州	100%	21,908	廣州市荔灣區濱海街12號
<b>廣州小計</b>				<b>3,607,081</b>	
6	中山凱茵新城	中山	100%	1,970,275	中山市火炬高技术產業開發區
7	中山雅居樂新城	中山	100%	1,476,285	中山市三鄉鎮
8	中山雅逸廷	中山	100%	96,374	中山市東區博愛路和興中路交會處
9	中山雅樂園國際公寓	中山	100%	15,968	中山市東區博愛路和岐關西路交會處
10	中山民眾鎮項目	中山	100%	63,450	中山市民眾鎮新盛村
11	中山雅居樂劍橋郡	中山	100%	375,357	中山市東區博愛路和岐關西路交會處
12	中山雅居樂御龍山	中山	100%	563,253	中山市五桂山鎮桂南大道
13	中山長堤半島(註2)	中山	50%	111,060	中山市五桂山鎮長命水村
14	中山崑崙酒店項目	中山	100%	29,267	中山市南朗鎮南岐北路8號
15	中山雅居樂山海郡	中山	100%	338,892	中山市南朗鎮翠亨村林果站
16	中山濠頭沙項目	中山	100%	83,483	中山市火炬高技术產業開發區濠江西路以南
17	中山雅居樂江玥	中山	100%	27,868	中山市石岐區清溪路138號
18	中山畔山中心城(註2)	中山	50%	181,667	中山市三鄉鎮大布村高園
19	中山南龍天龍項目(註2)	中山	50%	65,776	中山市三鄉鎮南龍村鯉魚嘴
20	中山東城麓峰項目(註2)	中山	50%	162,795	中山市火炬高技术產業開發區宮花村
21	中山瀾溪洋島(註3)	中山	60%	131,863	中山市火炬高技术產業開發區大環村、江美頭村、西極村
22	中山雅居樂迪茵湖小鎮(註2)	中山	50%	478,955	中山市三角鎮迪茵路1號
23	中山花生唐項目(註2)	中山	50%	40,865	中山市坦州鎮七村
24	中山鉅鼎項目(註2)	中山	50%	45,016	中山市火炬高技术產業開發區大環村
25	中山天樞樞府(註2)	中山	50%	35,993	中山市三鄉鎮泉眼村東圍
26	中山深中項目(註2)	中山	50%	180,718	中山市南朗鎮橫門海富路
27	中山和華酒店項目(註2)	中山	50%	64,536	中山市三鄉鎮雅和招商路16號
28	中山神灣鎮項目(註2)	中山	15%	47,097	中山市神灣大道
29	中山雅居樂錦城	中山	100%	69,808	中山市三鄉鎮雅和經濟聯合社
30	中山東鳳鎮項目	中山	100%	669,960	中山市東鳳鎮禮成村
<b>中山小計</b>				<b>7,326,581</b>	
31	珠海雅居樂國際花園	珠海	100%	83,997	珠海市科技創新海岸北圍片區鼎興路南、興中路東側
<b>珠海小計</b>				<b>83,997</b>	
32	江門公園天環(註2)	江門	51%	44,033	江門市蓬江區杜阮鎮芝山大道春景園西側
33	台山雅居樂御賓府(註3)	江門	45%	29,257	江門市台山市台城區舜德路旁
34	台山雅居樂花園	江門	100%	58,411	江門市台山市台城南區長安路與公園路交叉口西南側
<b>江門小計</b>				<b>131,701</b>	
35	南海雅居樂家園	佛山	100%	601,230	佛山市南海區禮賢路
36	南海雅居樂御景豪庭(註3)	佛山	51%	44,786	佛山市南海區大瀝鎮水頭村潘村工業區地段
37	南海雅居樂新地	佛山	100%	35,337	佛山市南海區獅山鎮晚崗
38	三水雅居樂雅湖半島	佛山	100%	140,261	佛山市三水區西南街道高豐村
39	三水雅居樂三江府(註2)	佛山	50%	64,599	佛山市三水區西南街道廣海大道東丁字基
40	三水雅居樂常樂府(註2)	佛山	33%	79,015	佛山市三水區北江新城三水西南街道
41	順德清樾(註2)	佛山	40%	81,455	佛山市順德區北滘馬村
42	順德雅居樂花園	佛山	100%	212,410	佛山市順德區大良延年路
43	順德雅居樂英倫首府	佛山	100%	93,353	佛山市順德區北滘鎮新區區火炬路以北、天寧路以西
44	順德雅居樂萬象郡	佛山	100%	62,515	佛山市順德區容桂街道外環路以東、新寶東路以北
45	順德雅居樂劍橋郡(前稱:順德樂從鎮項目)(註2)	佛山	50%	110,833	佛山市順德區樂從創富二路以北、以南
46	佛山翡翠西江(前稱:佛山高明區項目)(註2)	佛山	33%	81,136	佛山市高明區西江新城荷富大道以西、麗景東路以北
<b>佛山小計</b>				<b>1,606,930</b>	
47	惠州雅居樂白鷺湖	惠州	100%	2,000,000	惠州市汝湖鎮雅居樂大道1號
48	惠州雅居樂御賓府	惠州	100%	30,192	惠州市惠城區金榜路北側
49	惠陽雅居樂花園	惠州	100%	1,248,191	惠州市惠陽區淡水街道新橋村銀坑地段
<b>惠州小計</b>				<b>3,278,383</b>	
50	河源雅居樂花園	河源	100%	1,364,741	河源市黃沙大道中段
51	河源源城區項目	河源	100%	113,202	河源市源城區東城西片區黃沙大道
52	汕頭雅居樂御賓府(前稱:汕頭潮陽區項目)	汕頭	100%	78,193	汕頭市潮陽區谷饒鎮上堡、華光居委新洪和公路南側



項目預計總建築面積 (平方米)	土地儲備(平方米)(註1)							
	預計總建築面積(A) (平方米)	發展階段(B)			規劃性質(C)			
		已竣工(B1)	在建(B2)	持作未來發展(B3)	住宅及配套(C1)	酒店(C2)	商業及辦公室(C3)	
1,128,255	2,202	2,202	—	—	—	2,202	—	—
4,380,000	702,004	592	319,306	382,105	681,380	10,261	10,363	
613,624	6,346	6,346	—	—	6,346	—	—	
68,121	38,867	38,867	—	—	38,867	—	—	
91,656	91,656	—	91,656	—	91,656	—	—	
<b>6,281,656</b>	<b>841,075</b>	<b>48,008</b>	<b>410,962</b>	<b>382,105</b>	<b>820,451</b>	<b>10,261</b>	<b>10,363</b>	
1,889,961	8,582	8,582	—	—	8,582	—	—	
3,519,253	663,530	190,812	67,860	404,858	663,530	—	—	
150,357	523	523	—	—	523	—	—	
16,144	2,495	2,495	—	—	2,495	—	—	
95,175	95,175	—	—	95,175	95,175	—	—	
1,444,668	577,177	63,332	145,188	368,657	577,177	—	—	
1,126,505	1,057	1,057	—	—	1,057	—	—	
66,636	391	391	—	—	391	—	—	
87,801	87,801	—	—	87,801	—	21,854	65,947	
677,782	6,506	6,506	—	—	6,506	—	—	
166,966	166,966	—	—	166,966	166,966	—	—	
69,316	69,316	—	69,316	—	69,316	—	—	
454,167	202,472	153,638	48,834	—	202,472	—	—	
98,664	49,332	—	—	49,332	49,332	—	—	
347,086	173,543	—	—	173,543	173,543	—	—	
395,588	345,588	—	137,376	208,212	345,588	—	—	
823,803	364,713	3,788	18,030	342,895	364,713	—	—	
122,596	61,298	—	61,298	—	61,298	—	—	
118,564	59,282	—	59,282	—	59,282	—	—	
71,986	35,993	—	35,993	—	35,993	—	—	
451,795	225,898	—	—	225,898	225,898	—	—	
129,072	64,536	—	—	64,536	64,536	—	—	
117,742	17,661	—	17,661	—	17,661	—	—	
104,712	104,712	—	63,270	41,442	104,712	—	—	
1,490,400	1,490,400	—	—	1,490,400	1,490,400	—	—	
<b>14,036,739</b>	<b>4,874,945</b>	<b>431,124</b>	<b>724,108</b>	<b>3,719,714</b>	<b>4,787,144</b>	<b>21,854</b>	<b>65,947</b>	
206,494	206,494	—	66,152	140,342	206,494	—	—	
<b>206,494</b>	<b>206,494</b>	—	<b>66,152</b>	<b>140,342</b>	<b>206,494</b>	—	—	
110,083	56,142	—	42,840	13,302	56,142	—	—	
73,142	73,142	—	73,142	—	73,142	—	—	
146,026	146,026	—	146,026	—	146,026	—	—	
<b>329,251</b>	<b>275,310</b>	—	<b>262,008</b>	<b>13,302</b>	<b>275,310</b>	—	—	
859,757	27,789	27,789	—	—	27,789	—	—	
143,315	1,027	1,027	—	—	1,027	—	—	
88,342	88,342	—	88,342	—	88,342	—	—	
370,653	435	435	—	—	435	—	—	
245,190	122,595	3,883	118,712	—	122,595	—	—	
252,846	83,439	—	60,877	22,562	83,439	—	—	
203,638	81,455	—	54,180	27,275	81,455	—	—	
488,500	1,529	1,529	—	—	—	—	1,529	
308,066	232	232	—	—	232	—	—	
143,126	143,126	—	143,126	—	143,126	—	—	
310,332	155,166	—	107,681	47,485	155,166	—	—	
243,407	80,324	—	80,324	—	80,324	—	—	
<b>3,657,172</b>	<b>785,459</b>	<b>34,894</b>	<b>653,242</b>	<b>97,322</b>	<b>783,930</b>	—	<b>1,529</b>	
2,000,000	804,780	33,839	—	770,941	804,780	—	—	
66,420	1,462	1,462	—	—	1,462	—	—	
2,995,658	2,067,270	8,475	530,646	1,528,150	2,067,270	—	—	
<b>5,062,078</b>	<b>2,873,512</b>	<b>43,776</b>	<b>530,646</b>	<b>2,299,091</b>	<b>2,873,512</b>	—	—	
2,729,481	340,392	90,840	249,552	—	275,392	65,000	—	
283,006	283,006	—	75,978	207,028	283,006	—	—	
351,869	351,869	—	111,000	240,869	351,869	—	—	

物業發展(續)

土地儲備一覽表

(於2018年12月31日)

代號	項目名稱	城市	本集團應佔權益 (註5)	項目佔地總面積 (平方米)	地址
53	汕尾雅居樂山海郡	汕尾	100%	183,407	汕尾市區紅海灣大道南側、體育東路東側
54	梅州峰會(註2)	梅州	50%	44,774	梅州市梅縣區扶大高管會三豐村
<b>粵東小計</b>				<b>1,784,317</b>	
55	湛江雅居樂雍逸廷	湛江	100%	20,058	湛江市體育北路以南、明政路以西
56	茂名雅居樂嘉羽	茂名	90%	21,463	茂名市茂南區茂南開發區格亨小鎮
57(A)	雲浮大名府項目A(註2)	雲浮	50%	112,669	雲浮市新興縣新城鎮城北區二環北路南側、文興路南側
57(B)	雲浮大名府項目B(註3)	雲浮	50%	44,069	雲浮市新興縣新城鎮城北區二環北路南側、文興路南側
<b>粵西小計</b>				<b>198,258</b>	
58	南寧國際金融中心(註2)	南寧	50%	78,721	南寧市五象新區雲英路南側
<b>廣西小計</b>				<b>78,721</b>	
<b>華南區域小計</b>				<b>18,095,968</b>	
<b>華東區域</b>					
59	南京雅居樂長樂渡	南京	100%	59,900	南京市秦淮區馬道街16號
60	南京雅居樂濱江國際	南京	100%	316,697	南京市浦口區七里河西側、臨江路以西
61	高淳雅居樂花園	南京	100%	222,641	南京市高淳區蘇太公路南側和西側、新體育館東側、雙高路北側、周家東側
62	南京雅居樂御賓府	南京	100%	31,159	南京市浦口區文德東路南側、康華路西側
63	揚州雅居樂國際	揚州	100%	110,597	揚州市鴻大東路以東、江陽路以南、維揚路以西、規劃二路以北
64	揚州雅居樂蘭亭公館	揚州	100%	83,312	揚州市邗江區維揚南路西、新城河路東、二橋路北
65	揚州雅居樂雲春山居	揚州	100%	148,142	揚州市邗江區經一路以東、文昌西路南、站南路西、京華城西路北
66	滁州雅居樂林語城	滁州	100%	270,907	滁州市漢河新城規劃區內、長江路東側、香江路南側、新漢路北側
67	鎮江雅居樂遶山	鎮江	100%	113,117	鎮江市南至白龍山路、西至檀山路
68	鎮江雅居樂新樂府	鎮江	100%	75,795	鎮江市小米山路
69	句容雅居樂花園	句容	100%	34,906	南京市句容市文昌東路南側、243省道西側
70	徐州雅居樂橋山府(註2)	徐州	34%	147,531	徐州市銅山區華山路與鳳湖路交會處向北200米路東
71	連雲港鳳凰源著(前稱:連雲港高新區項目)(註2)	連雲港	33%	56,593	連雲港市高新區海寧路南、鳳凰大道東
72	合肥江山廬州印(註2)	合肥	49%	92,216	合肥市廬陽區合淮路以東、襄園路以南
73	蕪湖雅居樂新樂府(註2)	蕪湖	60%	124,059	蕪湖市弋江區元畝塘,北至規劃支二路、南至大工山路、西至規劃支路、東至弋江南路
74	上海雅居樂星徽	上海	100%	94,193	上海市松江區影城路以東、上海影視樂園以南、規劃一路以西、規劃四路以北
75(A)	上海浦東新區項目A	上海	100%	542,952	上海市浦東新區濱海鎮東大公路5333號
75(B)	上海浦東新區項目B(註2)	上海	40%	1,190,661	上海市浦東新區濱海鎮東大公路5333號
76	嘉興中央公園(註2)	嘉興	50.022%	54,567	嘉興市南湖區東至規劃升平路、北至規劃馬德路、西至馬德港綠化帶、南至四聯路
77	湖州雅居樂濱江國際	湖州	100%	64,220	湖州市吳興區鳳凰東區蘇家莊、陳橋南路以東、規劃鳳南路以西、杭長橋北路以南、規劃戀水路以北
78	湖州鳳凰東區項目B(註3)	湖州	50%	65,257	湖州市鳳凰東區
79	常州雅居樂星河灣	常州	100%	223,906	常州市新北區龍城大道以北、泰山路以西
80	常州雅居樂常樂府	常州	100%	45,390	常州市三井河以北、泰山路以西、新藻江河以東
81	常州雅居樂華里	常州	100%	194,968	常州市新北區薛家鎮黃河路和玉龍路交叉口
82(A)	常州雅居樂山湖城項目A	常州	100%	614,915	常州市金壇區茅山旅遊度假區
82(B)	常州雅居樂山湖城項目B(註3)	常州	95%	352,357	常州市金壇區茅山旅遊度假區
83	常州雅居樂樂項(註2)	常州	51%	129,136	常州市鐘樓區丁香路、中吳大道東南側
84	常州城市萬象(前稱:常州凌家塘項目)(註2)	常州	49%	108,618	常州市鐘樓區區中吳大道、龍江路高架東側
85	常州鐘樓區項目(註3)	常州	49%	60,856	常州市鐘樓區皇糧浜以東、車廠路以西、清潭西路以南
86	無錫雅居樂中央府	無錫	100%	214,664	無錫市濱湖區太湖新城觀山路與貢湖大道交叉口
87	無錫濱湖區項目(註2)	無錫	50%	21,590	無錫市濱湖區梁溪路與蠡溪路交叉西北側
88	南通雅居樂花園	南通	100%	187,437	南通市復興路南、林翠路西

項目	土地儲備(平方米)(註1)							
	項目預計總建築面積 (平方米)	預計總建築面積(A) (平方米)	發展階段(B)			規劃性質(C)		
			已竣工(B1)	在建(B2)	持作未來發展(B3)	住宅及配套(C1)	酒店(C2)	商業及辦公室(C3)
	413,905	413,905	—	253,159	160,746	413,905	—	—
	116,412	58,206	—	58,206	—	58,206	—	—
	<b>3,894,672</b>	<b>1,447,377</b>	<b>90,840</b>	<b>747,895</b>	<b>608,642</b>	<b>1,382,377</b>	<b>65,000</b>	<b>—</b>
	60,027	60,027	—	60,027	—	60,027	—	—
	64,390	64,390	—	64,390	—	64,390	—	—
	338,006	169,003	—	169,003	—	169,003	—	—
	132,222	132,222	—	132,222	—	132,222	—	—
	<b>594,644</b>	<b>425,642</b>	<b>—</b>	<b>425,642</b>	<b>—</b>	<b>425,642</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
	432,860	170,145	15,652	154,494	—	4,039	30,668	135,438
	<b>432,860</b>	<b>170,145</b>	<b>15,652</b>	<b>154,494</b>	<b>—</b>	<b>4,039</b>	<b>30,668</b>	<b>135,438</b>
	<b>34,495,568</b>	<b>11,899,959</b>	<b>664,293</b>	<b>3,975,148</b>	<b>7,260,518</b>	<b>11,558,900</b>	<b>127,783</b>	<b>213,276</b>
	59,600	1,701	1,701	—	—	1,701	—	—
	910,561	64,382	50,941	13,441	—	64,382	—	—
	512,074	187,735	25,482	162,253	—	187,735	—	—
	73,394	74,394	—	42,230	32,164	74,394	—	—
	436,858	276,054	1,915	139,719	134,420	146,307	43,194	86,553
	96,559	96,559	4,414	92,145	—	96,559	—	—
	235,600	235,600	17,915	217,685	—	235,600	—	—
	677,266	207,727	1,670	—	206,057	207,727	—	—
	226,200	53,346	20,508	32,838	—	53,346	—	—
	128,860	128,860	—	128,860	—	128,860	—	—
	69,812	69,812	—	69,812	—	69,812	—	—
	177,037	60,193	—	60,193	—	60,193	—	—
	113,185	37,351	—	37,351	—	37,351	—	—
	174,164	85,340	—	85,340	—	85,340	—	—
	190,930	114,558	—	114,558	—	114,558	—	—
	148,025	183	183	—	—	183	—	—
	290,687	290,687	—	—	290,687	290,687	—	—
	146,487	58,595	—	—	58,595	58,595	—	—
	120,048	60,050	—	60,050	—	60,050	—	—
	134,862	134,862	—	134,862	—	134,862	—	—
	130,514	130,514	—	130,514	—	130,514	—	—
	559,765	2,384	2,384	—	—	2,384	—	—
	54,468	659	659	—	—	659	—	—
	286,608	172,222	2,199	170,022	—	172,222	—	—
	297,309	288,808	12,581	73,320	202,907	288,808	—	—
	134,212	134,212	597	21,836	111,780	134,212	—	—
	282,740	146,650	—	68,358	78,292	146,650	—	—
	217,236	106,446	—	106,446	—	106,446	—	—
	121,712	107,709	—	59,358	48,351	107,709	—	—
	590,325	246,291	3,080	109,752	133,459	3,080	—	243,211
	43,180	21,590	—	21,590	—	21,590	—	—
	510,000	118,131	—	118,131	—	118,131	—	—

## 物業發展(續)

### 土地儲備一覽表

(於2018年12月31日)

代號	項目名稱	城市	本集團應佔權益 (註5)	項目佔地總面積 (平方米)	地址
89	南通湖山源著(前稱:南通通州區項目)(註2)	南通	33.4%	83,920	南通市通州區南山湖南湖東路南、牡丹江路東
90	南通雅居樂中央公園(註2)	南通	40%	141,257	南通市海門市新城市區珠江以南、北京路以東
91	南通雅居樂中央公館	南通	100%	20,768	南通市崇川區濠西路西、通呂道河南
92	杭州雅居樂國際花園	杭州	100%	132,446	杭州市余杭區兩林街道楊橋路北側
93	蘇州雅居樂新樂府(註2)	蘇州	62.5%	81,202	蘇州市相城開發區澄雲路西、蠡塘河南
94	常熟雅居樂富春雅居	常熟	100%	45,420	常熟市虞山鎮、北三環以南、報慈北路以西
95	福州亭江區項目(註2)	福州	49%	70,618	福州市亭江片區五號路與六號路中間區域
96	福州雅居樂山海郡(前稱:福州馬尾區項目)	福州	100%	39,096	福州市馬尾區琅岐島
97(A)	廈門雅居樂御賓府項目A	廈門	100%	12,206	廈門市翔安區翔安大道與亭洋路交叉口西北側
97(B)	廈門雅居樂御賓府項目B(註3)	廈門	51%	7,964	廈門市翔安區翔安大道與亭洋路交叉口西北側
98	漳州香山灣項目(註3)	漳州	51%	353,391	漳州市漳浦縣坂安鎮
99	威海體育休閒特色小鎮項目(註3)	威海	84.8%	680,000	威海市威海南海新區香水河以西、濱海路以南、科研路以東及江南城以北
100	濟南環園(註2)	濟南	50%	70,754	濟南市華藝鳳山路以東、興港路以南
101	濟南章丘區項目(註2)	濟南	33%	23,856	濟南市章丘區雙山大街
102	濟南雅居樂錦城(前稱:濟南長清區項目)	濟南	100%	69,495	濟南市長清區小樺子園
<b>華東區域小計</b>				<b>7,885,652</b>	
<b>西部區域</b>					
103	成都雅居樂花園	成都	100%	1,338,960	成都市雙流縣麓山大道二段19號
104	成都青白江區項目(註2)	成都	49%	56,005	成都市青白江區鳳凰二路以東、鳳祥大道以南
105	成都新平鎮項目(註2)	成都	33%	69,999	成都市新津縣新平鎮迎先村
106	成都雅居樂錦城(前稱:成都五津街道項目)	成都	100%	66,009	成都市新津縣五津街道古家社區6組、7組、紅石社區2組
107	西安雅居樂御賓府(註3)	西安	70%	75,953	西安市曲江新區南三環以北、新開門南路以西、曲江池南路以南
108	西安雅居樂湖居筆記	西安	100%	277,519	西安市長安區郭杜街道辦事處子午大道以西、瀋河以南
109	西安雅居樂錦城(註3)	西安	51%	59,434	西安市灃東新城阿房一路以南、西三環路以東
110	漢中雅居樂花園	漢中	100%	442,647	漢中市漢台區七里街道辦事處光輝村委會紀家巷東側及西側、肖家巷北側
111	重慶雅居樂御賓府	重慶	100%	119,287	重慶直轄市大渡口區雙山片區
112	重慶雅居樂富春山居	重慶	100%	203,112	重慶直轄市兩江新區中央公園南側
113	重慶麓銘府(註2)	重慶	33%	157,427	重慶直轄市巴南區東城大道以東、天鹿大道以南
114	重慶雅居樂演爵府(前稱:重慶禮嘉鎮項目)	重慶	100%	138,394	重慶直轄市兩江新區禮嘉鎮
<b>西部區域小計</b>				<b>3,004,746</b>	
<b>華中區域</b>					
115	長沙海外灘(註2)	長沙	50%	197,406	長沙市開福區湘江大道
116	長沙雅居樂花園	長沙	100%	40,000	長沙市開福區湘江大道
117	長沙雅居樂依雲小鎮	長沙	100%	410,911	長沙市寧鄉縣灰湯鎮灰湯村寧灰公路附近
118	長沙遠大二路項目	長沙	100%	15,853	長沙市經開區遠大二路
119	鄭州雅居樂國際花園(註3)	鄭州	60%	83,681	鄭州市中牟縣白沙鎮康莊路瑞鳳路
120	鄭州雅居樂青春湖畔	鄭州	100%	78,328	鄭州市中牟縣博組團、富貴三路以南、牡丹二街以西、屏華路以東、富貴四路以北
121	鄭州雅居樂御賓府	鄭州	100%	49,485	鄭州市鄭東新區龍湖區朝陽路北、如意東路東
122	鄭州雅居樂天域	鄭州	100%	52,189	鄭州市新鄭市龍湖鎮鄭新快速路輔道東側、規劃一路南側
123	開封汴西新區項目(註2)	開封	51%	59,545	開封市六大街西側、金耀路南側
124	開封龍亭區項目(註2)	開封	20.4%	264,008	開封市龍亭區復興大道以北、黃汴河以東
125	許昌雅居樂國際花園	許昌	100%	93,186	許昌市東城區許州路以西、八一路以南
126	許昌魏都區項目	許昌	100%	31,083	許昌市魏都東城區
127	商丘蘭台府(前稱:商丘睢陽區項目)(註2)	商丘	49%	59,698	商丘市睢陽區、城市西部梁園產業區
128	商丘日月湖新區項目	商丘	100%	52,607	商丘市日月湖新區、豫苑路與宋城路交匯處西北角
129	郴州項目(註2)	郴州	50%	121,066	郴州市蘇仙區和平村、麻田村、珠堆村
130	武漢雅居樂國際花園(註2)	武漢	50%	406,583	武漢市江夏區廟山辦事處鄧樹村
131	荊州雅居樂錦城	荊州	100%	42,113	荊州市荊州區北京西路與武德路交匯處
<b>華中區域小計</b>				<b>2,057,742</b>	

項目預計總建築面積 (平方米)	土地儲備(平方米)(註1)							
	預計總建築面積(A) (平方米)	發展階段(B)			規劃性質(C)			
		已竣工(B1)	在建(B2)	持作未來發展(B3)	住宅及配套(C1)	酒店(C2)	商業及辦公室(C3)	
134,272	44,847	—	44,847	—	—	44,847	—	—
296,640	118,656	—	79,652	39,004	—	110,656	—	8,000
41,494	41,494	—	41,494	—	—	41,494	—	—
423,827	102,050	16,622	85,428	—	—	102,050	—	—
162,404	101,503	—	101,503	—	—	101,503	—	—
59,046	59,046	—	59,046	—	—	59,046	—	—
197,730	96,888	—	—	96,888	—	96,888	—	—
56,254	56,254	—	56,254	—	—	56,254	—	—
29,296	29,296	—	29,296	—	—	29,296	—	—
19,112	19,112	—	19,112	—	—	19,112	—	—
1,140,725	1,140,725	—	—	1,140,725	—	1,140,725	—	—
816,000	816,000	—	85,740	730,260	—	816,000	—	—
207,463	103,731	—	103,731	—	—	99,751	—	3,980
38,170	12,596	—	12,596	—	—	12,596	—	—
180,687	180,687	—	136,345	44,342	—	180,687	—	—
<b>11,954,398</b>	<b>6,636,489</b>	<b>162,851</b>	<b>3,125,707</b>	<b>3,347,930</b>	<b>—</b>	<b>6,251,551</b>	<b>43,194</b>	<b>341,744</b>
1,606,752	218,995	6,945	212,050	—	—	218,995	—	—
112,011	54,885	—	54,885	—	—	54,885	—	—
139,999	46,200	—	9,130	37,070	—	43,428	—	2,772
165,023	165,023	—	—	165,023	—	165,023	—	—
215,092	57,922	—	57,922	—	—	57,922	—	—
695,070	313,828	—	163,646	150,182	—	199,244	—	114,584
168,748	168,748	—	168,748	—	—	168,748	—	—
1,549,263	1,549,263	—	203,750	1,345,513	—	1,549,263	—	—
348,172	12,773	871	11,902	—	—	12,773	—	—
362,486	362,486	—	257,308	105,178	—	362,486	—	—
366,953	121,094	—	73,696	47,398	—	115,250	—	5,844
187,009	187,009	—	150,019	36,990	—	187,009	—	—
<b>5,916,578</b>	<b>3,258,226</b>	<b>7,816</b>	<b>1,363,057</b>	<b>1,887,354</b>	<b>—</b>	<b>3,135,026</b>	<b>—</b>	<b>123,200</b>
670,237	213,198	8,722	56,632	147,844	—	64,228	—	148,970
112,000	54,259	2,656	51,603	—	—	54,259	—	—
739,641	334,754	15,452	257,529	61,773	—	334,754	—	—
69,596	69,596	—	69,596	—	—	69,596	—	—
196,634	247	247	—	—	—	247	—	—
195,821	27,077	3,600	23,477	—	—	27,077	—	—
74,227	74,227	—	74,227	—	—	74,227	—	—
156,566	156,566	—	156,566	—	—	156,566	—	—
148,863	75,920	—	—	75,920	—	75,920	—	—
660,019	134,644	—	36,740	97,903	—	134,644	—	—
279,558	279,558	—	236,213	43,345	—	279,558	—	—
46,625	46,625	—	46,625	—	—	46,625	—	—
179,093	87,756	—	43,524	44,231	—	87,756	—	—
157,820	157,820	—	53,140	104,680	—	157,820	—	—
145,279	72,640	—	39,331	33,309	—	72,640	—	—
790,694	370,629	18,956	228,090	123,583	—	370,629	—	—
147,395	147,395	—	147,395	—	—	147,395	—	—
<b>4,770,068</b>	<b>2,302,910</b>	<b>49,632</b>	<b>1,520,689</b>	<b>732,589</b>	<b>—</b>	<b>2,153,940</b>	<b>—</b>	<b>148,970</b>

## 物業發展(續)

### 土地儲備一覽表

(於2018年12月31日)

代號	項目名稱	城市	本集團應佔權益 (註5)	項目佔地總面積 (平方米)	地址
<b>海南區域</b>					
132	海南清水灣	陵水	100%	10,698,576	陵水黎族自治縣英州鎮清水灣大道
133	海南雅居樂星光城	文昌	100%	110,098	文昌市龍樓鎮銅鼓嶺石大道北側、實陵中路西側
134	海南雅居樂金沙灣(註2)	海口	60%	376,502	海口市西海岸金沙灣
135	萬寧山欽灣項目(註3)	萬寧	51%	233,325	萬寧市龍滾鎮
136	臨高南寶鎮項目	臨高	100%	88,963	臨高市南寶鎮松梅村北側
<b>海南區域小計</b>				<b>11,507,464</b>	
<b>雲南區域</b>					
137	瑞麗雅居樂國際花園	瑞麗	100%	263,994	瑞麗市四十米規劃路東側、團結路北側、以及卯城路長線北側、麻科村民小組南側
138	雲南雅居樂原鄉	騰冲	100%	2,423,266	騰冲市曲石鎮曲石社區
139	大理滿江片區項目(註3)	大理	45%	62,213	大理市經濟技術開發區滿江片區滿江路以東
140	雲南雅居樂西雙林話	西雙版納	100%	945,200	西雙版納景洪市嘎灑鎮曼連村
<b>雲南區域小計</b>				<b>3,694,673</b>	
<b>東北區域</b>					
141	瀋陽雅居樂花園	瀋陽	100%	536,848	瀋陽市瀋北新區道義南大街蒲南路1號
<b>東北區域小計</b>				<b>536,848</b>	
<b>華北區域</b>					
142	天津津南新城(註2)	天津	25%	1,289,227	天津直轄市津南區天津大道與東沽路交口西南側
143	天津雅居樂御賓府	天津	100%	85,689	天津直轄市海河教育園區同聲路與雅潤路交口西南側
144	天津漢沽區項目(註3)	天津	52%	436,800	天津直轄市漢沽區營城鎮
145	天津海教園項目B	天津	100%	45,709	天津市津南區海河教育園區津沽公路與雅澤路交口東北側
146(A)	邯鄲雅居樂御賓府(前稱:邯鄲巖台區項目)(註3)	邯鄲	90%	18,240	邯鄲市巖台區滄河北大街以西、蘇里緯七路以南、規劃路以北
146(B)	邯鄲夢湖瀾庭(註2)	邯鄲	49%	30,581	邯鄲市巖台區滄河北大街以西、蘇里緯七路以南、規劃路以北
147	晉中雅居樂熙苑(前稱:晉中榆次區項目)(註2)	晉中	29.7%	46,603	晉中市榆次區侯方村、龍湖大街與匯通路交口
148	北京延慶區項目(註3)	北京	51%	198,254	北京市延慶縣大榕樹鎮新寶村
<b>華北區域小計</b>				<b>2,151,103</b>	
<b>香港</b>					
149	香港英皇道項目	香港	100%	929	香港鯉魚涌英皇道992至998號
<b>香港小計</b>				<b>929</b>	
<b>海外</b>					
150	吉隆坡雅居樂滿家樂(註3)	吉隆坡	70%	41,130	Mukim Batu, Daerah Kuala Lumpur, Negeri Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Malaysia
151	吉隆坡雅居樂天匯(註3)	吉隆坡	70%	15,174	Bandar Kuala Lumpur, Daerah Kuala Lumpur, Negeri Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Malaysia
<b>海外小計</b>				<b>56,304</b>	
<b>合計(註4)</b>				<b>48,991,429</b>	

註:

- 土地儲備只包括計容積率的建築面積，其中A=B=C。已竣工面積及在建面積資料統計至2018年12月31日。資料為本集團內部統計資料。
- 由於廣州亞運城項目、中山長堤半島、中山畔山中心城、中山南龍天麓項目、中山東城麓峰項目、中山雅居樂迪茵湖小鎮、中山花生唐項目、中山鉞景項目、中山天樾樺府、中山深中項目、中山和華酒店項目、中山神灣鎮項目、江門公園天環、三水雅居樂三江府、三水雅居樂常樂府、順德清樾、順德雅居樂劍橋郡(前稱:順德樂從鎮項目)、佛山翡翠西江(前稱:佛山高明區項目)、梅州峰會、雲浮大名府項目A、南寧國際金融中心、徐州雅居樂嬌山府、連雲港鳳凰源著(前稱:連雲港高新區項目)、合肥江山廬州印、蕪湖雅居樂新樂府、上海浦東新區項目B、嘉興中央公園、常州雅居樂棠頌、常州城市萬象(前稱:常州凌家塘項目)、無錫濱湖區項目、南通湖山源著(前稱:南通通州區項目)、南通雅居樂中央公園、蘇州雅居樂新樂府、福州亭江區項目、濟南環園、濟南章丘區項目、成都青白江區項目、成都新平鎮項目、重慶麓銘府、長沙海外灘、開封汴西新區項目、開封龍亭區項目、商丘蘭台府(前稱:商丘睢陽區項目)、郴州項目、武漢雅居樂國

項目預計總建築面積 (平方米)	土地儲備(平方米)(註1)							
	預計總建築面積(A) (平方米)	發展階段(B)			規劃性質(C)			
		已竣工(B1)	在建(B2)	持作未來發展(B3)	住宅及配套(C1)	酒店(C2)	商業及辦公室(C3)	
8,402,563	4,075,902	297,481	2,254,166	1,524,255	3,314,205	528,384	233,314	
330,294	330,294	—	135,513	194,781	330,294	—	—	
704,451	422,671	—	290,743	131,927	403,471	19,200	—	
184,658	184,658	—	184,658	—	134,658	50,000	—	
44,482	44,482	—	44,482	—	—	44,482	—	
<b>9,666,448</b>	<b>5,058,007</b>	<b>297,481</b>	<b>2,909,562</b>	<b>1,850,963</b>	<b>4,182,628</b>	<b>642,065</b>	<b>233,314</b>	
446,894	172,414	41,113	131,301	—	112,428	59,986	—	
4,004,836	3,607,156	31,687	356,318	3,219,150	3,307,244	299,912	—	
239,585	239,585	—	98,236	141,349	239,585	—	—	
1,134,240	1,012,534	716	361,818	650,000	1,012,534	—	—	
<b>5,825,555</b>	<b>5,031,688</b>	<b>73,516</b>	<b>947,673</b>	<b>4,010,500</b>	<b>4,671,790</b>	<b>359,898</b>	<b>—</b>	
1,110,834	669,027	3,754	548,782	116,491	669,027	—	—	
<b>1,110,834</b>	<b>669,027</b>	<b>3,754</b>	<b>548,782</b>	<b>116,491</b>	<b>669,027</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	
3,010,901	355,313	3,675	230,153	121,485	216,418	9,925	128,970	
128,532	128,532	—	128,532	—	128,532	—	—	
524,160	272,563	—	—	272,563	272,563	—	—	
77,704	77,704	—	77,704	—	77,704	—	—	
36,480	36,480	—	36,480	—	36,480	—	—	
61,162	29,969	—	29,969	—	29,969	—	—	
163,112	48,444	—	15,782	32,662	48,444	—	—	
65,000	65,000	—	65,000	—	55,486	9,514	—	
<b>4,067,051</b>	<b>1,014,006</b>	<b>3,675</b>	<b>583,620</b>	<b>426,711</b>	<b>865,595</b>	<b>19,439</b>	<b>128,970</b>	
1,887	1,887	—	—	1,887	1,887	—	—	
<b>1,887</b>	<b>1,887</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>1,887</b>	<b>1,887</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	
167,100	167,100	—	167,100	—	167,100	—	—	
191,234	191,234	—	191,234	—	191,234	—	—	
<b>358,334</b>	<b>358,334</b>	<b>—</b>	<b>358,334</b>	<b>—</b>	<b>358,334</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	
<b>78,166,721</b>	<b>36,230,533</b>	<b>1,263,018</b>	<b>15,332,572</b>	<b>19,634,943</b>	<b>33,848,679</b>	<b>1,192,379</b>	<b>1,189,475</b>	

際花園、海南雅居樂金沙灣、天津津南新城、邯鄲夢湖瀾庭及晉中雅居樂熙苑(前稱：晉中榆次區項目)為聯營項目，其項目佔地總面積及項目預計總建築面積是整體項目的總面積，而土地儲備一欄中載列的面積則是按照本集團應佔權益而計算出的應佔面積。

- 由於中山瀾溪洋島、台山雅居樂御賓府、南海雅居樂御景豪庭、雲浮大名府項目B、湖州鳳凰東區項目B、常州雅居樂山湖城項目B、常州鐘樓區項目、廈門雅居樂御賓府項目B、漳州香山灣項目、威海體育休閒特色小鎮項目、西安雅居樂御賓府、西安雅居樂錦城、鄭州雅居樂國際花園、萬寧山欽灣項目、大理滿江片區項目、天津漢沽區項目、邯鄲雅居樂御賓府(前稱：邯鄲叢台區項目)、北京延慶區項目、吉隆坡雅居樂滿家樂及吉隆坡雅居樂天匯為本集團的附屬子公司所持有，故此其項目佔地總面積，項目預計總建築面積及土地儲備均以全數反映。
- 除上述資料外，本集團持有位於香港新界合共約129萬平方呎土地(含農地等)的70%權益，並計劃向相關政府部門提出修訂圖則申請。
- 土地儲備一覽表所列的部分項目未來可能引進合作方共同開發，因此本集團在項目中所佔的權益比例可能發生變化。土地儲備一覽表目前所列權益比例，僅供參考。

物業發展(續)

旗艦項目巡禮

## 華南區域

廣州

雅居樂海珠小雅



中山

雅居樂劍橋郡







中山  
雅居樂迪茵湖小鎮



物業發展(續)

旗艦項目巡禮

## 華南區域

### 中山 雅居樂江玥

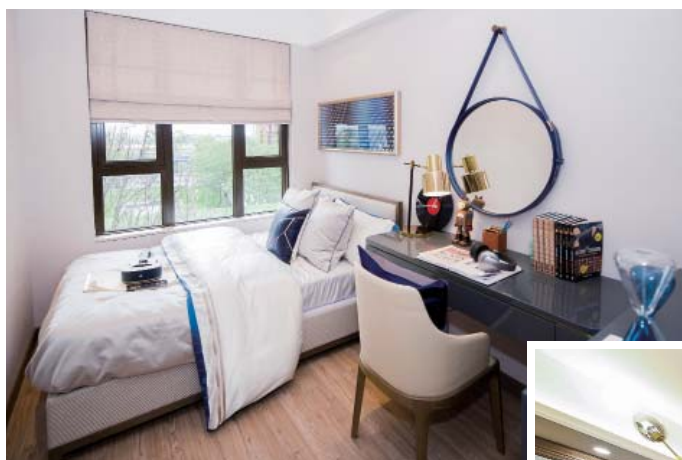


### 珠海 雅居樂國際花園





河源  
雅居樂花園



順德  
雅居樂萬象郡

物業發展(續)

旗艦項目巡禮

## 華南區域



順德  
雅居樂劍橋郡

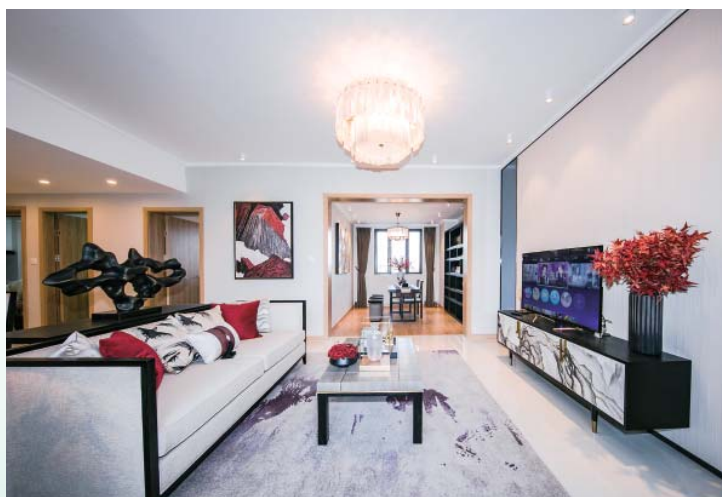


湛江  
雅居樂雍逸廷





台山  
雅居樂花園



物業發展(續)

旗艦項目巡禮

## 華南區域

汕頭

雅居樂御賓府



汕尾

雅居樂山海郡



## 華東區域

### 南京 雅居樂濱江國際



### 鎮江 雅居樂新樂府

物業發展(續)

旗艦項目巡禮

## 華東區域



常州  
雅居樂山湖城





常熟  
雅居樂富春雅居



無錫  
雅居樂中央府



物業發展(續)

旗艦項目巡禮

## 華東區域

蘇州

雅居樂新樂府



徐州  
雅居樂嬌山府





嘉興  
雅居樂中央公園

湖州  
雅居樂濱江國際



物業發展(續)

旗艦項目巡禮

## 華東區域

揚州

雅居樂富春山居



蕪湖

雅居樂新樂府



南通  
雅居樂中央公園



廈門  
雅居樂御賓府



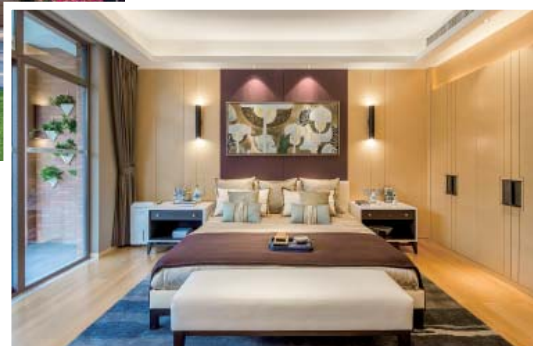
物業發展(續)

旗艦項目巡禮

## 西部區域



成都  
雅居樂花園



成都  
雅居樂錦城





## 重慶 雅居樂富春山居



## 西安 雅居樂湖居筆記



物業發展(續)

旗艦項目巡禮

西部區域



晉中  
雅居樂熙苑



漢中  
雅居樂花園

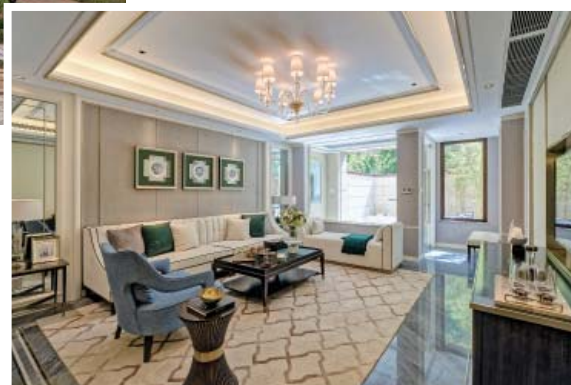




## 華中區域



鄭州  
雅居樂御賓府



長沙  
雅居樂依雲小鎮



物業發展(續)

旗艦項目巡禮

## 華中區域

武漢

雅居樂國際花園



許昌

雅居樂國際花園

## 海南區域



海南  
雅居樂金沙灣

## 雲南區域



雲南  
雅居樂西雙林語



物業發展(續)

旗艦項目巡禮

雲南區域



雲南  
雅居樂原鄉



## 華北區域

### 天津 雅居樂御賓府



## 海外



### 吉隆坡 雅居樂天匯



# 多元業務

---

本集團深信，多元化的業務組合能為本集團提供穩定的收入，擴闊整體收入基礎及分散經營風險。與此同時，各項業務亦會充分發揮協同效應，為本集團未來的發展奠定堅實的基礎。

---







雅生活憑藉多年在物業管理的豐富經驗，持續以擴張管理規模、發掘多樣化及差異化的增值服務為企業目標，及以打造國內領先、國際一流的生活服務平台為企業願景，為客戶及業主提供閉環式、全方位、全週期的高品質物業管理服務。

於2018年2月，雅生活完成分拆及上市後，本集團仍持有雅生活約54%的已發行股本。年內，在「1+N」戰略的基礎上，雅生活對現有業務範疇進行了全面整理，形成了物業服務、資產管理及社區商業三大產業。

年內，雅生活的營業額為人民幣33.767億元，較2017年增加91.8%。淨利潤率為24.0%，同比提升7.0個百分點。

## 雙品牌發展戰略

雅生活持續依託本集團及綠地控股集團有限公司（「綠地控股」）兩大股東，深耕「雅居樂物業」和「綠地物業」雙品牌發展戰略，聚焦效能、品質及發展，進一步擴大在物業服務領域的幅射力和影響力。雅生活亦持續



全面提升綠地項目管理品質，深化與綠地控股的長期合作，推進「綠地物業」品質提升及市場拓展，並與綠地物業作優勢互補，成功開啟超高層及商辦物業的服務領域。

年內，雅生活積極通過第三方拓展及兼併收購，實現了更高速的增長，並以市場拓展戰略，與當地擁有雄厚土地儲備的房地產企業達成戰略合作，成功提升了品牌知名度，進一步完善全國化佈局。

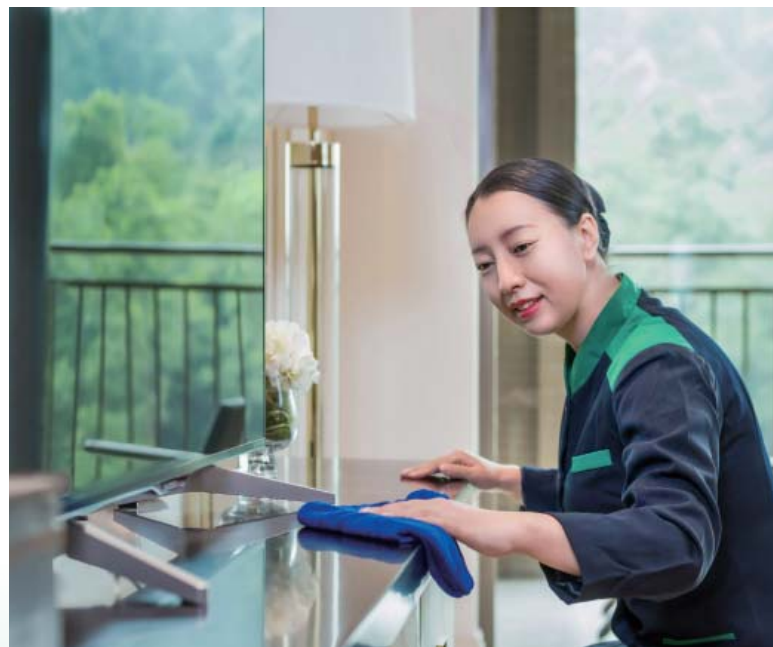
截至2018年12月31日止，雅生活的服務覆蓋24個省、直轄市及自治區內78個城市。年內，雅生活在管面積及合約面積分別為1.381億平方米及2.298億平方米。來自第三方開發商的項目合約面積為1.064億平方米，較2017年上升83.2%。

### 積極探尋優質投資收購項目

雅生活積極探尋市場上優質投資收購項目，重點選擇擁有物業管理深度及廣度的收購對象。年內，雅生活先後收購數家區域性龍頭物業管理企業，有助迅速進駐當地市場，同時豐富管理業態，完善戰略佈局，提升雅生活於全國的市場影響力及競爭力。

雅生活繼續構建以家庭消費為核心的社區經濟生態圈，圍繞人、房、車、公共資源，為業主量身打造一站式家居消費服務平台，切實解決業主所需。同時，雅生活對社區人口結構進行細分與定位，建立社區業主資料庫，透徹了解市場需求，進行產品研發以完善社區生活服務。

在外延增值服務方面，雅生活以驗房諮詢服務提高交付滿意度，提升開發商、物業管理公司及業主三方的協同效應；並以廣告資源服務深挖社區經濟價值，提高生活服務品質，並利用品牌效應吸引更多優質合作商，擴大經營範圍。



## 雅生活(續)

### 榮譽及認可

年內，雅生活專業高效的服務深得市場及行業認同，先後榮膺「中國物業服務企業綜合實力TOP 8」、「中國物業服務百強企業成長性第二名」、「2018年中國物業服務百強經營績效領先企業」、「旅遊地產物業管理領先品牌」、「中國藍籌物業企業」等多項殊榮。

### 展望

2019年，雅生活秉承「呵護業主一生」的企業理念，將繼續貫徹「關注提質增效，立足物業之本」的長期發展戰略，全面優化品質系統，以滿足業主對美好生活的需要。雅生活亦將在三大產業的架構下，著力擴大物業管理規模，增加經營業務收入，提升運營效率，穩固行業領先地位，為雅生活的股東及業主創造更高價值。





本集團的環保業務多元化，全面佈局危險廢物處理、水務處理及一般固體廢物處理。

年內，環保業務旗下各項業務實現了迅速穩健的增長。環保業務之營業額為人民幣6.14億元，較2017年之人民幣2.05億元增加199.8%。

於2018年12月31日，本集團的環保項目已增加至36個，全面佈局於華東、京津冀、山東、華中、華南、廣西、海南及西部8大區域。

## 環保(續)

### 危險廢物處理

年內，環保業務的新增危險廢物處理項目達11個，更成功拓展了產值巨大的廢舊金屬資源化綜合利用業務。於2018年12月31日，環保業務每年最高危險廢物處理規模超過270萬噸，安全填埋庫容則逾1,400萬立方米。以危險廢物處理規劃年處理量計，本集團的環保業務已名列該行業之領先地位。

### 水務處理

本集團的水務處理業務包括自來水供給、生活污水處理及工業廢水處理等。於2018年12月31日，本集團每日最高水務處理規模已超過210萬噸，為多間自來水廠及污水處理廠提供服務。



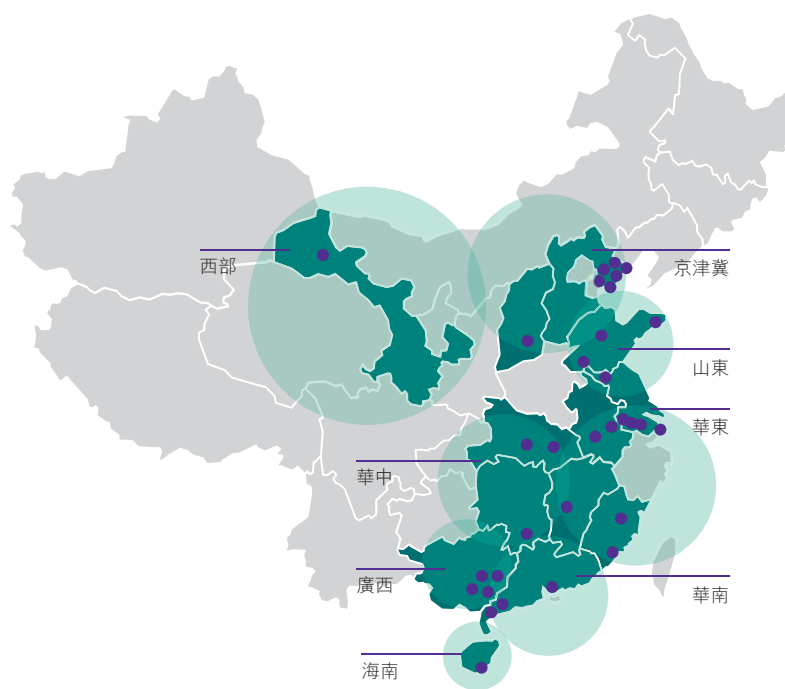
### 一般固體廢物處理

在一般固體廢物處理方面，本集團新開闢了生活垃圾焚燒發電業務，成功拓展了3個新項目，每日最高處理規模達2,500噸。此外，環保團隊與多家行業龍頭企業達成戰略合作，並積極拓展餐廚、廚餘垃圾處理及污泥處置等業務。

### 榮譽及認可

年內，環保業務的發展潛力及科技研究深得市場及行業認同，旗下上海燦州環境工程有限公司獲得上海市最具競爭力的科技型企業財政資金扶持，以及榮獲「上海市科技小巨人企業」。而旗下鎮江市和雲工業廢水處置有限公司亦獲得國家「高新技術企業」等多項殊榮。

### 項目位置圖





本集團憑藉在物業發展的豐富經驗，構建了建設業務，此業務涵蓋建築工程總承包、園林景觀、家居裝飾三大主營業務，以及設計諮詢與材料貿易兩大支撐業務。

年內，本集團的建設業務經營範圍已覆蓋24個省及直轄市內70多個城市，承接工程組團數量約300個。

## 建築工程總承包

本集團是建設部批准的建築工程施工總承包一級企業，此業務板塊提供基礎工程、結構工程、砌體工程及水電工程等服務，並承接地產項目工程，當中包括市政項目、政府和社會資本合作項目及工程總承包項目等。

## 園林景觀

此業務板塊以景觀工程、綠化管養及苗圃種植等業務為主，至今主要承接地產園林及市政園林相關工程。

### 家居裝飾

此業務板塊主要提供批量裝飾裝潢、木製品及智能家居等服務，為客戶打造一站式裝修解決方案及「拎包入住」服務。

### 設計諮詢與材料貿易

設計諮詢業務主要提供項目規劃、建築設計、結構設計、機電設計、室內設計、景觀設計及造價諮詢等服務。材料貿易業務則主要提供裝修材料銷售及建築工程大型施工設備租賃等服務。

### 展望

本集團將進一步鞏固園林、家居裝飾業務的行業地位，並持續拓展業務。





憑藉雅居樂多年的物業開發管理經驗及品牌優勢，本集團於年內正式成立房管業務。房管團隊以卓越的供應鏈管理、優秀的管理能力及本集團強大的綜合資源，為合作夥伴提供貫穿設計報建、建造管理、成本管控、品牌輸出及產品營銷等高端技術操作與專業服務，並於年內為本集團帶來收入及利潤。

## 業務分部

房管業務分為三大分部，包括：

**政府代建：**房管團隊與政府形成代建合作或混改合作關係，為房地產項目提供開發、更新、改造及房地產開發全鏈條服務。

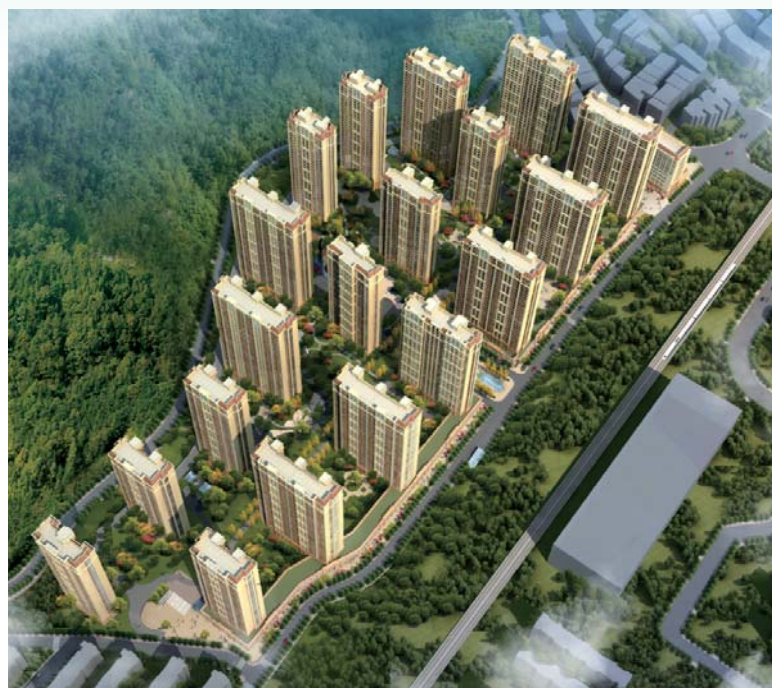
**資本代建：**房管團隊與各類型金融機構合作，為不良資產提供變現及增值服務，並與地產基金形成代建業務合作關係，提供專業的房地產開發業務輸出及品牌輸出服務。

**商業代建：**房管團隊與各中小型地產公司建立合作關係，為優質項目提供房地產開發全鏈條及品牌增值服務。



## 展望

房管業務將充分利用雅居樂的品牌優勢，發展具雅居樂特色的房地產代建業務，並繼續收購超卓的房管項目。





年內，本集團整合原有的酒店及投資物業，並注入文旅商業及社區商業等項目，組成商業板塊。

## 構建多元物業組合

商業板塊已構建多元化的物業組合，項目覆蓋50多個城市，總體量超過300萬平方米，在管項目達50多個。商業團隊致力為組合內的物業提供專業的運營及管理服務，以打造具有雅居樂特色的項目。

## 旗艦項目

**購物中心：**花都雅居樂雅悅城、上海雅居樂國際廣場、西樵雅居樂大都會廣場

**寫字樓：**廣州雅居樂中心、南寧國際金融中心

**酒店：**上海雅居樂萬豪酒店、海南雅居樂萊佛士酒店、惠州白鷺湖雅居樂喜來登度假酒店、成都雅居樂豪生大酒店、海南清水灣假日度假酒店、佛山雅居樂酒店、中山雅居樂酒店及騰沖雅居樂原鄉客棧

**社區商業：**番禺雅居樂鄰里時光

## 展望

本集團將進一步整合現有資產，因應市場調整商業、辦公室、酒店及自持物業的發展方面，以擴展規模，增加收入。



## 投資者關係



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

於2018年12月31日，本公司股票獲22家投資銀行及證券研究機構納入研究範圍，為國內房地產行業中獲最高研究覆蓋率的企業之一。目前，本公司已與逾4,000名投資者及分析員建立聯繫。

年內，本集團管理層及投資者關係團隊積極地組織及參與多元化的投資者關係活動，會面投資者逾1,800人次。這些活動包括中期及全年業績媒體發佈會、投資者推介會、於香港、中國、新加坡、馬來西亞、英國及美國等國家及地區舉行的非交易路演、反向路演、由投資銀行及證券研究機構主辦的企業日及投資者峰會、公司會面及項目考察等。管理層與投資者深入探討行業走勢，以及積極解答投資者對業績及發展策略等相關提問。此外，本公司亦會定時發放公告、新聞稿及定期更新網站資訊，主動和及時對外傳遞本集團的最新營運情況。

## 2018年度本公司主要投資者關係活動

月份	地點	活動
1月	香港 上海 新加坡	法國巴黎銀行亞太區金融及地產峰會 野村證券2018年中國房地產企業日 第十八屆瑞銀大中華研討會 星展唯高達亞洲脈動峰會
3月	香港 新加坡	2017年全年業績投資者推介會及媒體發佈會 由銀河-聯昌協辦的2017年全年業績非交易路演 由摩根大通協辦的2017年全年業績非交易路演 由摩根士丹利協辦的2017年全年業績非交易路演 由渣打銀行協辦的2017年全年業績非交易路演
4月	波士頓 愛丁堡 香港 倫敦 紐約 深圳 台北 東京	由法國巴黎銀行協辦的2017年全年業績非交易路演 由法國巴黎銀行協辦的2017年全年業績非交易路演 法國巴黎銀行房地產企業日 瑞銀2018年香港／中國房地產峰會 由法國巴黎銀行協辦的2017年全年業績非交易路演 由法國巴黎銀行協辦的2017年全年業績非交易路演 由招商證券協辦的2017年全年業績非交易路演 2018格隆匯房地產高峰論壇 由交銀國際協辦的2017年全年業績非交易路演 由瑞穗證券協辦的2017年全年業績非交易路演
5月	北京 杭州 上海 深圳	摩根大通2018年全球中國峰會 申萬宏源2018(杭州)上市公司見面會 由申萬宏源協辦的2017年全年業績非交易路演 第五屆滙豐銀行中國投資年會
6月	香港	銀河-聯昌香港／中國房地產企業日 花旗2018年亞太區房地產峰會 瑞信2018中國／香港房地產企業日 高盛高華粵港澳大灣區企業日 滙豐銀行第二屆亞洲信貸峰會 麥格里大灣區企業日
8月	香港	2018年中期業績投資者推介會及媒體發佈會 由美銀美林協辦的2018年中期業績非交易路演 由銀河-聯昌協辦的2018年中期業績非交易路演 由中信里昂協辦的2018年中期業績非交易路演
9月	北京 香港 吉隆坡 倫敦 紐約 上海 深圳 新加坡	由高盛高華協辦的2018年中期業績非交易路演 由滙豐銀行協辦的2018年中期業績非交易路演 第25屆中信里昂投資者論壇 由銀河-聯昌協辦的2018年中期業績非交易路演 由法國巴黎銀行協辦的2018年中期業績非交易路演 由法國巴黎銀行協辦的2018年中期業績非交易路演 由高盛高華協辦的2018年中期業績非交易路演 由招銀國際協辦的2018年中期業績非交易路演 由中信里昂協辦的2018年中期業績非交易路演 由星展唯高達協辦的2018年中期業績非交易路演 由渣打銀行協辦的2018年中期業績非交易路演
10月	香港 東京	美銀美林2018年亞洲高收益信貸峰會 由摩根大通協辦的2018年中期業績非交易路演
11月	北京 香港 深圳 新加坡	美銀美林2018年中國峰會 富瑞金融第八屆年度大中華區峰會 高盛高華2018年中國峰會 摩根士丹利第十七屆年度亞太峰會

## 董事履歷

**陳卓林**，57歲，董事會主席及本公司總裁。陳先生為本集團創始人，彼自2005年8月起任董事會主席及執行董事，並自2014年3月起出任本公司總裁。陳先生亦為本公司的若干附屬公司之董事。陳先生擁有逾26年豐富房地產發展及管理經驗。彼主要負責制定本集團發展策略、整體業務營運和管理方向、項目投資決策、制定本集團財政年度目標，以及維護本集團與股東之間的關係。陳先生曾獲頒殊榮無數，當中包括「世界傑出華人獎」、「改革開放30年，華人慈善30人」、「中華慈善突出貢獻人物獎」、「中國企業十大卓越管理年度人物」、「中山教育年度人物」及「中山市榮譽市民」等殊榮。於公職方面，陳先生現為中國僑商投資企業協會常務副會長、中國華文教育基金會名譽副會長、香港友好協進會發展基金會副主席、新家園協會副會長、中山市僑資企業商會副會長、孫中山基金會名譽副會長、廣東省僑商投資企業協會常務副會長，以及廣東省地產商會第四屆理事會執行會長。陳先生為陳卓賢、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南之兄弟，亦為陸倩芳之配偶。

**陳卓賢**，51歲，2015年3月25日起任董事會副主席兼非執行董事。2005年8月至2014年3月28日止期間曾任執行董事、董事會副主席兼本公司聯席總裁。2014年3月28日至2014年10月10日止期間曾任非執行董事。2014年10月10日至2015年3月25日止期間曾任執行董事、董事會署理聯席主席兼本公司署理聯席總裁。陳先生亦為本公司的若干附屬公司之董事。陳先生擁有逾26年豐富房地產發展及管理經驗。陳先生主要負責參與董事會會議以就達致協定公司目標及方針提供有關本集團發展策略及政策之意見以及檢討本集團表現。陳先生曾獲頒殊榮無數，包括2003年的「廣東省優秀民營企業家」，2007年的「2006-2007年中國廣州最受尊敬企業家」及2008年的「廣東十大慈善人物」等殊榮。於公職方面，陳先生現為廣東省僑心慈善基金會第三屆理事會榮譽主席，並曾於2007年出任中華慈善總會榮譽副會長及出任廣東省地產商會執行會長。陳先生為陳卓林、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南之兄弟。

**陸倩芳**，57歲，2015年3月25日起任董事會副主席兼非執行董事。2005年8月至2014年3月28日止期間曾任執行董事、董事會副主席兼本公司聯席總裁。2014年3月28日至2014年10月10日止期間曾任非執行董事。2014年10月10日至2015年3月25日止期間曾任執行董事、董事會署理聯席主席兼本公司署理聯席總裁。彼亦為董事會薪酬委員會及提名委員會的成員及本公司的若干附屬公司之董事。陸女士擁有逾26年豐富房地產發展及管理經驗，並在策略性銷售及營銷管理方面具有卓越成就。彼主要負責參與董事會會議以就達致協定公司目標及方針提供有關本集團發展策略及政策之意見以及檢討本集團表現。陸女士持有澳洲西悉尼大學商業管理碩士學位。彼曾獲頒殊榮無數，當中包括2004年的「佛山市榮譽市民」、2004年的「南海區榮譽市民」、2006年的「中山優秀企業家」、2008年的「中國十大卓越CBO」及2009年的「中山市榮譽市民」等殊榮。於公職方面，陸女士現為廣州市房地產協會副會長，並曾任廣東省僑心慈善基金會榮譽主席。彼為陳卓林的配偶。

**陳卓雄**，61歲，自2005年8月起任執行董事。彼亦為董事會風險管理委員會成員、本公司副總裁及本公司的若干附屬公司之董事。陳先生擁有逾26年豐富房地產發展及相關業務經驗。彼主要負責本集團的項目工程質量、進度及成本管控以及承包商的管理，並兼管中山市時興裝飾有限公司及廣州振中建設有限公司的業務運作。陳先生曾獲頒殊榮無數，當中包括「佛山市榮譽市民」、2000年由國家建設部主辦的國家小康住宅示範小區評比的「小區建設突出貢獻獎」等殊榮。於公職方面，彼於2004年曾任廣東省房地產業協會常務理事。陳先生現任雅居樂雅生活服務股份有限公司(股份代號：3319)(「雅生活」)之執行董事兼董事會聯席主席及風險管理委員會成員。彼於2017年7月21日至2018年5月31日期間曾任雅生活之非執行董事。陳先生為陳卓林、陳卓賢、陳卓喜及陳卓南之兄弟。

**黃奉潮**，56歲，自2014年3月28日起任執行董事。彼亦為董事會風險管理委員會主席、本公司副總裁及本公司的若干附屬公司之董事。自1999年加入本集團以來，黃先生曾任本集團房地產管理中心總監、花都和南湖項目的總經理及海南及雲南區總裁。在加入本集團之前，彼曾任職於美國埃索(中國)有限公司及法國道達爾(中國)有限公司。彼亦為雅生活之執行董事兼董事會聯席主席、風險管理委員會主席、薪酬與考核委員會及提名委員會成員，並代行雅生活之首席執行官及總經理(總裁)職責。

## 董事履歷(續)

**陳忠其**，51歲，自2014年3月28日起任執行董事。彼亦為董事會風險管理委員會成員、本公司副總裁及本公司的若干附屬公司之董事。自1993年加入本集團以來，陳先生曾任本集團工程總監兼總工程師、項目工程部主管、項目管理部副經理及房地產管理中心副總監。彼主要負責本集團房地產業務之項目開發工程，包括監控工程質量、進度、技術、合同及工料測量。陳先生於1991年取得內江師範學院工業與民用建築專業資格。彼亦擁有預算工程師及註冊造價師資格。

**陳卓喜**，60歲，自2014年3月28日起任非執行董事。2005年8月至2014年3月28日期間曾任執行董事兼本公司高級副總裁。陳先生亦為本公司的若干附屬公司之董事。陳先生擁有逾26年豐富房地產發展及相關業務經驗。彼主要負責參與董事會會議以就達致協定公司目標及方針提供有關本集團發展策略及政策之意見以及檢討本集團表現。陳先生為陳卓林、陳卓賢、陳卓雄及陳卓南之兄弟。

**陳卓南**，55歲，自2014年3月28日起任非執行董事。2005年8月至2014年3月28日期間曾任執行董事兼本公司高級副總裁。陳先生亦為本公司的若干附屬公司之董事。陳先生擁有逾26年豐富房地產發展及管理經驗。彼主要負責參與董事會會議以就達致協定公司目標及方針提供有關本集團發展策略及政策之意見以及檢討本集團表現。陳先生為陳卓林、陳卓賢、陳卓雄及陳卓喜之兄弟。

**鄭漢鈞**，*GBS, OBE, JP*，91歲，自2005年10月27日起任獨立非執行董事。彼亦為董事會薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員。鄭博士主要負責向董事會提供獨立意見。彼持有天津大學工程學士學位及倫敦帝國學院研究院文憑。鄭博士亦獲多間大學頒授榮譽博士學位，包括香港科技大學、香港城市大學、香港公開大學及英國公開大學，並為倫敦帝國學院及英國城市行業教育學會榮譽院士。鄭博士為香港工程師學會的前任會長、榮譽資深會員及金獎章獲得者；英國結構工程師學會前任副會長、資深會員及金獎章獲得者；英國土木工程師學會及美國土木工程師學會資深會員；澳洲工程師學會及香港建築師學會榮譽資深會員及香港規劃師學會榮譽會員，並獲中國一級註冊結構工程師資格。鄭博士為香港法例第123章《建築物條例》之認可人士及註冊結構工程師；及香港房屋委員會及交通諮詢委員會前任主席。彼曾任行政局及立法局議員及天津市原政協常委，現為香港天津聯誼會永遠榮譽會長。鄭博士現為天津發展控股有限公司(股份代號：882)之獨立非執行董事。彼於2015年4月分別退任恒隆集團有限公司(股份代號：10)之獨立非執行董事職務及辭任恒隆地產有限公司(股份代號：101)之獨立非執行董事職務。



**鄺志強**，69歲，自2005年10月27日起任獨立非執行董事。彼亦為董事會審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員。鄺先生主要負責向董事會提供獨立意見。彼持有香港大學社會科學學士學位，並為英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會資深會員。鄺先生現為新創建集團有限公司(股份代號：659)、東英金融有限公司(前稱東英金融投資有限公司)(股份代號：1140)、環球數碼創意控股有限公司(股份代號：8271)、中國電力國際發展有限公司(股份代號：2380)、恒基兆業地產有限公司(股份代號：12)、恒基兆業發展有限公司(股份代號：97)、周大福珠寶集團有限公司(股份代號：1929)、豐盛服務集團有限公司(前稱豐盛機電控股有限公司)(股份代號：331)、上海商業銀行有限公司及比雷埃夫斯港口有限公司(一間於希臘雅典上市之公司)等公司的獨立非執行董事。彼於2017年5月退任中遠海運控股股份有限公司(股份代號：1919)及於2017年6月退任中信國際電訊集團有限公司(股份代號：1883)之獨立非執行董事。鄺先生於1984年至1998年期間曾任羅兵咸會計師事務所合夥人及於1992年至1997年期間曾任香港聯交所理事會理事。

**許照中**，JP，71歲，自2014年6月27日起任獨立非執行董事。彼亦為董事會提名委員會主席、審核委員會及薪酬委員會成員。許先生主要負責向董事會提供獨立意見，彼具備逾40年之證券及投資經驗。許先生為香港證券及投資學會高級資深會員及香港董事學會資深會員。彼曾出任香港聯交所理事會理事及副主席、香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)諮詢委員會委員、香港中央結算有限公司董事、香港交易及結算所有限公司上市委員會委員、證券及期貨事務上訴審裁處委員、公司法改革常務委員會委員、香港會計師公會調查小組A組委員、證監會房地產投資信託基金委員會委員及珠海市人民政治協商會議委任之政協委員。許先生為珠海市橫琴新區管理委員會之橫琴新區發展諮詢委員會委員及橫琴新區港澳法律問題專家小組顧問。許先生獲香港政府委任為太平紳士。彼現為六福集團(國際)有限公司(股份代號：590)之非執行董事及六福金融服務有限公司的主席及行政總裁。許先生亦為華南城控股有限公司(股份代號：1668)、金地商置集團有限公司(股份代號：535)、利福國際集團有限公司(股份代號：1212)、中石化煉化工程(集團)股份有限公司(股份代號：2386)、珠海控股投資集團有限公司(股份代號：908)及豐盛服務集團有限公司(前稱豐盛機電控股有限公司)(股份代號：331)之獨立非執行董事。彼於2015年2月辭任亞洲聯合基建控股有限公司(股份代號：711)之獨立非執行董事職務，並於2015年4月退任香港交易及結算所有限公司(股份代號：388)之獨立非執行董事職務。

## 董事履歷(續)

**黃紹開**，78歲，自2014年6月27日起任獨立非執行董事。彼亦為董事會審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及風險管理委員會成員。黃先生主要負責向董事會提供獨立意見，彼持有澳門大學(前稱澳門東亞大學)工商管理碩士學位。黃先生於金融服務業累計逾40年經驗。於公職方面，彼曾任香港董事學會主席、公司法改革常務委員會委員、香港聯交所上市委員會委員、香港貿易發展局金融服務及專業服務諮詢委員會會員及香港證券及投資學會董事。彼曾任海通證券股份有限公司海外業務顧問及海通國際證券集團有限公司的執行董事、副主席及行政總裁。彼現任鎧盛控股有限公司顧問及達利國際集團有限公司(股份代號：608)、天津發展控股有限公司(股份代號：882)及泰加保險(控股)有限公司(股份代號：6161)之獨立非執行董事。

## 高級管理人員履歷

**潘智勇**，49歲，本公司副總裁。潘先生於2017年加入本集團。彼主要負責本集團財務管理、投資業務、法律事務、人力資源與行政管理、香港辦公室及本公司資本投資集團事務。在加入本集團之前，潘先生曾於中國農業銀行廣東省分行擔任多個職務，包括市場開發部、機構業務處及對公業務管理部總經理、行長助理及副行長。彼曾任中國農業銀行肇慶市分行行長。潘先生持有暨南大學金融學專業經濟學學士學位及華南理工大學之工商管理專業工商管理碩士學位及管理科學與工程專業管理學博士學位。潘先生亦持有高級經濟師資格。彼曾獲「廣州市金融高級管理人才」、「肇慶市勞動模範」及「中國農業銀行廣東省分行十大傑出青年」等獎項。彼現為中國地產資信強企交流會常務副理事長、廣東省創業投資協會副秘書長及中國併購公會常務理事代表。

**王海洋**，48歲，本公司副總裁及其地產集團之總裁，王先生於2011年7月加入本集團。彼曾任中機十院國際工程有限公司中山分行總經理。王先生持有西安理工大學建築工程學士學位。彼取得中國一級註冊結構工程師資格。

**張森**，55歲，本集團首席財務官。彼於2013年7月加入本集團，主要負責本集團財務管理、會計、資本市場、企業事務及投資者關係。張先生畢業於倫敦大學倫敦政治及經濟學院，持有會計及財務(經濟學)理學學士學位。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。

**岳元**，43歲，本公司及其地產集團副總裁兼主席助理。岳女士於2006年加入本集團。彼主要負責管理本公司總裁辦公室、運營及信息管理部，亦負責管理本公司地產集團的成本中心、採購中心及財務中心。岳女士持有蘭州交通大學(前稱蘭州鐵道學院)工學學士學位及香港大學建築策劃管理學碩士學位。彼為中國中級經濟師、中國註冊造價工程師及英國皇家特許測量師。

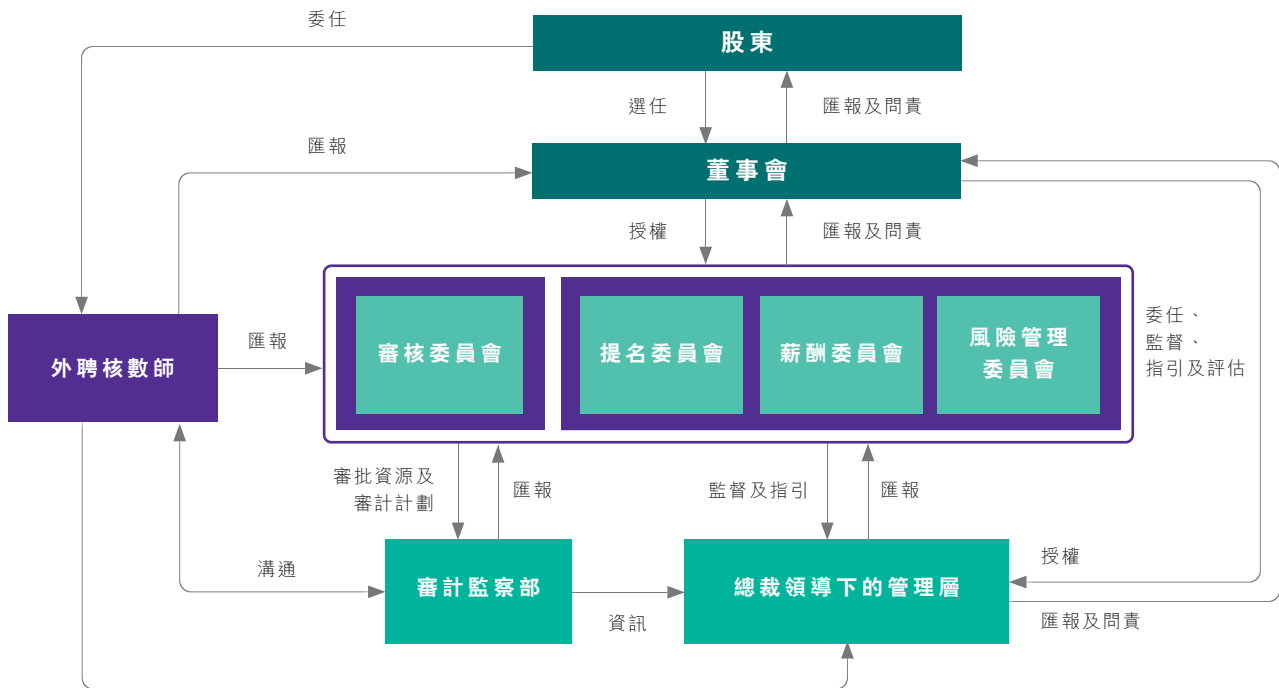
**李雪君**，38歲，本公司副總裁及其環保集團總裁。李先生於2008年3月加入本集團。彼曾任副總裁助理、主席助理、本公司運營部總經理及本公司地產集團運營中心總經理。彼主要負責本公司環保集團的業務運作。李先生持有同濟大學給水排水學士學位及清華大學工商管理碩士學位。

## 高級管理人員履歷(續)

**劉同朋**，48歲，本公司副總裁。劉先生於2018年11月加入本集團。彼主要負責本集團審計監察部的業務運營。在加入本集團之前，劉先生曾於中國工商銀行擔任多個職務，包括於中國工商銀行中山市分行擔任副行長及行長以及於中國工商銀行廣東省分行擔任副行長。劉先生持有湖南財經學院經濟學學士學位。彼為高級經濟師。

**林炳玉**，47歲，本公司之公司秘書及本集團資本市場及企業事務部高級總監。林先生於2015年1月加入本集團，為資本市場及企業事務部總監，主要負責本集團資本市場、企業事務、投資者關係及海外財務管理。彼於2016年12月16日獲委任為本公司之公司秘書，兼負責本集團的公司秘書、法律及合規事務。林先生畢業於香港大學，獲經濟學學士學位和電子商貿及互聯網工程理科碩士學位。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。

## 企業管治架構



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

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

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

## 企業管治報告(續)

年內，董事會履行了以下企業管治職責：

1. 檢討本公司的企業管治政策及常規；
2. 檢討遵守董事證券買賣守則的情況；
3. 檢討董事培訓及持續專業發展；及
4. 檢討本公司遵守企管守則的情況及在本報告內的披露。

截至2018年12月31日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載的企管守則的所有守則條文，惟若干偏離守則者除外，有關考慮理由於下文闡述。

### 董事會及管理層

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

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

### 董事會組成

本公司由12位董事組成的董事會領導，其成員包括4位執行董事(即陳卓林(主席兼總裁)、陳卓雄、黃奉潮及陳忠其)、4位非執行董事(即陳卓賢(副主席)、陸倩芳(副主席)、陳卓喜及陳卓南)及4位獨立非執行董事(即鄭漢鈞、鄺志強、許照中及黃紹開)。彼等的履歷及彼此間的關係(如有)已載列於本年報第76頁至第80頁內。

### 主席及總裁

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

根據企管守則第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由同一人同時兼任。然而，參照董事會目前之成員配搭，陳卓林對本集團業務的整體營運及行業內有深厚認識，以及其於行業內及本集團之營運範疇有龐大的業務網絡及聯繫，董事會相信，陳卓林擔任董事會主席兼總裁可有效貫徹地統領本集團發展業務。董事會亦相信，此架構乃符合本公司的最佳利益，不會削弱董事會權力，並會就該等安排不時檢討。

## 獨立非執行董事

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

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

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

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

## 委任及重選連任董事

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

## 企業管治報告(續)

根據章程細則有關規定，陳卓雄、黃奉潮、陳忠其及黃紹開將於2019年5月10日(星期五)舉行的2019年股東周年大會輪席告退。所有上述董事均合資格並願意於2019年股東周年大會上膺選連任董事。

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

### 董事會及董事委員會會議

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

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

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

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

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



年內，董事會共舉行了4次會議。各董事於董事會會議、董事委員會會議及股東大會的出席情況如下：

2018年出席／舉行會議次數

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

附註1：彼於2018年2月13日不再為風險管理委員會的主席及成員。

附註2：彼於2018年2月13日獲委任為風險管理委員會主席。

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

附註4：彼於2018年2月13日獲委任為提名委員會主席。

附註5：彼於2018年2月13日獲委任為審核委員會成員。

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

### 董事培訓及支援

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

年內，董事接受的培訓概要如下：

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

附註1： A. 企業管治

B. 監管規定

附註2： 彼於2018年2月13日辭任獨立非執行董事。

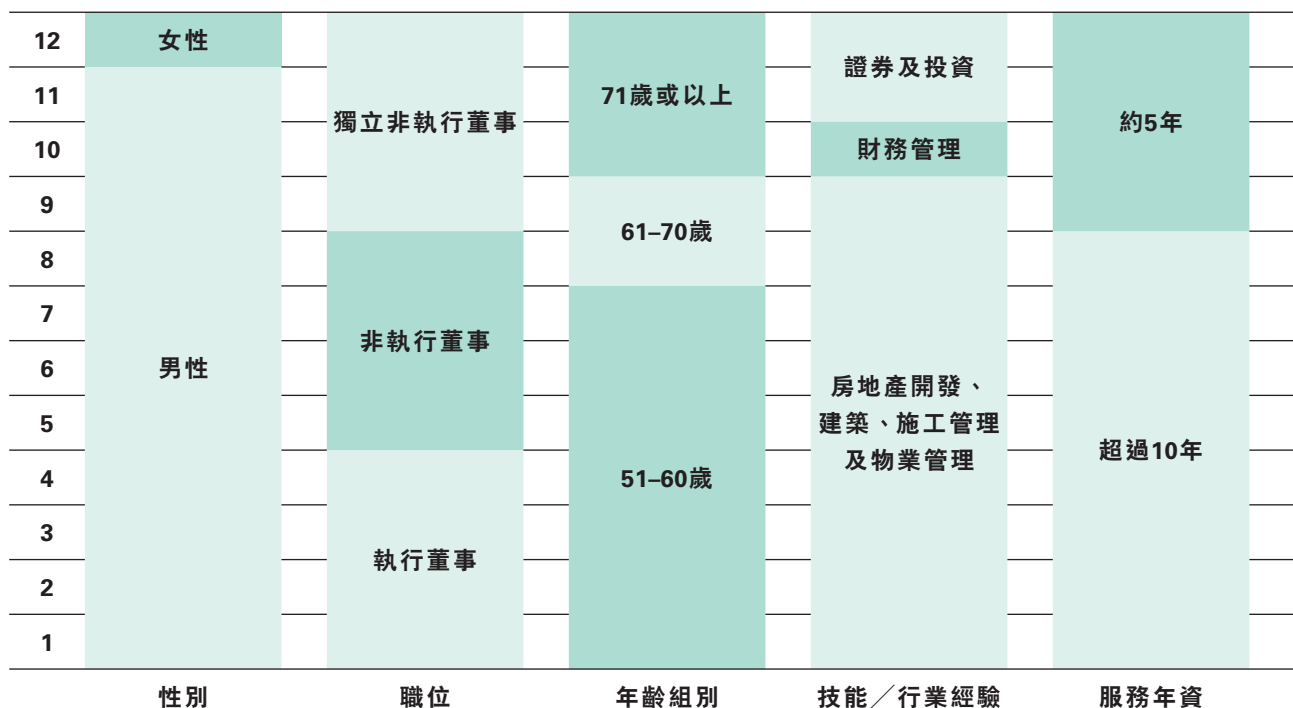
### 董事會成員多元化政策

為實現董事會成員多元化，本公司已於2013年8月15日採納董事會成員多元化政策(「董事會成員多元化政策」)，在決定董事委任及連任時，會考慮各種因素。該等考慮因素包括但不限於性別、年齡、文化、教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資。最終決定乃以候選人的長處及可為董事會提供的貢獻作為原則。

提名委員會至少每年檢討一次董事會多元化架構、規模及組成。

目前董事會組成的分析列表如下：

### 董事人數



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

### 董事及高級管理人員責任保險

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

### 董事委員會

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

### 薪酬委員會

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

薪酬委員會的主要職責是向董事會建議個別董事(包括執行董事及非執行董事)及本集團高級管理人員的薪酬待遇、制定董事及本集團高級管理人員的薪酬政策及架構，並為制定薪酬政策設立正規而具透明度的程序。薪酬待遇包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額(包括喪失或終止職務或委任的賠償)。於決定董事及本集團高級管理人員的薪酬時，董事會會考慮同類公司支付的薪酬水平、須付出的時間及職責以及本集團內其他職位的僱用條件、各董事的個別表現及本公司的表現。任何董事均不得參與釐定自身薪酬。如有需要，薪酬委員會可徵求獨立專業意見以履行其職責，費用及開支則由本公司承擔。

年內，薪酬委員會於3月舉行了1次會議，議程概述如下：

- 討論高級管理人員2018年度之薪酬調整建議；
- 確認執行董事、非執行董事及獨立非執行董事2017年度的酬金；及
- 討論及釐定執行董事、非執行董事及獨立非執行董事2018年度的酬金調整建議。

## 提名委員會

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

提名委員會的主要職責是制定提名董事的政策、就董事(尤其是主席及執行董事)的委任或重新委任及繼任計劃向董事會提供建議、檢討董事會成員多元化政策、檢討董事會的架構、成員人數及組成(包括但不限於性別、年齡、文化、教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資方面)、評核獨立非執行董事的獨立性及審閱企業管治報告內關於董事獨立性、年內提名委員會執行的有關提名董事的政策、以及董事會成員多元化政策摘要的披露。

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

年內，提名委員會於3月舉行了1次會議。其議程載列如下：

- 考慮輪席告退的董事陳卓林、陸倩芳、陳卓南及鄭漢鈞過往對本集團的貢獻，並向董事會建議在2018年股東周年大會提議重選輪席告退的董事；
- 評核獨立非執行董事之獨立性；及
- 考慮及檢討董事會的架構、成員人數及組成。

### 提名政策

董事會已於2018年12月7日採納提名政策(「提名政策」)。

#### 1. 目的

本公司提名委員會的其中一個主要職責為物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見。

本政策旨在列載於就考慮董事的委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事會提出建議時應將採納之準則及程序。董事會於2018年12月7日的董事會會議上通過採納提名政策。

#### 2. 提名準則

在考慮提名董事候選人或重新委任董事時，提名委員會應參考以下準則：

- 2.1 董事會組成的多元化，包括但不限於候選人的性別、年齡、文化、教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及其服務年資等方面；
- 2.2 候選人可投入的時間。就此而言，應考慮候選人於公眾公司或組織所任職位的數量及性質，其他行政委任或其他重要的工作承擔；
- 2.3 候選人因獲選而引發潛在／實際的利益衝突；
- 2.4 就建議委任獨立非執行董事而言，候選人的獨立性；
- 2.5 就建議重選連任獨立非執行董事而言，彼已在任之服務年期；及
- 2.6 提名委員會按照個別情況而認為有關係的其他因素。

### 3. 提名程序

在章程細則條文的規限下，如董事會認為有必要委任額外董事，則應採納以下程序：

- 3.1 提名委員會依據提名政策所列之準則，不論是在借助或沒有借助外部機構或本公司之援助的情況下，物色及挑選候選人；
- 3.2 提名委員會可使用任何認為適當評估候選人的流程，其中可能包括個人訪談，背景調查，陳述或由候選人及第三方提供之書面參考；
- 3.3 提名委員會向董事會提供所有關於候選人所需資料，包括上市規則第13.51(2)條內載列之所需資料；
- 3.4 提名委員會向董事會提出建議(包括任期及委任條件)；
- 3.5 董事會依據提名委員會的建議而審議及決定有關委任；
- 3.6 董事的所有委任應透過委任書予以確定，而委任書應經過提名委員會批准，列明董事委任的主要條款及條件；
- 3.7 根據上市規則第13.74條，凡股東須就選舉或重新選舉董事進行表決，附有相關股東大會通知的通函應載有上市規則第13.51(2)條規定之候選人的所有資料；及
- 3.8 在重新委任現任董事之情況下，須根據載於提名政策所列之準則，考慮有關重選連任的事宜。

### 審核委員會

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

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

年內，審核委員會分別於3月及8月舉行了合共2次會議。其議程載列如下：

- 審閱2017年全年業績及2017年年報、2018年中期業績及2018年中期報告；
- 審閱核數師的審核及審閱工作報告、內部控制及管理建議報告；
- 討論及審閱審計監察部的內部監控管理報告、審計監察計劃及審計時間表；
- 檢討本公司的外聘核數師的獨立性及考慮續聘外聘核數師；
- 檢討本集團會計及財務匯報職能方面的資源；
- 檢討本公司內部審核功能方面的資源及成效；及
- 審閱員工違規監察報告。

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



### 外聘核數師

於2018年股東周年大會上，股東批准續聘羅兵咸永道會計師事務所為本集團的核數師。截至2018年12月31日止年度，已付及應付羅兵咸永道會計師事務所的核數及非核數服務報酬的詳情如下：

	2018年 人民幣元	2017年 人民幣元
核數服務費用(包括根據香港審閱委聘準則第2410號審閱中期業績)	11,100,000	8,500,000
與分拆有關的申報會計師報告服務費用	—	7,300,000
非核數服務費用：		
— 就收購項目進行的盡職審查工作	1,270,000	2,960,000
— 與發行公司債券、永續資本證券及優先票據有關的獲准核證服務費	3,920,000	1,020,000
— 與企業管治報告及環境社會管治報告有關的獲准核證服務費	1,176,000	2,191,000
— 與非會計系統升級諮詢有關的獲准非核證服務費	2,380,000	—
	<b>19,846,000</b>	21,971,000

### 財務報表的責任

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

董事會並不察覺本公司存在可能嚴重影響其持續經營能力的重大不明朗情況。

### 風險管理委員會

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

風險管理委員會的主要職責是考慮及制訂風險管理框架，審閱及評估本集團風險管理框架的有效性，監察風險控制的實行情況及確保其有效實行。如有需要，風險管理委員會可徵求獨立專業意見以履行其職責，費用及開支則由本公司承擔。

### 風險管理及內部監控

本集團認為有效的風險管理對本集團實現業務的可持續發展及長遠成功至為關鍵。

#### 董事會及管理層的職責

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

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

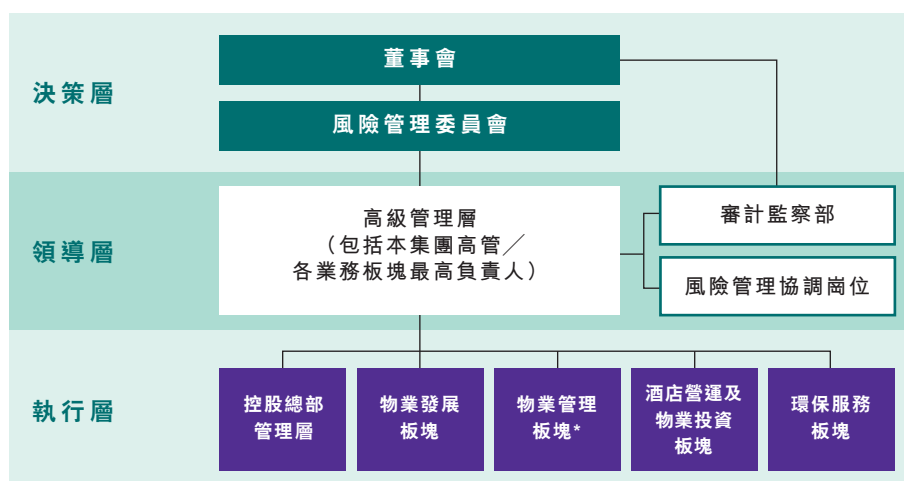
### 風險管理

#### 風險管理系統設計、實施及維護

- 1) **成立了風險管理委員會：**董事會成立了風險管理委員會以監督本集團風險管理系統的設計、實施及維護，並已頒佈《風險管理委員會職權範圍書》：
  - 授權風險管理委員會及定義其職責：在《風險管理委員會職權範圍書》中確定了風險管理委員會關於風險管理的職責及對其的授權；
  - 確定風險管理委員會的組織：規定成員組成及法定人數、出席會議人員要求、會議次數及會議方式等；及
  - 確定向董事會匯報方式：規定風險管理委員會向董事會的匯報方式，包括會議記錄機制。

2) **建立了風險管理組織架構**：從本集團層面至屬下四個業務板塊，建立了正式的風險管理組織架構(參見以下圖一：風險管理組織架構圖)，明確了風險管理直接管理責任和風險信息報告路線及頻次，梳理風險管理崗位職責，包括考慮將風險管理的要求融合到每個崗位的職能說明。風險管理組織架構主要特點包括：

- 層級及職責清晰：風險管理組織層級包括以董事會及風險管理委員會為決策層，及領導層和執行層的組成，並進行風險管理職責劃分，明確風險管理直接管理責任和風險信息報告路線；
- 層級跨度廣：風險管理組織架構從本集團高管至屬下各業務板塊管理層；及
- 溝通機制明確：確定了各層級管理層對風險管理工作的職責、匯報路線、匯報頻率等進行溝通。



(圖一：風險管理組織架構圖)

\* 該業務由本公司間接持有54%股權的附屬公司雅生活經營。

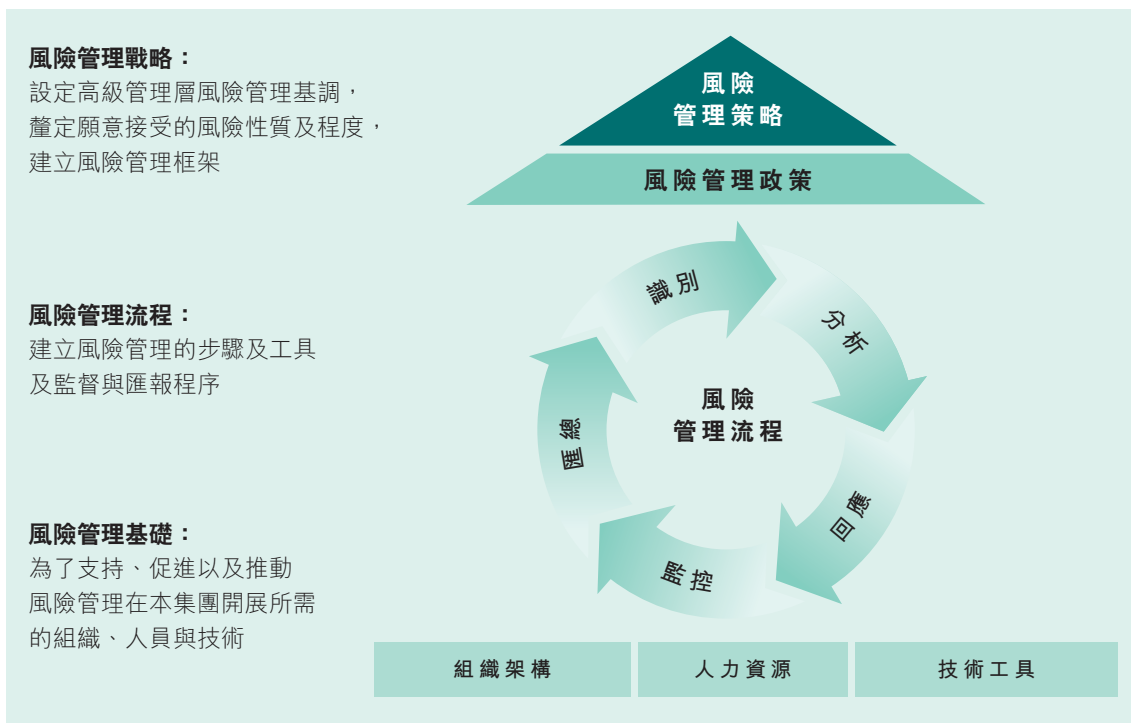
## 企業管治報告(續)

下表展示風險管理架構內各層級所擔當的角色。

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

3) **建立了風險管理系統體系架構：**包括以下主要元素及特點：

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



(圖二：風險管理模型)

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

### 2018年度本集團各業務板塊風險評估工作開展

在上述本集團層面風險管理體系的基礎上，高級管理層已通過外部諮詢機構的協助，2018年度就下述四大業務板塊層面，即(1)物業發展；(2)物業管理；(3)酒店運營及物業投資；及(4)環保服務等開展了風險管理的持續深化工作。具體如下：

- **推進落實2017年度各業務板塊風險評估成果的落地**



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

2018年度就2017年各業務板塊識別的重大風險制定、推進並實施了風險管理措施，執行機構對所屬業務的各類風險進行持續監控、並向高級管理層確認風險緩解措施的成效。

- **對各業務板塊十大風險建立預警指標體系**

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

- **對2018年度各業務板塊十大風險進行更新評估**

各板塊最高負責人沿用並更新2017年風險評估標準，採用系統化的評估方式檢討各板塊面臨的重大風險的性質及程度的轉變，識別了各業務板塊面臨的重大風險，梳理風險管控現狀以及下一步應對措施及重點風險管理方案，並已向風險管理委員會彙報評估結果。

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

## 內部監控

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

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

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

本集團將每年檢討至少兩次內部監控系統的有效性，以確保系統之效率及足夠程度。

## 風險管理及內部監控系統的檢討及成效綜述

董事會已持續監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察，並在年內對本公司的風險管理及內部監控系統進行了一次全面的檢討，並對重大風險進行持續監控及定期回顧管控措施的落地執行，所涵蓋期間為2018年，並認為該等系統是有效及足夠。

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

## 檢討會計、財務匯報及內部審核功能

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

### 公司秘書

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

### 本公司與股東關係

#### 股東權益

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

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

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

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



### 與股東的溝通

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

- 本公司除將年報、中期報告、公告及股東通函刊載於本公司網站([www.agile.com.cn](http://www.agile.com.cn))及香港聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))外，亦將財務摘要、新聞稿、董事會轄下委員會的職權範圍書登載於本公司網站，讓股東可從本公司網站獲取更多企業資訊。另外，為了讓股東加深了解本集團的最新動向及發展，本公司網站亦會更新發放公司新聞等資訊；
- 本公司致力改善與投資者的關係，年內，本公司高級管理人員曾多次與機構投資者、基金經理和財經分析員進行各種會議。有關會議報告於董事會定期會議上提呈供董事會審閱，以確保投資者、基金經理和財經分析員的意見及建議能傳遞到董事會上；
- 董事會成員積極參與股東周年大會，務求與股東有更多接觸機會。董事會主席、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各主席、常年法律顧問及外聘核數師之代表均有出席2018年股東周年大會。股東大會上設有由董事會主席主持的公司業務簡介及股東提問環節，並與股東討論本公司的長遠發展策略。於股東大會結束後，投票結果將會刊載於本公司網站([www.agile.com.cn](http://www.agile.com.cn))、香港聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及新交所網站([www.sgx.com](http://www.sgx.com))；及
- 本公司的2018年股東周年大會通告在大會舉行日前不少於20個完整營業日向股東寄發。本公司日期為2018年4月10日的通函列明於股東大會提呈的所有決議案須按上市規則第13.39(4)條規定以投票方式表決，而所有決議案的表決亦按大會主席要求以一股一票投票方法進行。公司秘書已向出席的股東詳述以投票方式進行表決的相關程序並為股東所知悉。就所有其他股東大會而言，通告將於至少10個完整營業日前寄發。

### **遵守董事及有關僱員進行證券交易的標準守則**

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

本公司亦有採納本集團僱員進行證券交易的守則，其條款不遜於標準守則。

### **本公司章程文件的修訂**

截至2018年12月31日止年度內，本公司的章程文件並無任何變動。

董事會欣然提呈截至2018年12月31日止年度報告。

## 主要業務

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

## 業績及整體表現

本集團截至2018年12月31日止年度的業績載於本年報第128至129頁。

## 業務回顧

本集團年內之業務回顧及本集團未來業務發展以及本集團面臨的主要風險及不確定因素載於本年報第14至21頁「管理層的討論及分析」及第8至13頁「主席報告」。採用關鍵財務指標對本集團年內財務表現的分析載於本年報第241至242頁「五年財務概要」。除本年報所披露者外，本集團自回顧財政年度起概無發生重大事件。

本集團認為可持續發展是企業發展的重要一環，並積極把可持續發展的理念實踐至營運的每一項細節，致力為社會及本集團創造更美好的未來。本公司將根據上市規則附錄二十七所載《環境、社會及管治報告指引》發表一份獨立的环境、社會及管治報告。

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

本集團認為僱員、客戶及業務夥伴是我們可持續發展的關鍵。本集團致力與僱員維持密切關係、為客戶提供優質服務，並加強與業務夥伴的合作。

## 股息政策

董事會已於2018年12月7日採納股息政策（「股息政策」）。

根據股息政策，本公司可向本公司股東宣派及派發股息，惟須受（其中包括）可分派利潤、實際及預期財務狀況、經營業績及策略、現金流量、預期營運資金需求及擴張計劃、未來發展前景、股東權益及董事會認為合適的其他因素所規限。

建議、宣派及支付股息須由董事會全權酌情釐定，並須遵守開曼群島《公司法》、章程細則及所有適用法律法規的規定。

## 董事會報告(續)

董事會將不時檢討股息政策，並保留其隨時更新、修訂及／或修改股息政策的全權絕對酌情權。概不保證在任何特定期間內將以任何特定金額支付股息。

### 股息

年內，本公司向股東宣佈並派發中期股息每股股份50.0港仙(2017年：22.0港仙)。董事會建議向股東派發末期股息每股股份50.0港仙(2017年：68.0港仙)。待股東在2019年股東周年大會上批准後，預計擬派末期股息將於2019年5月30日(星期四)或前後派發予於2019年5月22日(星期三)名列本公司股東名冊之股東。

### 暫停辦理股份過戶登記

為便於處理將於2019年5月10日(星期五)舉行的2019年股東周年大會的委任代表投票，本公司將自2019年5月7日(星期二)至2019年5月10日(星期五)(包括首尾兩天)止期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席2019年股東周年大會並於會上投票，所有填妥的過戶表格連同有關股票須不遲於2019年5月6日(星期一)下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記香港分處——卓佳證券登記有限公司，以辦理登記手續。

本公司將自2019年5月20日(星期一)至2019年5月22日(星期三)(包括首尾兩天)止期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲發末期股息，所有填妥的過戶表格連同有關股票須不遲於2019年5月17日(星期五)下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記香港分處——卓佳證券登記有限公司，以辦理登記手續。

### 股本

年內，本公司的股本變動詳情載於綜合財務報表附註21。

### 儲備

年內，本集團的儲備變動詳情載於綜合財務報表附註23。

於2018年12月31日，本公司可供分派儲備約為人民幣55億元(2017年：人民幣55億元)。

### 優先票據

本公司的優先票據詳情載於綜合財務報表附註26。

### 次級永久資本證券

本公司的次級永久資本證券詳情載於綜合財務報表附註24。

### 優先永續資本證券

本公司的優先永續資本證券詳情載於綜合財務報表附註24。

### 物業、廠房及設備

年內，本集團的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註6。

### 無形資產

年內，本集團的無形資產變動詳情載於綜合財務報表附註8。

### 投資物業

年內，本集團投資物業的公允值收益達人民幣19.52億元，並已直接於綜合財務報表內確認。

年內，本集團的投資物業變動詳情載於綜合財務報表附註9。

### 借貸

本集團的借貸詳情載於綜合財務報表附註26。

### 利息資本化

年內，本集團資本化利息及其他借貸成本的資料載於綜合財務報表附註34。

### 捐款

年內，本集團的慈善及其他捐款為人民幣1.21億元(2017年：人民幣1.69億元)。

### 退休福利計劃

本集團的退休福利計劃詳情載於綜合財務報表附註33。

### 集團財務概要

本集團過去五個財政年度的財務概要載於本年報第241至242頁。

## 董事會報告(續)

### 董事

截至本報告日期的董事名單載於本年報第243頁。除張永銳因需要更專注打理個人事務已於2018年2月13日辭任獨立非執行董事一職外，全體董事均於2018年全年履行董事職務。

### 獨立性確認

本公司已收到於本年報第243頁所載所有獨立非執行董事就根據上市規則第3.13條確認其獨立性的確認函，並認為彼等均為獨立。

### 任期

根據章程細則第87條規定，於股東周年大會上，當時在任董事人數計三分之一的董事須輪席退任。就此，陳卓雄、黃奉潮、陳忠其及黃紹開將於2019年股東周年大會上輪席告退，惟彼等符合資格並願意膺選連任。

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

### 股份獎勵計劃

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

本公司已於2014年2月10日發行及配發合共34,470,000股獎勵股份予僱員股份受託人作為受託人，並按照信託契約及計劃規則以信託方式為董事會選出的僱員(「獲選僱員」)持有。此等獎勵股份將於有關獲選僱員達成董事會於授出時所訂明的相關歸屬條件時轉讓予彼等。34,470,000股獎勵股份當中有32,750,000股獎勵股份(「獎勵股份」)授予若干獲選僱員。經確認相關歸屬條件未能達成後，首批及第二批30%的獎勵股份各已自2015年8月26日及2016年8月23日起失效，而餘下40%的獎勵股份已自2017年8月28日起失效。

### 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納一套董事證券買賣守則，其條款不遜於標準守則所載的標準。經作出特定查詢後，各董事已向本公司確認，其於截至2018年12月31日止年度期間完全遵循董事證券買賣守則。

## 董事於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於2018年12月31日，董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)已載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據標準守則規定須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉如下：

### (1) 於本公司股份的好倉

董事姓名	所持權益身份	所持本公司股份			總股數	佔已發行股本的概約百分比
		股份數目	附註			
陳卓林	信託受益人	2,453,096,250	1	2,576,130,500	65.77%	
	實益擁有人	65,468,000				
	受控法團	14,276,250	2			
	受控法團	43,290,000	3			
陳卓賢	信託受益人	2,453,096,250	1	2,468,783,750	63.03%	
	受控法團	15,687,500	4			
陸倩芳	信託受益人	2,453,096,250	1	2,576,130,500	65.77%	
	受控法團	14,276,250	2			
	配偶	108,758,000	3			
陳卓雄	信託受益人	2,453,096,250	1	2,453,096,250	62.63%	
陳卓喜	信託受益人	2,453,096,250	1	2,460,971,250	62.83%	
	實益擁有人	7,875,000	5			
陳卓南	信託受益人	2,453,096,250	1	2,459,877,750	62.80%	
	實益擁有人	6,781,500	6			
黃奉潮	實益擁有人	1,400,000		1,400,000	0.04%	

## 董事會報告(續)

附註：

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

### (2) 於本公司債權證的好倉

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



## (3) 於本公司相關法團股份的好倉

## A. Top Coast

董事姓名	所持權益身份	股份數目	股份描述	佔已發行股本的百分比
陳卓林	受控法團	2(附註)	普通	100.00%
陳卓賢	受控法團	2(附註)	普通	100.00%

附註：根據證券及期貨條例，陳卓林及陳卓賢被視為於Top Coast(由富丰全資擁有的公司)擁有2股普通股的權益，即當時已發行具有投票權股份的100%，而富丰則由陳卓林及陳卓賢分別擁有50%權益。

## B. 雅生活

董事姓名	所持權益身份	股份數目	股份描述	佔已發行非上市股股本的百分比
陳卓林	信託受益人	720,000,000 (附註)	非上市	80.00%
陳卓賢	信託受益人	720,000,000 (附註)	非上市	80.00%
陸倩芳	信託受益人	720,000,000 (附註)	非上市	80.00%
陳卓雄	信託受益人	720,000,000 (附註)	非上市	80.00%
陳卓喜	信託受益人	720,000,000 (附註)	非上市	80.00%
陳卓南	信託受益人	720,000,000 (附註)	非上市	80.00%

附註：本公司透過其間接全資附屬公司中山雅生活企業管理服務有限公司及旺紀國際有限公司持有雅生活720,000,000股非上市股，而富丰(作為陳氏家族信託的受託人)透過Top Coast持有本公司62.63%權益，有關信託的受益人為陳卓林、陳卓賢、陸倩芳、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南。根據證券及期貨條例，陳卓林、陳卓賢、陸倩芳、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南被視為持有雅生活該720,000,000股非上市股的權益。

除上文所披露者外，於2018年12月31日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)已載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

## 董事會報告(續)

### 主要股東權益及淡倉

據董事或本公司最高行政人員所深知，於2018年12月31日，主要股東(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文已向本公司披露或(ii)已載於本公司按證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉如下：

#### 於本公司股份的好倉

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

附註：

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

除上文所披露者外，於2018年12月31日，概無主要股東(董事或本公司最高行政人員除外)曾知會本公司彼等擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或(ii)須記載於本公司按證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的任何權益或淡倉。

### 任何其他人士的權益

除前文所披露者外，於2018年12月31日，概無任何其他人士曾知會本公司彼等擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或(ii)須記載於本公司按證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的股份的任何權益或淡倉。

### 本集團薪酬政策

於2018年12月31日，本集團共有24,410名僱員。相關僱員的年度成本合共約人民幣37.93億元。本集團的薪酬計劃乃參照市場水平、員工表現及貢獻而釐定。獎金亦按員工表現而發放。本集團亦提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休計劃、醫療福利及按員工需要提供內部及外部培訓。

### 釐定董事薪酬之標準

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

### 董事於競爭業務的權益

年內及直至本年報日期，陳卓林、陳卓賢、陸倩芳、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南擁有長江酒店公司的權益。長江酒店公司主要於中國中山市從事中山雅居樂長江酒店下的酒店業務，該業務與本集團的業務構成或可能構成直接或間接競爭。

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

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

### 董事於交易、安排或合約的重大權益

於本年度末或任何時間，本公司或其附屬公司並無訂立對本集團業務而言屬重大而董事及／或其關聯實體於有關交易、安排或合約中不論直接或間接擁有重大權益的合約。

## 董事會報告(續)

### 董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條，於本公司2018年中期報告日期後，董事的資料變動載列如下：

- 陳卓賢終止出任廣東省地產商會執行會長。
- 陸倩芳終止出任廣東省僑心慈善基金會榮譽主席。
- 黃奉潮代行雅生活之首席執行官及總經理(總裁)職責。
- 鄭漢鈞被授予香港建築師學會榮譽資深會員。

### 主要客戶及供應商

年內，向本集團最大客戶作出的銷售額佔本集團本年度銷售額的約1.86%，而向本集團五大客戶作出的銷售額佔本集團本年度銷售額不足30%。

年內，向本集團最大供應商作出的採購額佔本集團本年度採購額的4.4%，而向本集團五大供應商作出的採購額佔本集團本年度採購額不足30%。

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

### 關連交易

年內，本集團並無任何關連交易根據上市規則第十四A章須予以披露。

### 管理合約

年內，就本公司整體或任何重要環節業務方面並無訂立或存在管理及行政合約。

### 獲准許之彌償條文

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

### 購買、出售或贖回上市證券

於2018年5月3日，廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司(為本公司於中國註冊成立的間接全資附屬公司)回售其全部尚未償還的2020年到期本金總額為人民幣12億元票面利率為5.8%的境內非公開發行公司債券，回售價為該境內公司債券的面值，即每張人民幣100元。

於2018年7月30日，本公司回售20,300,000張2020年到期本金總額為人民幣2,030,000,000元初始票面利率為4.98%的境內非公開發行公司債券，回售價為該境內公司債券的面值，即每張人民幣100元。

除上述者外，於2018年期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

### 控股股東須履行的特定責任

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

## 董事會報告(續)

8. 誠如本公司日期為2018年5月21日的公告所披露，本公司(作為借款人)及其若干附屬公司(作為擔保人)與一間銀行(作為信貸代理人及質押代理人)及若干財務機構，訂立一項信貸協議(「2018信貸I」)。據此，本公司獲授予包括兩筆金額為88.34億港元(附帶額外25億港元增額權)及2億美元的定期貸款信貸，為期48個月。
9. 誠如本公司日期為2018年12月12日的公告所披露，本公司(作為借款人)及其若干附屬公司(作為擔保人)與一間銀行(作為信貸代理人及質押代理人)及若干財務機構，訂立一項信貸協議(「2018信貸II」)。據此，本公司獲授予金額為7.7億港元(或其等值美元)的定期貸款信貸，為期36個月。

就上述信貸而言，若(i)陳卓林、陳卓賢、陸倩芳、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南(統稱「控股股東」)不再共同直接或間接擁有超過50%本公司全部已發行股本；及／或(ii)控股股東不再共同或停止有權行使對本公司的管理控制權；及／或(iii)陳卓林不再或停止擔任董事會主席便將產生違約事件。倘發生違約事件，如信貸代理人有所指示(僅就2016銀團貸款、2017渣打貸款、2017信貸I、2017信貸II、2018信貸I、2018信貸II而言)／貸款人(僅就創興信貸、2017信貸III及2017信貸IV而言)可以向本公司發出通知(a)取消該承諾；(b)宣佈全部或部分該貸款，連同應計利息，以及根據財務文件所有應計或倘欠的其他款項即時到期及須予償還；(c)宣佈全部或部分該貸款須按要求償還；及／或(d)行使或指示質押代理人(僅就2016銀團貸款、2017渣打貸款、2017信貸I、2017信貸II、2018信貸I、2018信貸II而言)行使根據財務文件及其他附屬文件項下的全部或任何權利、補救、權力或酌情權。

### 優先購買權

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

### 股票掛鈎協議

年內，除於「股份獎勵計劃」項下及綜合財務報表附註22所披露者外，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

### 企業管治

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

## 可持續發展

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

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

## 公眾持股量

本公司董事就根據本公司所得悉的公開資料及據其所知悉的情況，本公司截至2018年12月31日止年度及於本年報日期，公眾持有本公司已發行股本總數不少於25%。

## 審核委員會

董事會審核委員會已審閱本集團截至2018年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，並與本集團的管理層檢討本集團採納的會計原則及常規，並與彼等討論內部控制及財務匯報事宜。

## 核數師

本集團截至2018年12月31日止年度的綜合財務報表經由本公司的核數師羅兵咸永道會計師事務所審核，核數師的任期將於2019年股東周年大會屆滿，惟合資格並願意繼續受聘。有關續聘核數師及授權董事會釐定其酬金的決議案將於2019年股東周年大會上提呈。

承董事會命

**陳卓林**

主席兼總裁

香港，2019年3月20日

# 財務部份

---

- 120 獨立核數師報告
  - 126 綜合資產負債表
  - 128 綜合收益表
  - 129 綜合全面收益表
  - 130 綜合權益變動表
  - 132 綜合現金流量表
  - 134 綜合財務報表附註
  - 241 五年財務概要
- 







# 獨立核數師報告

**致雅居樂集團控股有限公司股東**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見 我們已審計的內容

雅居樂集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第126至240頁的綜合財務報表，包括：

- 於2018年12月31日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合收益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

## 我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了貴集團於2018年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為擬備。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告核數師就審計綜合財務報表承擔的責任部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 獨立性

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

## 關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項以及我們處理該等關鍵審計事項所執行的審計程序載列如下：

### 關鍵審計事項

#### 發展中物業及持作銷售已落成物業的撥備估計

請參閱綜合財務報表附註4、13及14。

於2018年12月31日，發展中物業及持作銷售已落成物業的總金額為人民幣99,014,540,000元，佔貴集團總資產的43%。發展中物業及持作銷售已落成物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。可變現淨值的評估計及發展中物業竣工成本及根據過往經驗計算的可變銷售開支以及按現行市況計算的售價。

根據管理層評估，於2018年12月31日就發展中物業作出人民幣1,264,729,000元撥備，並已就持作銷售已落成物業作出人民幣677,738,000元的撥備。

由於在釐定售價、可變銷售開支及竣工成本時涉及重大估計及判斷，因此我們關注此事項。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們已按照以下程序處理關鍵審計事項：

- (i) 我們了解、評估及檢視貴集團在釐定售價、可變銷售開支及竣工成本過程中的內部控制；
- (ii) 我們以預計竣工成本與已批預算對賬的方式評估貴集團對發展中物業預計竣工成本的估計。我們將該等預算所包含的重大成本構成與在可資比較地區的相似類型物業的實際成本構成進行比較。我們對管理層的重大成本調整作出分析；及
- (iii) 我們根據現行市況質疑管理層在釐定銷售淨值時的假設：
  - 從公眾可用資源收集售價作研究及將估計售價與預售物業的最近售價或在可資比較地點的相似類型物業的現行市價作比較；
  - 分析售價比例範圍內的歷史可變銷售開支，評估管理層的估計銷售開支是否在該範圍內。

我們認為管理層就發展中物業及持作銷售已落成物業撥備所作出的估計有適當的證據支持。

### 關鍵審計事項

#### 投資物業評估

請參閱綜合財務報表附註4及9。

於2018年12月31日，貴集團的投資物業按公允值計量為人民幣8,804,220,000元，評估收益人民幣1,952,355,000元計入截至該日止年度的綜合全面收益表「其他收益淨額」內。

獨立外部評估乃為支持管理層估計而就所有投資物業實施的。已落成投資物業的公允值乃使用收入資本化方法或直接比較法(如適用)計算產生。在建投資物業的公允值乃根據剩餘法編製。

由於有關評估涵蓋若干涉及重大管理層估計的關鍵假設，包括定期收益、重訂收益、市租、市價及估計竣工成本，因此我們關注此事項。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們已按照以下程序處理關鍵審計事項：

- (i) 我們了解、評估及檢視貴集團在釐定投資物業公允值過程中的內部控制；
- (ii) 我們評估獨立外部估值師的資質、能力及客觀性；
- (iii) 我們按抽樣基準核實了估值中所使用輸入數據的準確性及相關性，並核實了估值的數學準確性；
- (iv) 我們聘請內部估值專家評估估值中所用方法的適當性及所應用關鍵假設的合理性，包括定期收益及重訂收益、公允市租及公允市價。我們同意在評估我們的內部開發基準時所使用的定期收益、重訂收益、市租及市價，其乃基於我們的近期經驗及對貴集團投資物業的位置及分部的市場研究而作出。我們亦已對關鍵假設進行了敏感性分析。
- (v) 就在建投資物業而言，我們透過根據與供應商簽訂的合約及相似物業的實際施工成本核對總預算施工成本，來評估管理層對竣工成本估計的合理性，並對最新產生的實際成本進行測試。

我們認為評估投資物業所用的關鍵假設及估計有適當的證據支持。

### 其他信息

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

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

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

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

### **董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任**

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

審核委員會負責監督貴集團的財務報告過程。

### **核數師就審計綜合財務報表承擔的責任**

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

## 獨立核數師報告(續)

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

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

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

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並向彼等告知有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項以及(如適用)相關的防範措施。

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是楊楚豪。

**羅兵咸永道會計師事務所**

執業會計師

香港，2019年3月20日

# 綜合資產負債表

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

	附註	於12月31日	
		2018年	2017年
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	6	8,753,527	7,573,037
土地使用權	7	2,039,236	2,073,655
其他無形資產	8	258,990	155,278
商譽	8	1,841,613	1,303,095
投資物業	9	8,804,220	5,886,604
於聯營公司的權益	10	951,393	567,221
於合營企業的權益	11	9,136,960	6,438,514
可供出售金融資產		—	277,500
就收購股本權益的預付款項	12	870,856	1,078,421
發展中物業	13	16,936,396	17,826,344
應收關連方款項	18	12,510,503	6,547,559
遞延所得稅資產	27	1,433,982	986,760
		<b>63,537,676</b>	50,713,988
<b>流動資產</b>			
合同資產	5	448,715	—
發展中物業	13	73,631,444	46,990,187
持作銷售已落成物業	14	8,446,700	9,915,913
按公允值計入損益的金融資產	15	3,232,031	1,204,478
就收購土地使用權的預付款項	17	5,187,072	5,762,937
貿易及其他應收款項	18	27,735,425	16,396,483
預付所得稅		3,165,117	2,253,557
有限制現金	19	9,285,376	11,078,175
現金及現金等值項目	20	35,776,231	19,041,948
		<b>166,908,111</b>	112,643,678
<b>總資產</b>		<b>230,445,787</b>	163,357,666



## 綜合資產負債表(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

	附註	於12月31日	
		2018年	2017年
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔股本及儲備</b>			
股本及溢價	21	3,421,883	3,421,883
就股份獎勵計劃持有的股份	22	(156,588)	(156,588)
其他儲備	23	2,604,982	785,400
保留盈利		35,368,931	32,284,542
		41,239,208	36,335,237
<b>永久資本證券</b>	24	8,334,875	5,529,424
<b>非控股權益</b>		5,406,850	2,311,569
<b>總權益</b>		54,980,933	44,176,230
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
衍生金融工具	25	6,144	4,403
借款	26	53,196,485	34,529,004
遞延所得稅負債	27	1,884,085	1,174,595
		55,086,714	35,708,002
<b>流動負債</b>			
衍生金融工具	25	7,192	240,845
借款	26	35,332,872	27,146,235
合同負債	5	25,489,558	—
來自顧客的預收款項		—	19,460,971
貿易及其他應付款項	28	42,533,971	23,263,952
當期所得稅負債		17,014,547	13,361,431
		120,378,140	83,473,434
<b>總負債</b>		175,464,854	119,181,436
<b>總權益負債</b>		230,445,787	163,357,666

第134至第240頁的附註為此等綜合財務報表不可分割部份。

第126至第240頁的綜合財務報表由董事會於2019年3月20日批准並由下列代表簽署：

陳卓林

陳卓雄

# 綜合收益表

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

	附註	截至12月31日止年度	
		2018年	2017年
<b>經營活動</b>			
營業額	5	56,144,926	51,607,059
銷售成本	32	(31,471,009)	(30,919,581)
<b>毛利</b>		24,673,917	20,687,478
銷售及營銷成本	32	(2,318,044)	(2,258,938)
行政開支	32	(2,909,554)	(2,045,528)
金融資產及合同資產減值(損失)/撥回淨額	18	(97,250)	1,234
其他收益淨額	29	1,986,253	40,049
其他收入	30	1,040,034	570,485
其他開支	31	(257,002)	(396,633)
<b>經營利潤</b>		22,118,354	16,598,147
財務費用淨額	34	(2,744,353)	(898,674)
聯營公司稅後利潤所佔份額	10	22,297	85,953
合營企業稅後利潤所佔份額	11	4,801	83,388
<b>除所得稅前利潤</b>		19,401,099	15,868,814
所得稅開支	35	(11,043,282)	(9,088,536)
<b>年內利潤</b>		8,357,817	6,780,278
<b>以下人士應佔：</b>			
本公司股東		7,125,007	6,025,244
永久資本證券持有人	24	676,906	472,663
非控股權益		555,904	282,371
		8,357,817	6,780,278
<b>年內本公司股東應佔持續經營活動產生的每股盈利</b>			
(以每股人民幣元列示)			
— 基本	36	1.835	1.552
— 攤薄	36	1.835	1.552

第134至第240頁的附註為此等綜合財務報表不可分割部份。

# 綜合全面收益表

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

	附註	截至12月31日止年度	
		2018年	2017年
<b>年內利潤</b>		<b>8,357,817</b>	6,780,278
<b>其他全面收益：</b>			
其後不會重新分類至損益的項目			
— 自物業、廠房及設備轉撥至投資物業的重估收益 (除稅後)	6	<b>261,111</b>	—
或會重新分類至損益的項目			
— 報表折算差異		<b>(1,303)</b>	(6,634)
<b>年內其他全面收益(除稅後)</b>		<b>259,808</b>	(6,634)
<b>年內全面收益總額</b>		<b>8,617,625</b>	6,773,644
<b>以下人士應佔：</b>			
— 本公司股東		<b>7,379,636</b>	6,023,307
— 永久資本證券持有人		<b>676,906</b>	472,663
— 非控股權益		<b>561,083</b>	277,674
		<b>8,617,625</b>	6,773,644

第134至第240頁的附註為此等綜合財務報表不可分割部份。

# 綜合權益變動表

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

	本公司股東應佔							總權益
	股本及溢價 (附註21)	股份獎勵計劃持有的股份 (附註22)	其他儲備 (附註23)	保留盈利	合計	永久資本證券 (附註24)	非控股權益	
<b>於2018年1月1日結餘</b>	<b>3,421,883</b>	<b>(156,588)</b>	<b>785,400</b>	<b>32,284,542</b>	<b>36,335,237</b>	<b>5,529,424</b>	<b>2,311,569</b>	<b>44,176,230</b>
<b>全面收益</b>								
年內利潤	—	—	—	7,125,007	7,125,007	676,906	555,904	8,357,817
<b>其他全面收益</b>								
報表折算差異	—	—	(6,482)	—	(6,482)	—	5,179	(1,303)
自物業、廠房及設備 轉至投資物業的重估收益 (除稅後)	—	—	261,111	—	261,111	—	—	261,111
<b>全面收益總額</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>254,629</b>	<b>7,125,007</b>	<b>7,379,636</b>	<b>676,906</b>	<b>561,083</b>	<b>8,617,625</b>
<b>於權益直接確認的與股東交易總額</b>								
轉入法定儲備及企業發展基金 (附註23)	—	—	124,310	(124,310)	—	—	—	—
向永久資本證券持有人分派(附註24)	—	—	—	—	—	(595,347)	—	(595,347)
贖回永久資本證券(附註24)	—	—	—	—	—	(1,011,216)	—	(1,011,216)
非控股權益注資	—	—	1,462,313	—	1,462,313	—	1,737,030	3,199,343
收購附屬公司的非控股權益	—	—	—	—	—	—	988,259	988,259
收購於附屬公司的額外權益	—	—	(21,670)	—	(21,670)	—	(2,291)	(23,961)
已向非控股權益宣派的股息	—	—	—	—	—	—	(188,800)	(188,800)
發行永久資本證券(附註24)	—	—	—	—	—	3,735,108	—	3,735,108
股息(附註37)	—	—	—	(3,916,308)	(3,916,308)	—	—	(3,916,308)
於權益直接確認的與股東交易總額	—	—	1,564,953	(4,040,618)	(2,475,665)	2,128,545	2,534,198	2,187,078
<b>於2018年12月31日結餘</b>	<b>3,421,883</b>	<b>(156,588)</b>	<b>2,604,982</b>	<b>35,368,931</b>	<b>41,239,208</b>	<b>8,334,875</b>	<b>5,406,850</b>	<b>54,980,933</b>

綜合權益變動表(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

	本公司股東應佔							總權益
	股本及溢價 (附註21)	股份獎勵計劃持有的股份 (附註22)	其他儲備 (附註23)	保留盈利	合計	永久資本證券 (附註24)	非控股權益	
<b>於2017年1月1日結餘</b>	4,290,028	(156,588)	3,092,833	28,083,330	35,309,603	5,597,503	3,248,124	44,155,230
<b>全面收益</b>								
年內利潤	—	—	—	6,025,244	6,025,244	472,663	282,371	6,780,278
<b>其他全面收益</b>								
報表折算差異	—	—	(1,937)	—	(1,937)	—	(4,697)	(6,634)
<b>全面收益總額</b>	—	—	(1,937)	6,025,244	6,023,307	472,663	277,674	6,773,644
<b>於權益直接確認的與股東交易總額</b>								
轉入法定儲備及企業發展基金 (附註23)	—	—	403,461	(403,461)	—	—	—	—
向永久資本證券持有人分派(附註24)	—	—	—	—	—	(478,867)	—	(478,867)
贖回永久資本證券(附註24)	—	—	—	—	—	(61,875)	—	(61,875)
股息(附註37)	(868,145)	—	—	(1,415,468)	(2,283,613)	—	—	(2,283,613)
一間附屬公司自有限責任公司轉換 為股份有限公司的影響	—	—	5,103	(5,103)	—	—	—	—
收購於一間附屬公司的額外權益	—	—	(3,568,082)	—	(3,568,082)	—	(2,531,300)	(6,099,382)
於附屬公司的擁有權益變動 (控制權並無變動)	—	—	854,022	—	854,022	—	344,615	1,198,637
收購附屬公司的非控股權益	—	—	—	—	—	—	972,456	972,456
於權益直接確認的與股東交易總額	(868,145)	—	(2,305,496)	(1,824,032)	(4,997,673)	(540,742)	(1,214,229)	(6,752,644)
<b>於2017年12月31日結餘</b>	3,421,883	(156,588)	785,400	32,284,542	36,335,237	5,529,424	2,311,569	44,176,230

第134至第240頁的附註為此等綜合財務報表不可分割部份。

# 綜合現金流量表

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

	附註	截至12月31日止年度	
		2018年	2017年
<b>來自經營活動的現金流量</b>			
經營活動產生的現金	38(a)	15,224,055	13,176,462
已付利息		(4,437,007)	(3,013,912)
已付中國所得稅		(8,159,459)	(7,210,035)
<b>經營活動產生的現金淨額</b>		<b>2,627,589</b>	2,952,515
<b>來自投資活動的現金流量</b>			
投資物業建築成本的付款		—	(19,432)
開發自用物業的土地使用權的預付款項		(30,522)	—
於聯營公司及合營企業的投資		(3,055,520)	(2,097,270)
就收購股本權益的預付款項		(829,354)	(1,078,421)
購置物業、廠房及設備		(1,118,159)	(496,029)
購置無形資產		(10,900)	(22,438)
出售投資物業、土地使用權及物業、廠房及設備所得款項		62,903	313,754
透過業務合併收購附屬公司的付款(附註39)		(738,352)	(1,628,660)
關連方償還的現金墊款		2,268,664	2,553,071
支付予關連方的現金墊款		(13,028,720)	(3,860,536)
衍生金融工具平倉付款		(315,339)	(14,220)
購買理財產品		(25,194,380)	(2,790,000)
贖回理財產品		25,174,380	2,790,000
收購按公允值計入損益的金融資產的付款		(4,778,093)	(1,043,613)
按公允值計入損益的金融資產平倉所得款項		2,770,102	—
出售附屬公司所得墊款對價		987,700	—
向非控股權益預付現金		(780,752)	—
已收股息		127,685	—
已收利息		780,488	433,754
<b>投資活動所用的現金淨額</b>		<b>(17,708,169)</b>	(6,960,040)

## 綜合現金流量表(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

	附註	截至12月31日止年度	
		2018年	2017年
<b>來自融資活動的現金流量</b>			
發行永久資本證券所得款項	24	3,801,370	—
永久資本證券發行成本	24	(66,262)	—
贖回永久資本證券	24	(1,011,216)	(61,875)
借款所得款項淨額		80,172,084	44,555,587
償還借款		(55,383,268)	(26,112,413)
借款的質押存款減少／(增加)		416,000	(1,232,000)
關連方支付的現金墊款		2,204,179	560,018
償還關連方的現金墊款		—	(260,312)
非控股權益支付的現金墊款		3,296,742	—
償還非控股權益的現金墊款		(314,330)	—
非控股權益注資		3,199,343	1,198,637
收購附屬公司的非控股權益		—	972,456
收購附屬公司的額外權益		(23,961)	(6,099,382)
向永久資本證券持有人分派	24	(595,347)	(478,867)
已付本公司股東的股息		(3,916,308)	(2,283,613)
已付非控股權益的股息		(43,200)	—
<b>融資活動產生的現金淨額</b>		<b>31,735,826</b>	10,758,236
<b>現金及現金等值項目的增加淨額</b>			
於年初的現金及現金等值項目		19,041,948	12,431,884
現金及現金等值項目的匯兌收益／(虧損)		79,037	(140,647)
<b>於年末的現金及現金等值項目</b>	20	<b>35,776,231</b>	19,041,948

第134至第240頁的附註為此等綜合財務報表不可分割部份。

# 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

## 1 一般資料

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

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

該等綜合財務報表已於2019年3月20日獲本公司董事會批准發出。

## 2 重大會計政策概要

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

### 2.1 編製基準

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

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

#### (a) 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團已於2018年1月1日開始的年度報告期間首次採納下列新訂及經修訂準則：

- 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號與客戶之間的合同產生的收入
- 以股份為基礎的支付交易的分類與計量 — 香港財務報告準則第2號(修改)
- 2014年至2016年週期之年度改進
- 轉讓投資物業 — 香港會計準則第40號(修改)
- 詮釋第22號外幣交易及預付代價



(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (a) 本集團採納之新訂及經修訂準則(續)

在採用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號之後，本集團不得不改變其會計政策並進行修改後的追溯性調整(附註2.2)。上述大多數其他修訂對前期確認的金額沒有任何影響，預計不會對當前或未來期間產生重大影響。

#### (b) 已頒佈但於2018年1月1日開始的財政年度尚未生效且本集團並未提早採納的新訂準則及準則之修改如下：

		自下列日期 或之後開始的 會計期間生效
香港財務報告準則第16號	租賃	2019年1月1日
香港(國際財務報告詮釋委員會)第23號	所得稅處理的不確定性	2019年1月1日
香港會計準則第28號(修改)	於聯營公司和合營企業的長期權益	2019年1月1日
香港財務報告準則第9號(修改)	具有負補償之提前還款特性	2019年1月1日
香港會計準則第19號(修改)	計劃修訂、縮減或結清	2019年1月1日
2015年至2017年週期的香港財務報告準則年度改進	澄清香港財務報告準則第3號業務合併項下及香港財務報告準則第11號合營安排項下的之前於共同經營持有權益 澄清香港會計準則第12號所得稅項下分類作權益的金融工具付款的所得稅後果 澄清香港會計準則第23號借款成本項下的合資格撥資的借款成本	2019年1月1日
香港財務報告準則第3號(修改)	業務之定義	2020年1月1日
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號	對重大的定義之修改	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2021年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修改)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	待定

本集團已著手評核該等新訂及經修訂準則、註釋及修訂之影響，而其中部分與本集團的業務經營有關。本集團就該等新訂準則及詮釋所產生影響而作出的評估載列如下。

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

(b) 已頒佈但於2018年1月1日開始的財政年度尚未生效且本集團並未提早採納的新訂準則及準則之修改如下(續)：

(i) 香港財務報告準則第16號租賃

#### 變動性質

香港財務報告準則第16號於2016年1月頒佈後，絕大部分租賃將於資產負債表確認，因為經營租賃與融資租賃的劃分已被刪除。在新準則下，資產(使用租賃項目的權利)及支付租金的金融負債已獲確認。唯一例外情況為短期低價值的租約。

#### 影響

本集團已成立項目團隊，根據香港財務報告準則第16號的新租賃會計準則，於去年審查本集團所有租賃安排。該準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。

截至報告日，本集團的不可撤銷經營租賃承擔為人民幣295,570,000元，見附註41。於該等承擔中，約人民幣18,311,000元與短期租賃有關，及約人民幣3,100,000元與低價值租賃有關，其均以直線法確認為綜合收益表中的開支。

對於剩餘的租賃承擔，本集團預計於2019年1月1日確認約人民幣239,420,000元的使用權資產，人民幣264,096,000元的租賃負債(經過2018年12月31日確認調整後預付款項及應計租賃付款)。

本集團預計，由於採用新準則，2019年稅後淨利潤將減少約人民幣1,296,000元。

經營現金流量將增加，且融資現金流量將減少約人民幣108,503,000元，因為償還租賃負債的本金部分將被歸類為融資活動的現金流量。

本集團作為出租人的活動屬重大，乃由於本集團有若干投資物業可供出租。然而，香港財務報告準則第16號對出租人並無重大影響，因此本集團預計不會對財務報表產生任何重大影響。然而，明年將需要進行一些額外的披露。

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

(b) 已頒佈但於2018年1月1日開始的財政年度尚未生效且本集團並未提早採納的新訂準則及準則之修改如下(續)：

(i) 香港財務報告準則第16號租賃(續)

#### 本集團採納日期

本集團將自2019年1月1日(即規定採納日期)起採用該準則。本集團擬採用簡化過渡方法，且不會重新編製首次採納前一年的相應金額。用於物業租賃的使用權資產將會在過渡中計量，如同始終應用新準則。所有其他使用權資產將會以採納時的租賃負債金額計量(對任何預付或已發生的租賃費用進行調整)。

目前所有預計將對該實體在當下或未來報告期間及對可預見的未來交易產生重大影響的準則均未生效。

### 2.2 會計政策的變動

本附註解釋採納香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第15號與客戶之間的合同產生的收入對本集團財務報表的影響，亦披露自2018年1月1日起適用而與過往期間所適用者不同的新會計政策。

(a) 對財務報表的影響

本集團採用經修改追溯方式採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，並無重列比較資料。因此，新會計政策引致的重新分類及調整並無反映於2017年12月31日的資產負債表內，但於2018年1月1日的期初資產負債表內確認。

以下說明列示香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號對財務報表的影響。下文準則對各欄項目的調整進行了更詳盡的闡述。

(b) 香港財務報告準則第9號金融工具

#### 採納的影響

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債的確認、分類及計量、終止確認金融工具、金融資產減值及對沖會計的條文。

於2018年1月1日起採納香港財務報告準則第9號金融工具引致會計政策變動及於財務報表確認金額的調整。新會計政策載列於下文。

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.2 會計政策的變動(續)

#### (b) 香港財務報告準則第9號金融工具(續)

採納的影響(續)

採納香港財務報告準則第9號的影響如下：

於2018年1月1日(首次應用香港財務報告準則第9號之日)，本集團管理層評估應就本集團所持有的金融資產採用何種業務模式，並已將其金融工具分類至香港財務報告準則第9號項下適當的類別。該重新分類導致的主要影響如下：

	附註	按公允值 計入損益
於2017年12月31日的期末結餘 — 香港會計準則第39號		1,204,478
將投資由可供出售之金融資產重新分類至按公允值計入 損益的金融資產	(i)	277,500
於2018年1月1日的期初結餘 — 香港財務報告準則第9號		1,481,978

(i) 該款項為中國的若干非上市公司的股權。由於彼等現金流並非只有本金及利息付款，故並不符合香港財務報告準則第9號分類為按攤銷成本計量的條件。

#### 金融資產減值

本集團擁有三類金融資產受限於香港財務報告準則第9號的新預期信貸虧損模式：

- 就銷售物業發展項目及來自提供管理服務及其他服務的貿易應收款項
- 有關物業發展項目的合同資產
- 按攤銷成本計量的其他金融資產

雖然現金及現金等值項目亦受限於香港財務報告準則第9號的減值規定，但已識別的減值虧損並不重大。

根據香港財務報告準則第9號，本集團須修訂其減值方法。本集團董事認為，減值方法的變動不會對本集團的保留盈利及權益造成重大影響。

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.2 會計政策的變動(續)

#### (c) 香港財務報告準則第15號與客戶之間的合同產生的收入

自2018年1月1日起，本集團已採納香港財務報告準則第15號與客戶之間的合同產生的收入，導致會計政策變更。

##### 對財務報表的影響

根據香港財務報告準則第15號，本集團在履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且在整個合同期間內有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權時，本集團根據滿足在一段時間內履行義務的條件，按投入法計量的履約進度確認收入。

截至2018年12月31日止年度，本集團已評估及認為有權就若干物業至今完成的履約義務向客戶收取款項，但是，本集團認為採納香港財務報告準則第15號對收入確認時間並無重大影響。

於客戶付款及與轉移承諾物業或服務期間超過一年的合同而言，交易價格及銷售已竣工物業的收入金額按融資部分的影響(倘重大)調整。截至2018年12月31日止年度，本集團已評估及認為融資部分的影響微不足道。

採納香港財務報告準則第15號的影響如下：

於2018年1月1日(首次應用香港財務報告準則第15號的日期)，本集團管理層已對香港財務報告準則第15號的影響進行評估，並已將每項個別項目分類為香港財務報告準則第15號的適用類別。該重新分類產生的主要影響如下：

	於2017年 12月31日的 期末結餘	重新分類	於2018年 1月1日的 期初結餘
合同資產	—	194,659	<b>194,659</b>
貿易及其他應收款項	16,396,483	(194,659)	<b>16,201,824</b>
合同負債	—	17,804,146	<b>17,804,146</b>
來自顧客的預收款項	19,460,971	(19,460,971)	—
貿易及其他應付款項	23,263,952	1,656,825	<b>24,920,777</b>

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.2 會計政策的變動(續)

#### (c) 香港財務報告準則第15號與客戶之間的合同產生的收入(續)

##### 呈列與客戶合同相關的資產及負債

於綜合收益表確認的累計收入超出向物業買家累計收取的款項的差額確認為合同資產。當已出具進度賬單或已交付物業時，合同資產將重新分類為應收款項，原因是收取代價的權利於該時間點變為無條件，僅須隨時間流逝即可收取付款。

根據香港財務報告準則第15號，獲得合約的額外成本及與履行合約直接相關的成本(如銷售佣金)資本化為合同資產。

根據香港財務報告準則第15號，進度付款之合同負債確認為與銷售相關款項及物業管理服務。

### 2.3 綜合原則及權益會計準則

#### 2.3.1 附屬公司

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

本集團利用購買法將業務合併入賬(請參閱附註2.4)。

集團公司之間的交易、結餘及交易的未變現收益予以抵銷。未變現虧損亦予以抵銷，除非交易有證據顯示所轉讓資產減值。已於必要時變更附屬公司的會計政策，確保與本集團採納的政策一致。

附屬公司業績及權益的非控股權益分別於綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合資產負債表單獨呈列。

#### 2.3.2 聯營公司

聯營公司指本集團對其擁有重大影響力但無控制權或共同控制權的所有實體。本集團一般持有其20%至50%的投票權。於聯營公司之投資於按成本初始確認後以權益法入賬(附註2.3.3)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.3 綜合原則及權益會計準則(續)

#### 2.3.3 合營企業

於合營企業之權益於綜合資產負債表按成本初始確認後以權益法入賬。

##### 權益法

根據權益會計法，有關投資按成本初步確認且隨後進行調整，以於綜合收益表中確認本集團應佔投資對象的收購後利潤或虧損，以及於其他全面收益中確認本集團應佔投資對象的其他全面收益變動。已收或應收聯營公司及合營企業股息應於投資賬面值中扣減。

倘本集團於權益列賬投資中應佔的虧損等於或超過其於合營企業的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)，則本集團不會進一步確認虧損，惟本集團已產生債務或代表其他合營企業付款除外。

本集團與其聯營公司及合營企業之間交易的未變現收益以本集團於合營企業的權益為限抵銷。未變現虧損亦予以抵銷，除非交易有證據顯示所轉讓資產減值。已於必要時變更以權益入賬的投資對象的會計政策，確保與本集團採納的政策一致。

本集團根據附註2.12所述的對權益列賬投資的賬面值進行減值測試。

#### 2.3.4 所有權權益變動

對於不會導致喪失控制權的與非控股權益之交易，本集團將其視為與本集團權益擁有人之交易。所有權權益變動會導致對控股與非控股權益之賬面值作出調整，以反映其於附屬公司的相應權益。非控股權益之調整金額與任何已付或已收對價之間的差額於本集團擁有人應佔權益的獨立儲備金確認。

倘本集團因喪失控制權、共同控制權或重大影響力而終止綜合入賬或權益入賬一項投資，於實體內的任何保留權益按其公允值重新計量，而賬面值之變動於損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益而言，公允值指初始賬面值。此外，先前已於其他全面收益確認有關該實體的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬，此舉可能意味著先前於其他全面收益確認的金額重新分類至綜合收益表或轉移至適用香港財務報告準則規定／允許的其他權益類別。

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.3 綜合原則及權益會計準則(續)

#### 2.3.4 所有權權益變動(續)

倘於合營企業或聯營公司的所有權權益發生扣減，而共同控制權或重大影響力予以保留，則先前於其他全面收益確認的金額僅有一部分重新分類至綜合收益表(如適用)。

### 2.4 業務合併

本集團利用購買法將所有業務合併入賬，不論權益工具或其他資產是否由收購獲得。購買一間附屬公司所轉讓的代價為：

- 所轉讓資產的公允值；
- 被收購業務的前擁有人產生的負債；
- 本集團發行的股本權益；
- 或然代價安排產生的任何資產或負債的公允值；及
- 該附屬公司任何先前存在權益的公允值。

在業務合併中所購買的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債，初步以彼等於收購日期的公允值計量(除在有限的例外情況外)。本集團按個別收購基準，確認在被收購實體的任何非控制性權益，可按公允值或按非控制性權益應佔被收購實體可識別淨資產比例而計量。

收購相關成本於產生時支銷。

若

- 所轉讓代價；
- 被收購方的任何非控股權益金額；及
- 任何先前於被收購方的股本權益於收購日期的公允值。

高於所收購可識別資產淨值的公允值時，其差額以商譽列賬。若因議價收購導致所轉讓總代價、確認的非控股權益及原先持有的權益低於所購入附屬公司可識別資產淨值的公允值，則直接於綜合收益表確認該差額。

若現金代價任何部分的結算遞延，則未來應付金額應折現為交易當日現值。所使用折現率為該實體的增量借款利率(即在可比較的條款及條件下，自獨立融資人處獲得相似借款的利率)。或然代價被分類為權益或金融負債。被分類為金融負債的金額在其後重新計量為公允值，包括綜合收益表確認的公允值變動。



(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.4 業務合併(續)

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

### 2.5 獨立財務報表

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

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

### 2.6 分部報告

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

### 2.7 外幣換算

#### (a) 功能貨幣和列賬貨幣

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

#### (b) 交易及結餘

外幣交易乃按交易當日的現行匯率換算為功能貨幣。由該等交易結算及按年結日匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債引致的匯兌收益及虧損，一般乃於綜合收益表內確認。倘該等交易的收益或虧損與合資格現金流量對沖或合資格淨投資對沖有關，或屬於外國運營的淨投資的一部分，則於權益中遞延其盈虧。

與以外幣計值的借款有關的匯兌收益及虧損在綜合收益表呈列為「財務費用淨額」。所有其他匯兌收益及虧損在綜合收益表中按淨額計算呈列為「其他收益淨額」。

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

### 2. 重大會計政策概要(續)

#### 2.7 外幣換算(續)

##### (b) 交易及結餘(續)

以外幣公允值計量的非貨幣項目，按照公允值釐定日的匯率換算。按公允值入賬的資產及負債的匯兌差額列報為公允值收益或虧損的一部份。舉例而言，非貨幣資產及負債(如所持有按公允值計入損益的權益)的匯兌差額於綜合收益表內列報為公允值收益或虧損的一部份。非貨幣資產(如所持有按公允值計入其他全面收益的權益)的匯兌差額計入其他全面收益。

##### (c) 集團公司

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

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

就合併而言，外國實體的任何淨投資及借款以及其他被指定為該等投資對沖的金融工具的換算所產生的匯率差額計入其他全面收益。當出售一項外國業務或償還構成淨投資一部分的任何借款時，相關的匯兌差額將被重新計入損益，作為出售收益或虧損的一部分。

因收購外國業務而產生的商譽及公允值調整，作為該外國業務的資產及負債，以收市匯率換算。

#### 2.8 物業、廠房及設備

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

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

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

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.8 物業、廠房及設備(續)

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

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

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

倘資產賬面值高於估計可收回的金額時，則即時將資產賬面值撇減至可收回金額(附註2.12)。

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

### 2.9 在建工程

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

### 2.10 投資物業

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

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

### 2. 重大會計政策概要(續)

#### 2.10 投資物業(續)

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

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

#### 2.11 無形資產

##### (a) 商譽

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

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

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

##### (b) 商標及專利

於業務合併中獲得的商標及專利按收購日期的公允值確認。商標及專利具有有限可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法分配商標的成本至其估計可使用年期5至10年計算。

##### (c) 客戶關係

於業務合併中獲得的客戶關係按於收購日期的公允值確認。客戶關係具有有限可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法就客戶關係的6至8年預期年期計算。

##### (d) 電腦軟件

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

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.12 非金融資產之減值

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

### 2.13 投資及其他金融資產

#### 分類

自2018年1月1日起，本集團將其金融資產按以下計量類別分類：

- 隨後將按公允值計量(計入其他全面收益或計入損益)；及
- 將按攤銷成本計量。

該分類取決於實體管理金融資產及合約現金流量年期之業務模式。

就按公允值計量的資產而言，其收益及虧損於綜合收益表或其他全面收益列賬。對於並非持作買賣的權益工具投資，則取決於本集團是否於初始確認時不可撤回地選擇按公允值計入其他全面收益對權益投資列賬。

僅當該等資產之業務模式發生變動時，本集團才對債務投資進行重新分類。

#### 確認及終止確認

常規購買及出售的金融資產在交易日確認 — 交易日指本集團承諾購買或出售該資產之日。當從金融資產收取現金流量的權利已到期或已轉讓，而本集團已實質上將所有權的所有風險和報酬轉讓時，金融資產即終止確認。

#### 計量

初始計量時，本集團按金融資產之公允值加(倘並非按公允值計入損益之金融資產)直接歸屬於金融資產收購之交易成本計量。按公允值計入損益之金融資產之交易成本於綜合收益表列作開支。

在確定具有嵌入式衍生工具的金融資產的現金流是否僅支付本金及利息時，需從金融資產的整體進行考慮。

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.13 投資及其他金融資產(續)

#### 計量(續)

##### 債務工具

債務工具之後續計量取決於本集團管理資產之業務模式及該等資產之現金流量特徵。本集團將其債務工具分類為三種計量類別：

- 攤銷成本：持作收回合約現金流量之資產，倘該等現金流量僅指支付之本金及利息，則按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接計入綜合收益表，並與其他收益淨額與匯兌損益一併列報。減值虧損於綜合收益表內作為單獨項目列示。
- 按公允值計入其他全面收益：持作收回合約現金流量及出售金融資產之資產，倘該等資產現金流量僅指支付本金及利息，則按公允值計入其他全面收益計量。賬面值之變動乃計入其他全面收益，惟於綜合收益表確認之減值收益或虧損、利息收入及匯兌收益及虧損除外。金融資產終止確認時，先前於其他全面收益確認之累計收益或虧損由權益重新分類至綜合收益表並確認為其他收益淨額。該等金融資產之利息收入乃按實際利率法計入財務收入。匯兌收益及虧損於其他收益淨額列報，而減值開支於綜合收益表內作為單獨項目列示。
- 按公允值計入損益：未達攤銷成本標準或未按公允值計入其他全面收益的資產乃按公允值計入損益。後續按公允值計入損益計量的債務投資的收益或虧損於綜合收益表確認，並於其產生期間在其他收益淨額內列報。

##### 權益工具

本集團按公允值後續計量所有權益投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收益列報權益投資之公允值收益及虧損，終止確認投資後，概無後續重新分類公允值收益及虧損至綜合收益表。當本集團有權收取股息付款時，該等投資之股息繼續於綜合收益表確認為其他收入。

按公允值計入損益之金融資產公允值變動於綜合收益表確認為其他收益淨額(如適用)。按公允值計入其他全面收益之權益投資之減值虧損(及減值虧損撥回)不會與公允值變動分開列報。

#### 減值

自2018年1月1日起，本集團根據前瞻性方式，對與按攤銷成本計量及按公允值計入其他全面收益計量的債務工具相關的預期信貸虧損進行評估。應用的減值方法視乎信貸風險是否出現重大增加。

就貿易應收款項而言，本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，該方法規定初始確認應收款項時同時確認其預期存續期虧損。

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.13 投資及其他金融資產(續)

#### 截至2017年12月31日止應用的會計政策

##### 分類

本集團將其金融資產按以下類別分類：貸款及應收款項、可供出售的金融資產、按公允值計入損益的金融資產。分類方式視乎購入金融資產之目的而定。管理層決定初始確認金融資產的分類。

##### (a) 按公允值計入損益的金融資產

按公允值計入損益的金融資產為持作買賣的金融資產。主要就短期銷售目的而購入的金融資產分為此類別。衍生工具亦分為持作買賣，除非其被指定作為對沖。倘預期於12個月內結算，則此類資產分類為流動資產；否則，分類為非流動資產。

##### (b) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為不在活躍市場買賣並具有固定或可釐定付款之非衍生金融資產。該等資產計入流動資產，於或預期於報告期末逾12個月結算之金額除外。該等資產分類為非流動資產。本集團的貸款及應收款項包括綜合資產負債表中的「貿易及其他應收款項」及「現金及現金等價物」。

##### (c) 可供出售的金融資產

可供出售的金融資產為此類別指定或未分類為任何其他類別之非衍生工具。該等資產計入非流動資產，投資到期或管理層擬於報告期末12個月內予以出售者除外。

##### 確認及計量

常規購買及出售的金融資產在交易日確認 — 交易日指本集團承諾購買或出售該資產之日。對於並非按公允值計入損益的所有金融資產，其投資按公允值加交易成本初步確認。按公允值計入損益的金融資產按公允值初步確認，而交易成本於綜合收益表列作開支。當從投資收取現金流量的權利已到期或已轉讓，而本集團已實質上將所有權的所有風險和報酬轉讓時，金融資產即終止確認。可供出售的金融資產及按公允值計入損益的金融資產其後按公允值列賬。貸款及應收款項其後以實際利率法按攤銷成本列賬。

並非指定作對沖用途的衍生工具分類為按公允值計入損益的金融資產。倘衍生工具預期於12個月內結算，則分類為流動資產；否則，分類為非流動資產。金融衍生工具於訂立衍生合約當日按公允值初步確認，其後按其公允值重新計量。公允值變動即時於損益中的「財務費用淨額」確認。

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.13 投資及其他金融資產(續)

#### 截至2017年12月31日止應用的會計政策(續)

##### 確認及計量(續)

倘分類為可供出售的金融資產已經出售或減值，則於權益確認的累計公允值調整計入綜合收益表內的「其他收益淨額」。

當本集團確定收取付款之權利時，可供出售的權益工具之股息於綜合收益表中確認為其他收入的一部分。

分類為可供出售的貨幣及非貨幣權益工具之公允值變動於其他全面收益確認。

##### 金融資產減值

###### (a) 按攤銷成本列賬的資產

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

減值跡象可包括債務人或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、其有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量之減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

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

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

###### (b) 分類為可供出售的資產

本集團於各報告期末評估是否有客觀證據表明金融資產或一組金融資產出現減值。

對於權益工具，證券公允值嚴重或持續低於其成本亦被視為其資產減值證據。倘存在任何有關證據，則累計損失(按收購成本與現時公允值的差額扣除過往已於損益確認的任何金融資產減值損失計量)會從權益剔除，並於損益確認。於綜合收益表確認之權益工具的減值損失不會透過綜合收益表撥回。



(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.14 抵銷金融工具

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

### 2.15 財務擔保合約

財務擔保合約於擔保作出時確認為金融負債。該負債最初按公允值計量，其後以下列中較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號金融工具項下預期信貸虧損模型釐定的金額及
- 最初確認金額減去(如適用)根據香港財務報告準則第15號於與客戶之間的合同產生的收入中確認的累計收益金額。

釐定財務擔保的公允值乃基於債務工具要求的合約付款以及無擔保時所要求的付款之間現金流量差額的現值，或因承擔該等義務而應付予第三方的預估金額。

當無償為聯營公司的貸款及其他應付款項提供擔保時，其公允值以供款入賬且確認為投資成本的一部分。

### 2.16 開發中及持作銷售物業

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

可變現淨值乃按預期最終將變現的價格減相關可變動銷售開支及估計竣工成本計量。

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

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

### 2. 重大會計政策概要(續)

#### 2.17 貿易應收款項

貿易應收款項為於日常業務過程中就出售貨物或提供服務應收客戶之款項。其通常於12個月內到期結算，因此全部被分類為流動。

貿易應收款項最初以無條件對價金額確認，除非其包括重大融資成分時以公允值確認。本集團持有貿易應收款項的目的是收回合約現金流量，因此期後對其採用實際利率法按攤銷成本計量。請參閱附註18中有關本集團貿易及其他應收款項的進一步詳情，並請參閱附註3.1(c)中有關本集團減值政策的描述。

#### 2.18 現金及現金等值項目

就呈報現金流量表而言，現金及現金等值項目包括庫存現金、金融機構的活期存款、其他短期、最初到期期限為三個月或以下的高流動性投資(可隨時轉換為已知數額的現金且其價值變更風險不大)。

#### 2.19 股本

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

#### 2.20 永久資本證券

並無訂合約責任償還其本金額或支付任何分派的永久資本證券乃分類為權益的一部份，就如附註24之描述。

#### 2.21 貿易及其他應付款項

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

貿易及其他應付款項最初按公允值確認，期後採用實際利率法按攤銷成本計量。

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.22 借款

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

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

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

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

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

所有其他借款成本在產生期間於綜合收益表確認。

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

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

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

### 2. 重大會計政策概要(續)

#### 2.23 當期及遞延所得稅

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

##### (a) 當期所得稅

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

##### (b) 遞延所得稅

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

倘未來可能產生應課稅利潤，而暫時差異可因此得以使用，則確認遞延所得稅資產。

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

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.23 當期及遞延所得稅(續)

#### (b) 遞延所得稅(續)

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

#### (c) 抵銷

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

### 2.24 僱員福利

#### (a) 退休金承擔

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

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

本集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時列作開支。

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.24 僱員福利(續)

#### (b) 僱員可享有假期

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

僱員享有的病假及產假的權利於僱員休假之時方會確認入賬。

#### (c) 以股份支付的權益結算交易

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

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

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

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

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.25 撥備

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

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

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

### 2.26 收入確認

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

#### (a) 出售物業

於資產控制權轉移至買方時確認收入。視乎合約條款及該合約的適用法例，資產控制權可在一段時間內或某一時間點轉移，倘本集團在履約過程中滿足下列各項，則資產控制權隨時間轉移：

- 本集團履約所帶來的所有利益由買家同時接收並消耗；
- 本集團履約時創建及強化由買家控制的資產；
- 並無創建一項對本集團具可替代用途的資產，且本集團就迄今為止已完成的履約有可強制執行的支付權利。

倘資產控制權隨時間轉移，收入會於整個合約期間經參考已完成履約責任的進度予以確認。否則，收入於買家取得資產控制權的時間點確認。

完成履約責任的進度乃基於本集團履行履約責任的支出或投入，經參考截至報告期末已產生的合約成本佔每份合約的估計總成本的百分比計量。

對於物業的控制權於時間點轉移的物業開發和銷售合約，於買方獲得已落成物業實際管有權或法定產權及本集團擁有獲得付款之現時權利及很可能收取對價時確認收入。當存在重大融資成分時，本集團將會調整代價的承諾金額。

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.26 收入確認(續)

#### (b) 物業管理服務及增值服務

於提供服務時確認物業管理服務(包括以包干制或酬金制為基礎的物業管理服務)及增值服務(包括交付前服務、家居援助服務、物業代理服務及其他服務)產生的收入。

就以包干制為基礎的物業管理服務產生的收入而言，本集團作為主事人主要負責向業主提供物業管理服務，其有權按物業的已收或應收物業管理服務費獲取收入，並將全部相關物業管理成本確認為其服務成本。就以佣金制為基礎的物業管理服務產生的收入而言，本集團作為業主的代理人安排及監督其他供應商提供予業主的服務，其有權按物業的已收或應收物業管理費預定的百分比獲取收入。

#### (c) 酒店營運

自房租、飲食銷售及其他配套服務所得的酒店收入於提供服務的會計期間確認。

#### (d) 租金收入

經營租約下的投資物業的租金收入於租期按直線法在綜合收益表中確認。

#### (e) 利息收入

按公允值計入損益的金融資產的利息收入計入相關資產的公允值收益/(虧損)。利用實際利率法按攤銷成本計量的金融資產的利息收入作為其他收入的一部分於綜合收益表確認。倘利息收入自持作現金管理目的金融資產所獲取，則利息收入呈列為財務收入。其他利息收入均計入「其他收入」。

利息收入是通過對金融資產的賬面總額應用實際利率來計算，但隨後變為信用減值的金融資產除外。對於信用減值的金融資產而言，對金融資產(扣除損失準備後)的賬面淨值應用實際利率。

#### (f) 股息收入

自按公允值計入損益的金融資產及按公允值計入其他全面收益的金融資產收取股息。股息於確立收取股息分派權時於綜合收益表中確認為其他收入。即使自收購前的利潤中支付股息，上述仍適用，除非股息明顯代表部分投資成本的回收。在這種情況下，倘股息與按公允值計入其他全面收益的投資相關，則確認為其他全面收益。但是，投資可能因此需要進行減值測試。



(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.26 收入確認(續)

#### (g) 環保收入

環保產生收入於提供環保服務的會計期間予以確認。

#### (h) 融資成分

本集團預期於向客戶轉讓承諾貨物或服務與客戶付款之間的期限超過一年的情況下，不會簽訂任何合約。因此，本集團並未就貨幣時間價值調整任何交易價格。

### 2.27 租約

凡擁有權的大部份風險及回報仍歸出租人所有的租約，均列作經營租約。

#### (a) 本集團為非土地使用權經營租約下的承租人

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

#### (b) 本集團為土地使用權經營租約下的承租人

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

#### (c) 本集團為出租人

根據經營租約租出的資產於綜合資產負債表內列作投資物業。

### 2.28 股息分派

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

### 2.29 保險合約

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

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

本集團視其就若干物業買方提供的按揭融資的財務擔保合約為保險合約。

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.30 政府補助金

於有合理保證將會從政府收到補助金及本集團將遵守所有附加條件的情況下，政府補助金按彼等公允值予以確認。

與成本相關的政府補助金遞延及於須與擬補貼的成本相應入賬期間於綜合收益表中確認。

### 2.31 每股盈利

#### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃基於：

- 本公司擁有人應佔利潤(扣除普通股以外的任何權益費用)除以該財政年度已發行普通股加權平均數計算，並根據年內發行的普通股(不包括庫存股)的股利調整。

#### (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利根據每股基本盈利釐定時所用的數字調整，以計及：

- 與具攤薄潛在普通股相關的股息及其他融資成本徵收所得稅後影響；及
- 假設全部具攤薄潛在的普通股獲悉數轉換，發行的額外普通股的加權平均數。

## 3 財務風險管理

### 3.1 財務風險因素

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

#### (a) 貨幣風險

本集團的業務主要以人民幣計值，惟以其他幣種收取若干物業銷售所得款項、優先票據、銀行借款以及銀團貸款除外。於2018年12月31日，主要的非人民幣資產及負債為以港元(「港元」)及美元(「美元」)計值的現金及現金等值項目、優先票據、銀行借款及銀團貸款。人民幣兌外幣的匯率波動可能會對本集團的經營業績產生影響。截至2018年12月31日止年度，本集團已訂立若干遠期外匯合約以限制其外匯風險。

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

**3 財務風險管理(續)****3.1 財務風險因素(續)****(a) 貨幣風險(續)**

本集團於各結算日以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	本集團	
	2018年	2017年
貨幣資產		
— 港元	522,538	821,391
— 美元	2,492,297	11,789
	<b>3,014,835</b>	833,180
貨幣負債		
— 港元	21,618,629	13,229,383
— 美元	14,405,428	6,067,231
	<b>36,024,057</b>	19,296,614

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

	本集團	
	2018年	2017年
人民幣兌港元升值5%	1,055,467	621,031
人民幣兌港元貶值5%	(1,055,467)	(621,031)
人民幣兌美元升值5%	600,441	302,791
人民幣兌美元貶值5%	(600,441)	(302,791)

**(b) 利率風險**

本集團承受的利率變動風險主要來自其借款。以固定利率發行的優先票據及其他借款令本集團承受公允值利率風險。浮息借款令本集團面對現金流量利率風險。本集團會緊密監察利率走勢，以及其對本集團的利率風險影響。

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 利率風險(續)

於2018年及2017年12月31日，倘在所有其他可變因素不變的情況下，借款利率上調或下調100個基點，則截至2018年及2017年12月31日止年度的利息費用會分別增加或減少人民幣487,634,000元及人民幣346,238,000元，主要由於浮動利率借款的利息開支增加或減少所致。

##### (c) 信貸風險

本集團就其合同資產、貿易及其他應收款項及銀行現金存款面臨信貸風險。合同資產、貿易及其他應收款項、受限制現金、現金及現金等價物的賬面值乃本集團就金融資產所面臨的最大信貸風險。

就合同資產及貿易及其他應收款項而言，本集團管理層訂有監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，於報告期末，本集團檢查該等應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額作出充分減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。

本集團預期銀行現金存款並無重大信貸風險，因為其大部分存放於國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預期該等對手方不履約不會造成任何重大虧損。

本集團考慮資產初步確認後的違約概率，及信貸風險是否於各報告期內持續大幅增加。為評估信貸風險是否大幅增加，本集團會將於報告日期的資產違約風險與初步確認日期的違約風險進行比較。其考慮可靠合理且具支持性的前瞻性資料，尤其包括以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 預計會導致借款人履行其責任的能力發生顯著變化的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動
- 個人業主或借款人之經營業績的實際或預期重大變動
- 借款人預期表現及行為的重大變動，包括本集團借款人的支付狀況變動及借款人經營業績的變動。

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

**3 財務風險管理(續)****3.1 財務風險因素(續)****(c) 信貸風險(續)**

(i) 支撐本集團預期信貸虧損模式的假設概要如下：

類別	本集團針對各類的定義	確認預期信貸虧損撥備的基準
正常	客戶違約風險較低且有能力滿足合約現金流量需求	未來12個月的預期虧損。對於預期使用年期在12個月之內的資產，預期虧損基於其預期使用年期計量
關注	應收款項的信貸風險顯著增加；若利息及／或本金逾期超過90天則推定為信貸風險顯著增加	使用年期預期虧損
不良	利息及／或本金逾期超過365天	使用年期預期虧損
撤銷	利息及／或本金逾期超過3年且並無合理可收回預期	撤銷資產

本集團通過及時提供適當預期信貸虧損來說明其對信貸風險的評估。計算預期信貸虧損率時，本集團考慮各類應收款項的歷史虧損率並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

(ii) 合同資產以及貿易及其他應收款項(不包括預付款項)

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，就所有合同資產及貿易應收款項使用整個存續期內的預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，合同資產及貿易應收款項已根據攤估信貸風險特點及過期天數分類。

於2018年12月31日，本集團經計及關聯方良好的財務狀況及信貸歷史，評估出來自關聯方的其他應收款項的預期虧損率不屬重大。因此，並未就來自關聯方的其他應收款項確認虧損撥備。

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (c) 信貸風險(續)

##### (ii) 合同資產以及貿易及其他應收款項(不包括預付款項)(續)

本集團利用預期信貸虧損模型來釐定其他應收款項(不包括預付款項及來自關聯方的其他應收款項)的預期虧損撥備。於2018年12月31日，本集團評估出，其他應收款項的信貸風險並無顯著增加。因此，本集團使用12個月預期信貸虧損模型來評估其他應收款項的信貸虧損。

在此基礎上，於2018年12月31日，合同資產及貿易應收款項的虧損撥備釐定如下。以下預期信貸虧損亦納入前瞻性資料。

	即期	3個月內	3個月 至1年	1年至2年	2年以上	合計
<b>2018年12月31日</b>						
預期虧損率	—	0.10%–1%	1%–2%	5%–10%	10%–50%	
賬面總值 — 貿易應收款項	6,071,782	226,542	234,262	75,578	101,398	6,709,562
賬面總值 — 合同資產	410,921	20,209	17,964	—	—	449,094
虧損撥備 — 貿易應收款項	—	227	4,205	6,685	20,952	32,069
虧損撥備 — 合同資產	—	20	359	—	—	379

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

**3 財務風險管理(續)****3.1 財務風險因素(續)****(c) 信貸風險(續)***(ii) 合同資產以及貿易及其他應收款項(不包括預付款項)(續)*

於2018年12月31日，貿易及其他應收款項(不包括預付款項及來自關聯方的其他應收款項)的虧損撥備與期初虧損撥備對賬如下：

	合同資產及貿易應收款項	其他應收款項 (不包括預付款項及來自關聯方的其他應收款項)	合計
2018年1月1日	7,443	1,256	8,699
收購附屬公司的影響	16,637	2,271	18,908
於損益確認的虧損撥備	10,709	89,163	99,872
撥回未動用金額	(2,341)	(281)	(2,622)
2018年12月31日	32,448	92,409	124,857

於2018年12月31日，合同資產以及貿易及其他應收款項(不包括預付款項)的賬面總值為人民幣39,452,681,000元，因此最大虧損敞口為人民幣39,271,824,000元。

**(d) 流動資金風險**

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

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

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (d) 流動資金風險(續)

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

金融負債合約到期日	不足1年	1至2年	2至5年	5年以上	合計
<b>於2018年12月31日</b>					
<b>非衍生工具</b>					
借款	40,650,890	22,107,420	30,333,674	7,415,012	100,506,996
貿易及其他應付款項(*)	36,439,895	—	—	—	36,439,895
<b>非衍生工具總額</b>	<b>77,090,785</b>	<b>22,107,420</b>	<b>30,333,674</b>	<b>7,415,012</b>	<b>136,946,891</b>
<b>衍生工具</b>					
已清償總額(遠期外匯合約)					
— (流入)	(99,948)	(476)	—	—	(100,424)
— 流出	107,140	6,620	—	—	113,760
	7,192	6,144	—	—	13,336
<b>於2017年12月31日</b>					
<b>非衍生工具</b>					
借款	30,698,679	15,111,362	17,661,969	7,915,696	71,387,706
貿易及其他應付款項(*)	21,013,781	—	—	—	21,013,781
<b>非衍生工具總額</b>	<b>51,712,460</b>	<b>15,111,362</b>	<b>17,661,969</b>	<b>7,915,696</b>	<b>92,401,487</b>
<b>衍生工具</b>					
已清償總額(遠期外匯合約)					
— (流入)	(24,094)	(21,727)	—	—	(45,821)
— 流出	264,939	26,130	—	—	291,069
	240,845	4,403	—	—	245,248

\* 應付僱員福利、其他應付稅項及出售附屬公司的墊款除外。



(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (e) 價格風險

###### 面臨風險

本集團面臨股本證券的價格風險源自本集團持有的投資，並於綜合資產負債表中分類為按公允值計入損益的金融資產(2017年：可供出售金融資產)。

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

本集團大部分股本投資為公開交易。

###### 敏感性

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

	對除稅後利潤的影響	
	2018年	2017年
每股股價 — 上漲5%	137,616	60,224
每股股價 — 下跌5%	(137,616)	(60,224)
每股股價 — 上漲10%	275,231	120,448
每股股價 — 下跌10%	(275,231)	(120,448)

按公允值計入損益的股本證券的收益/(虧損)導致年內除稅後利益增加/(減少)。

#### 3.2 資本風險管理

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

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

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

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.2 資本風險管理(續)

	2018年	2017年
借款總額(附註26)	<b>88,529,357</b>	61,675,239
減：現金及現金等值項目(附註20)	<b>(35,776,231)</b>	(19,041,948)
有限制現金(附註19)	<b>(9,285,376)</b>	(11,078,175)
借款淨額	<b>43,467,750</b>	31,555,116
總權益	<b>54,980,933</b>	44,176,230
<b>負債比率</b>	<b>79.1%</b>	71.4%

截至2018年12月31日止年度期間，負債比率上升主要是由於借款增加所致。

#### 3.3 公允值估計

##### (i) 公允值層級

於2018年12月31日

	第1層	第2層	第3層	合計
<b>金融資產</b>				
按公允值計入損益的金融資產				
— 香港上市股本證券及債務工具	<b>2,752,310</b>	—	—	<b>2,752,310</b>
— 非上市股本證券	—	—	<b>459,721</b>	<b>459,721</b>
— 理財產品	—	—	<b>20,000</b>	<b>20,000</b>
<b>金融資產總額</b>	<b>2,752,310</b>	—	<b>479,721</b>	<b>3,232,031</b>
<b>金融負債</b>				
衍生金融工具	—	<b>13,336</b>	—	<b>13,336</b>
<b>金融負債總額</b>	—	<b>13,336</b>	—	<b>13,336</b>

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

**3 財務風險管理(續)****3.3 公允值估值(續)****(i) 公允值層級(續)**

於2017年12月31日	第1層	第2層	第3層	合計
<b>金融資產</b>				
按公允值計入損益的金融資產				
— 香港上市股本證券	1,204,478	—	—	1,204,478
可供出售的金融資產	—	—	277,500	277,500
<b>金融資產總額</b>	<b>1,204,478</b>	<b>—</b>	<b>277,500</b>	<b>1,481,978</b>
<b>金融負債</b>				
衍生金融工具	—	245,248	—	245,248
<b>金融負債總額</b>	<b>—</b>	<b>245,248</b>	<b>—</b>	<b>245,248</b>

本集團的政策為於報告期末確認公允值層級之間的轉入及轉出。

於2018年12月31日，本集團並無按非經常性基準按公允值計算任何金融資產或金融負債。

**第1層：**在活躍市場買賣的金融工具(如公開買賣衍生工具、貿易及可供出售證券)的公允值按報告期末的市場報價(未經調整)列賬。本集團持有的金融資產所用的市場報價為當時買盤價。該等工具列入第1層。

**第2層：**並非於活躍市場買賣的金融工具(如場外衍生工具)的公允值採用估值技術釐定。該等估值技術盡量利用可觀察市場數據(如適用)而極少依賴實體的特定估計。倘計算工具公允值所需全部重大輸入數據均為可觀察數據，則該工具列入第2層。

**第3層：**如一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據得出，則該工具列入第3層。非上市股本證券和理財產品即屬此情況。

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公允值估值(續)

##### (ii) 用於釐定公允值的估值技術

用於估值金融工具的特定估值技術包括：

- 採用同類工具的市場報價或交易商報價。
- 於結算日的遠期匯率用於釐定外匯遠期的公允值。
- 餘下金融工具的公允值採用貼現現金流分析釐定。

相關公允值估計全部列入第1及第2層，惟下文(iii)項載述的非上市股本證券和理財產品除外。

##### (iii) 採用重大不可觀察輸入數據的公允值計量(第3層)

下表呈報截至2018年12月31日止年度的第3層工具變動：

	2018年 12月31日	2017年 12月31日
<b>非上市股本證券</b>		
期初結餘	277,500	277,500
添置	25,333,568	—
於其他收益淨額確認的收益	203,033	—
因被投資方上市而轉至香港上市股本證券	(160,000)	—
贖回理財產品	(25,174,380)	—
<b>期末結餘</b>	<b>479,721</b>	277,500

##### 估值程序

本集團的財政部包括為財務申報而對第3層工具進行估值的團隊。該團隊以逐個基準管理投資的估值活動。該團隊至少每年一次將採用估值法釐定本集團第3層工具的公允值，且於必要時將會聘用外部專家。

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公允值估值(續)

##### (iii) 採用重大不可觀察輸入數據的公允值計量(第3層)(續)

###### 估值程序(續)

第3層工具的估值僅包括非上市股本證券和理財產品(附註15)。由於投資未於活躍市場上交易，其公允值乃按貼現現金流釐定。本集團於計算金融工具的公允值時所採用主要第3層輸入數據從如下資訊取得及評估：

- 貼現率：該等貼現率使用資本資產定價模型釐定，藉此計算反映當前對貨幣時間價值的市場評估及資產特定風險的稅前貼現率。
- 非上市股本證券及理財產品的盈利增長因素：此等非上市股本證券的盈利增長因素乃根據同類公司和產品的市場資料進行估計。
- 預期現金流入：此等根據銷售合同條款、主體的業務知識，以及當前經濟環境可能對其產生的影響進行估計。

##### (iv) 其他金融工具的公允值

本集團亦持有若干於資產負債表並非以公允值計量的金融工具。就大多數該等金融工具而言，公允值與其賬面值差異並不重大，乃因應收及應付利息近乎現時市場利率或工具屬短期性質所致。

### 4 主要會計估計及判斷

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

#### 4.1 主要會計估計與假設

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

##### (a) 發展中物業、持作銷售已落成物業及持作酒店營運的長期資產的減值撥備

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

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

### 4 主要會計估計及判斷(續)

#### 4.1 主要會計估計與假設(續)

##### (a) 發展中物業、持作銷售已落成物業及持作酒店營運的長期資產的減值撥備(續)

於2018年12月31日，持作銷售已落成物業的減值撥備為人民幣677,738,000元(2017年：人民幣349,126,000元)和發展中物業的減值撥備為人民幣1,264,729,000元(2017年：人民幣103,571,000元)。並無就持作酒店營運的長期資產作出撥備。

##### (b) 投資物業的公允值

公允值的最佳憑證是類似租約及其他合同下物業在活躍市場的現時價格。若無此等資料，本集團在合理公允值估計範圍內釐定金額。作出判斷時，本集團考慮多個資料來源，包括：

- (i) 不同性質、狀況或位置(或已訂立不同租約或其他合同)的物業在活躍市場的現時價格，並經調整以反映該等差異；
- (ii) 較不活躍市場類似物業的最近價格，並經調整以反映自交易按該等價格進行日期以來的任何經濟狀況變動；
- (iii) 依據對日後現金流的可靠估計，作出折現現金流預測，此乃從任何現有租約及其他合同的條款及(倘可能)外部憑證(例如類似物業在相同位置及狀況下的現時市值租金)產生，並使用能夠反映現時市場就現金流金額及時間性的不確定性作出評估的資本化比率予以釐定；及
- (iv) 來源於類似物業的施工預算及歷史資料的估計竣工成本及發展商預計利潤率。

本集團乃根據獨立及專業合資格估值師釐定的估值，評估投資物業的公允值。

已竣工投資物業及在建投資物業之公允值收益於附註9披露。

##### (c) 當期及遞延所得稅

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

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

## 4 主要會計估計及判斷(續)

### 4.1 主要會計估計與假設(續)

#### (c) 當期及遞延所得稅(續)

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

#### (d) 土地增值稅

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

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

#### (e) 合同資產以及貿易及其他應收款項的可收回程度

管理層就其合同資產以及貿易及其他應收款項相關的預期信貸虧損作出前瞻性評估。所應用的減值方法取決於其信貸風險是否有顯著增加。如果預期與原估計不同，則對該等合同資產以及貿易及其他應收款項作出撥備，有關差額將影響合同資產以及貿易及其他應收款項的賬面值及有關估計變更期間的減值費用。

於2018年12月31日，合同資產以及貿易及其他應收款項的減值撥備為人民幣124,857,000元(2017年：人民幣7,443,000元)。

#### (f) 商譽的估計減值

本集團根據附註2.11所述會計政策每年測試商譽是否出現任何減值，而現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算釐定。該等計算須使用估計值。有關減值評估、主要假設及主要假設可能變動的影響披露於附註8。

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

### 5 分部資料

#### (a) 分部及主要活動闡述

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

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

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

本集團有大量客戶，但沒有佔本集團收入5%或以上的單一客戶。

截至2018年及2017年12月31日止年度，按類別劃分的外部客戶營業額分析如下：

	2018年	2017年
物業銷售	52,487,664	49,261,750
物業管理服務	2,132,813	1,290,148
酒店營運	721,667	683,939
投資物業租金收入	189,045	166,502
環保服務	613,737	204,720
	<b>56,144,926</b>	51,607,059



(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

**5 分部資料(續)****(a) 分部及主要活動闡述(續)**

截至2018年及2017年12月31日止年度，提供予本公司執行董事分部報告的分部資料如下：

**截至2018年12月31日止年度**

	物業發展	物業管理	酒店營運	物業投資	環保	撇銷	本集團
總分部銷售額	52,487,664	3,376,749	721,667	189,045	613,737	—	57,388,862
分部間銷售額	—	(1,243,936)	—	—	—	—	(1,243,936)
外界客戶銷售額	52,487,664	2,132,813	721,667	189,045	613,737	—	56,144,926
收入確認時間							
— 時間點	51,668,575	4,195	—	—	—	—	51,672,770
— 時間段	819,089	2,128,618	721,667	189,045	613,737	—	4,472,156
投資物業公允值收益(附註9)	—	—	—	1,952,355	—	—	1,952,355
經營利潤/(虧損)	18,952,097	1,076,280	(127,848)	2,020,407	197,418	—	22,118,354
聯營公司稅後利潤所佔份額 (附註10)	17,525	—	—	—	4,772	—	22,297
合營企業稅後(虧損)/利潤 所佔份額(附註11)	(23,357)	(68)	—	—	28,226	—	4,801
<b>分部業績</b>	<b>18,946,265</b>	<b>1,076,212</b>	<b>(127,848)</b>	<b>2,020,407</b>	<b>230,416</b>	<b>—</b>	<b>22,145,452</b>
財務費用淨額(附註34)							(2,744,353)
除所得稅前利潤							19,401,099
所得稅開支(附註35)							(11,043,282)
<b>年內利潤</b>							<b>8,357,817</b>
折舊	192,439	10,121	280,794	—	31,161	—	514,515
土地使用權及無形資產攤銷	16,805	23,302	48,670	—	5,177	—	93,954
撇減發展中物業及持作銷售 已落成物業	1,489,770	—	—	—	—	—	1,489,770

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

### 5 分部資料(續)

#### (a) 分部及主要活動闡述(續)

截至2017年12月31日止年度

	物業發展	物業管理	酒店營運	物業投資	環保	撇銷	本集團
總分部銷售額	49,261,750	1,760,753	683,939	166,502	204,720	—	52,077,664
分部間銷售額	—	(470,605)	—	—	—	—	(470,605)
外界客戶銷售額	49,261,750	1,290,148	683,939	166,502	204,720	—	51,607,059
收入確認時間							
— 時間點	49,261,750	—	—	—	—	—	49,261,750
— 時間段	—	1,290,148	683,939	166,502	204,720	—	2,345,309
投資物業公允值收益(附註9)	—	—	—	4,376	—	—	4,376
經營利潤/(虧損)	16,205,456	398,417	(57,255)	26,382	25,147	—	16,598,147
聯營公司稅後利潤所佔份額 (附註10)	85,953	—	—	—	—	—	85,953
合營企業稅後利潤所佔份額 (附註11)	83,388	—	—	—	—	—	83,388
<b>分部業績</b>	<b>16,374,797</b>	<b>398,417</b>	<b>(57,255)</b>	<b>26,382</b>	<b>25,147</b>	<b>—</b>	<b>16,767,488</b>
財務費用淨額(附註34)							(898,674)
除所得稅前利潤							15,868,814
所得稅開支(附註35)							(9,088,536)
<b>年內利潤</b>							<b>6,780,278</b>
折舊	214,840	7,354	274,497	—	7,687	—	504,378
土地使用權及無形資產攤銷	15,850	8,148	61,295	—	1,401	—	86,694
撇減持作銷售已落成物業	312,722	—	—	—	—	—	312,722

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

**5 分部資料(續)****(a) 分部及主要活動闡述(續)**

於2018年12月31日的分部資產、負債及資本開支如下：

	物業發展	物業管理	酒店營運	物業投資	環保	撇銷	本集團
分部資產	192,769,689	7,280,920	8,432,727	8,804,220	6,955,524	(1,628,423)	222,614,657
未分配資產							7,831,130
<b>總資產</b>							<b>230,445,787</b>
分部資產包括：							
於聯營公司的權益(附註10)	831,121	—	—	—	120,272	—	951,393
於合營企業的權益(附註11)	8,879,241	422	—	—	257,297	—	9,136,960
分部負債	59,113,638	1,558,055	3,449,498	18,839	5,511,922	(1,628,423)	68,023,529
未分配負債							107,441,325
<b>總負債</b>							<b>175,464,854</b>
資本開支	356,805	100,326	108,331	—	1,339,968	—	1,905,430

於2017年12月31日的分部資產、負債及資本開支如下：

	物業發展	物業管理	酒店營運	物業投資	環保	撇銷	本集團
分部資產	142,059,581	2,498,963	8,813,269	5,886,604	1,457,382	(1,802,928)	158,912,871
未分配資產							4,444,795
<b>總資產</b>							<b>163,357,666</b>
分部資產包括：							
於聯營公司的權益(附註10)	567,221	—	—	—	—	—	567,221
於合營企業的權益(附註11)	6,438,514	—	—	—	—	—	6,438,514
分部負債	38,968,256	952,375	4,174,525	33,502	399,193	(1,802,928)	42,724,923
未分配負債							76,456,513
<b>總負債</b>							<b>119,181,436</b>
資本開支	74,857	29,564	145,301	19,432	274,978	—	544,132

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

### 5 分部資料(續)

#### (a) 分部及主要活動闡述(續)

分部資產及負債與總資產及負債於2018年12月31日之對賬如下：

	資產	負債
分部資產／負債	222,614,657	68,023,529
未分配：		
遞延所得稅項	1,433,982	1,884,085
預付所得稅項	3,165,117	—
按公允值計入損益的金融資產	3,232,031	—
衍生金融工具	—	13,336
當期所得稅負債	—	17,014,547
流動借款	—	35,332,872
非流動借款	—	53,196,485
合計	230,445,787	175,464,854

分部資產及負債與總資產及負債於2017年12月31日之對賬如下：

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

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

**5 分部資料(續)****(b) 有關與客戶之間的合同的資產及負債**

本集團確認了以下有關與客戶之間的合同資產及負債：

	於2018年 12月31日
有關物業出售合同的當期合同資產	449,094
虧損撥備	(379)
合同資產合計	448,715

分部間轉撥或交易乃按各方協定的條款及條件進行。

撇銷包括分部間貿易及非貿易結餘。

分部間交易的價格政策經參考市場價格後釐定。

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

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

**(c) 合同負債**

本集團確認了以下收入有關的合同負債：

	於2018年 12月31日
<b>合同負債</b>	
— 關聯方(附註43(c))	3,530
— 第三方	25,486,028
	25,489,558

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

### 5 分部資料(續)

#### (c) 合同負債(續)

(i) 本集團根據合約所訂立的賬單期向客戶收取款項。支付款項通常於合約履行前收取，有關合約主要來自物業銷售。

#### (ii) 與合同負債有關的收入確認

下表顯示於本報告期確認的收入中與結轉合同負債有關的數額。

2018年初確認的收入(已計入合同負債餘額)	
物業銷售	13,971,386
物業管理服務	246,443
增值服務	10,201
	14,228,030

#### (iii) 尚未履行之履約責任

就物業銷售而言，本集團於資產控制權轉至買方時確認收入。視乎合約條款及適用於該合約的法例而定，資產的控制權可在一段時間內或某一時間點轉移。本集團預計不會訂立向客戶轉移所承諾貨品或服務至客戶付款超過一年期間的任何合約，而根據香港財務報告準則第15號的規定，分配予該等尚未履行合約的交易價格並無予以披露。

就物業管理服務及部分增值服務而言，本集團按月確認收入，其金額等於發票權利，而發票權利與本集團迄今為止產生業績的客戶價值直接對應。本集團已選擇實際權益之計，不披露該等類型合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約並無固定期限。

就有關物業管理的增值服務而言，彼等通常提供一年以下的短期服務，且本集團已選擇實際權益之計，不披露該等類型合約的剩餘履約責任。

#### (d) 就取得合約的增量成本確認的資產

於截至2018年12月31日止年度期間，並無就取得合約產生重大增量成本。

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

## 6 物業、廠房及設備

	樓宇	運輸設備	辦公設備	機器	在建工程	合計
<b>於2017年1月1日</b>						
成本	7,043,062	183,730	165,541	214,659	1,366,213	8,973,205
累計折舊	(1,262,212)	(134,747)	(143,265)	(123,834)	—	(1,664,058)
<b>賬面淨值</b>	<b>5,780,850</b>	<b>48,983</b>	<b>22,276</b>	<b>90,825</b>	<b>1,366,213</b>	<b>7,309,147</b>
<b>截至2017年12月31日止年度</b>						
期初賬面淨值	5,780,850	48,983	22,276	90,825	1,366,213	7,309,147
添置	220,581	6,824	35,745	35,854	203,723	502,727
收購附屬公司	28,039	1,055	1,510	60,532	—	91,136
轉自投資物業(附註9)	247,557	—	—	—	—	247,557
轉至發展中物業	(465)	—	—	—	—	(465)
出售	(61,935)	(472)	(569)	(8,820)	(891)	(72,687)
折舊	(438,683)	(22,073)	(26,056)	(17,566)	—	(504,378)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>5,775,944</b>	<b>34,317</b>	<b>32,906</b>	<b>160,825</b>	<b>1,569,045</b>	<b>7,573,037</b>
<b>於2017年12月31日</b>						
成本	7,412,424	185,215	200,852	300,402	1,569,045	9,667,938
累計折舊	(1,636,480)	(150,898)	(167,946)	(139,577)	—	(2,094,901)
<b>賬面淨值</b>	<b>5,775,944</b>	<b>34,317</b>	<b>32,906</b>	<b>160,825</b>	<b>1,569,045</b>	<b>7,573,037</b>
<b>截至2018年12月31日止年度</b>						
期初賬面淨值	5,775,944	34,317	32,906	160,825	1,569,045	7,573,037
添置	36,033	239,630	57,999	17,358	772,550	1,123,570
重估盈餘(附註6(c))	348,148	—	—	—	—	348,148
收購附屬公司(附註39)	23,759	9,199	2,005	8,851	480,928	524,742
轉自已竣工工程	124,784	214	569	13,800	(139,367)	—
轉自投資物業(附註9)	176,920	—	—	—	—	176,920
轉至投資物業(附註6(c))	(400,528)	—	—	—	—	(400,528)
轉至發展中物業	(51,623)	—	—	—	—	(51,623)
出售	(15,906)	(3,616)	(2,186)	(3,918)	(598)	(26,224)
折舊	(437,207)	(34,444)	(23,798)	(19,066)	—	(514,515)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>5,580,324</b>	<b>245,300</b>	<b>67,495</b>	<b>177,850</b>	<b>2,682,558</b>	<b>8,753,527</b>
<b>於2018年12月31日</b>						
成本	7,659,764	403,640	186,691	327,396	2,682,558	11,260,049
累計折舊	(2,079,440)	(158,340)	(119,196)	(149,546)	—	(2,506,522)
<b>賬面淨值</b>	<b>5,580,324</b>	<b>245,300</b>	<b>67,495</b>	<b>177,850</b>	<b>2,682,558</b>	<b>8,753,527</b>

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

### 6 物業、廠房及設備(續)

折舊開支計入綜合收益表以下類別：

	2018年	2017年
銷售成本	363,308	349,111
銷售及營銷成本	37,552	36,231
行政開支	113,655	119,036
	<b>514,515</b>	504,378

附註：

- (a) 於2018年12月31日，價值人民幣2,527,699,000元(2017年：人民幣2,713,839,000元)的樓宇已作為本集團借款的抵押品(附註26)。
- (b) 截至2018年12月31日止年度，本集團已資本化物業、廠房及設備的借款成本，為人民幣5,435,000元(2017年：人民幣4,231,000元)。借款成本按本集團一般借款的加權平均比率7.27%(2017年：6.20%)予以資本化。
- (c) 若干物業、廠房及設備人民幣400,528,000元及土地使用權人民幣23,073,000元於經營租賃開始時轉至投資物業，於轉移日期的重估盈餘為人民幣348,148,000元，相應重估盈餘(除稅後)納入其他全面收益及綜合資產負債表，分別為人民幣261,111,000元及遞延稅項負債人民幣87,037,000元。
- (d) 樓宇主要包括辦公大樓及酒店大樓。在建工程主要包括興建環境工廠及設備所涉及的建築成本及其他成本。



(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

**7 土地使用權**

	2018年	2017年
於1月1日	2,073,655	2,029,966
添置	30,522	—
收購附屬公司(附註39)	90,586	81,713
轉(至)/自發展中物業(附註(b))	(57,449)	72,346
轉至投資物業(附註9、附註6(c))	(23,073)	—
出售	(13,349)	(41,193)
攤銷		
— 資本化計入在建工程	(5,411)	(6,233)
— 確認為銷售成本(附註32)	(41,222)	(41,291)
— 確認為開支(附註32)	(15,023)	(21,653)
	<b>2,039,236</b>	2,073,655

附註：

- (a) 土地使用權包括購入位於中國若干土地使用權(按租約持有超過40年)的成本，主要為於特定期限內作酒店物業或自用樓宇。
- (b) 截至2018年12月31日止年度，賬面值為人民幣57,449,000元的若干自用土地使用權因發展規劃變動而重新分類至發展中物業(2017年：人民幣72,346,000元自發展中物業重新分類至自用土地使用權)。
- (c) 於2018年12月31日，價值人民幣1,285,839,000元(2017年：人民幣1,455,257,000元)的土地使用權已作為本集團借款的抵押品(附註26)。

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

### 8 無形資產

	建築許可證	電腦軟件	專利及商標	客戶關係	小計	商譽 (附註b)	合計
<b>於2017年1月1日</b>							
成本	27,274	113,910	—	—	141,184	—	141,184
累計攤銷	(27,274)	(58,553)	—	—	(85,827)	—	(85,827)
<b>賬面淨值</b>	<b>—</b>	<b>55,357</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>55,357</b>	<b>—</b>	<b>55,357</b>
<b>截至2017年12月31日止年度</b>							
期初賬面淨值	—	55,357	—	—	55,357	—	55,357
添置	—	22,438	—	—	22,438	—	22,438
收購附屬公司(附註(c))	—	—	18,000	77,000	95,000	1,303,095	1,398,095
攤銷(附註(a))	—	(10,904)	(1,800)	(4,813)	(17,517)	—	(17,517)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>—</b>	<b>66,891</b>	<b>16,200</b>	<b>72,187</b>	<b>155,278</b>	<b>1,303,095</b>	<b>1,458,373</b>
<b>於2017年12月31日</b>							
成本	27,274	136,348	18,000	77,000	258,622	1,303,095	1,561,717
累計攤銷	(27,274)	(69,457)	(1,800)	(4,813)	(103,344)	—	(103,344)
<b>賬面淨值</b>	<b>—</b>	<b>66,891</b>	<b>16,200</b>	<b>72,187</b>	<b>155,278</b>	<b>1,303,095</b>	<b>1,458,373</b>
<b>截至2018年12月31日止年度</b>							
期初賬面淨值	—	66,891	16,200	72,187	155,278	1,303,095	1,458,373
添置	—	10,900	—	—	10,900	—	10,900
收購附屬公司(附註(c)、附註39)	—	6,169	52,081	66,860	125,110	538,518	663,628
攤銷(附註(a))	—	(11,364)	(4,293)	(16,641)	(32,298)	—	(32,298)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>—</b>	<b>72,596</b>	<b>63,988</b>	<b>122,406</b>	<b>258,990</b>	<b>1,841,613</b>	<b>2,100,603</b>
<b>於2018年12月31日</b>							
成本	27,274	153,417	70,081	143,860	394,632	1,841,613	2,236,245
累計攤銷	(27,274)	(80,821)	(6,093)	(21,454)	(135,642)	—	(135,642)
<b>賬面淨值</b>	<b>—</b>	<b>72,596</b>	<b>63,988</b>	<b>122,406</b>	<b>258,990</b>	<b>1,841,613</b>	<b>2,100,603</b>

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

**8 無形資產(續)**

附註：

- (a) 按下列類別於綜合收益表支銷的攤銷開支：

	2018年	2017年
銷售成本	19,395	7,157
銷售及營銷成本	817	757
行政開支	12,086	9,603
	<b>32,298</b>	17,517

- (b) 所收購可識別資產淨值支付的代價超過公允值的金額將入賬列為商譽。於2018年12月31日的商譽包括下列各項：

	2018年	2017年
收購物業管理公司所產生商譽(附註39)	1,045,362	918,967
收購環保公司所產生商譽(附註39)	688,734	384,128
其他收購所產生商譽(附註39)	107,517	—
	<b>1,841,613</b>	1,303,095

- (c) 通過收購附屬公司的無形資產

獨立估值師已執行獨立估值以釐定商標及客戶關係的金額。釐定商標及客戶關係於收購日期的公允值的方法及重要假設披露如下：

	估值方法	貼現率	於2018年12月31日 無形資產預期使用年期
商標	貼現現金流量	19.8%	10年
客戶關係	貼現現金流量	18.3-19.8%	6或8年

於2018年12月31日，本公司分別以人民幣212,533,000元、人民幣766,850,000元及人民幣214,800,000元的對價完成了其對物業管理公司、環保公司及其他股本權益的收購(附註39)。

於2018年12月31日，管理層對商譽及其他無形資產進行減值評估。可收回金額按使用價值計算方法釐定，所採用的現金流預測乃根據管理層批准的物業管理公司、環境保護公司及其他行業公司的為期五年的財務預算及一家物業公司為期六年的財務預算作出。

管理層基於以下考慮，將一家物業公司五年期預測延長一年：自2019年1月1日至2023年12月31日期間，該物業公司的預計收入將大幅增加，主要歸因於根據與第三方訂立的投資合作框架協議，每年在管建築面積大幅增加。管理層認為在預測進入長期穩定期之前，於2019年至2023年期間的收入增長趨勢將於2023年後繼續持續一年。

物業管理公司的可收回金額已由獨立估值師評估。

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

### 8 無形資產(續)

附註(續)：

(c) 通過收購附屬公司的無形資產(續)

下表載列於2018年12月31日管理層根據其現金流量預測進行商譽減值測試的各項主要假設：

	物業管理公司	環保公司	其他
2019年收入(年增長率百分比)	28%-101%	8%-89%	11%-36%
2020年收入(年增長率百分比)	11%-86%	6%-68%	7%-25%
2021至2023年收入(年增長率百分比)	5%-49%	5%-30%	6%-20%
2024年收入(年增長率百分比)	3%-9%	3%	3%
毛利率(佔收入百分比)	22%-30%	20%-79%	13%-16%
長期增長率	3%	3%	3%
稅前貼現率	19.9%-20.6%	16%	20%

於2018年12月31日，按使用價值計算的物業管理業務的可收回金額人民幣16.95億元，較其賬面值人民幣15.25億元超出人民幣1.70億元。倘估計收入年增長率下降2.64-5.68%、估計毛利率下降0.93%-2.23%、估計長期增長率下降2.74%或估計稅前貼現率增加2.44%-8.05%，以上估計全部視為獨立變動，將消除此剩餘部份。

任何可能導致環保及其他公司減值撤減的關鍵假設均無合理可能變動。

本集團董事經參考獨立估值師對於2018年12月31日的可收回金額進行的評估，確定於2018年12月31日商譽及其他無形資產無須作出減值撥備。

### 9 投資物業

	2018年	2017年
年初賬面淨值	5,886,604	6,326,943
資本化後續開支	—	19,432
出售	—	(216,590)
轉自持作銷售已落成物業(附註(h))	718,580	—
轉自物業、廠房及設備(附註6(c))	400,528	—
轉自土地使用權(附註6(c))	23,073	—
轉至物業、廠房及設備(附註(i))	(176,920)	(247,557)
於綜合收益表已確認的重估收益	1,952,355	4,376
<b>年末賬面淨值</b>	<b>8,804,220</b>	5,886,604
投資物業：		
— 已落成投資物業	7,550,320	5,886,604
— 在建投資物業	1,253,900	—
<b>合計</b>	<b>8,804,220</b>	5,886,604

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

**9 投資物業(續)**

附註：

- (a) 有關投資物業乃位於中國，租期介乎40至70年。
- (b) 於綜合收益表確認的投資物業款項：

	2018年	2017年
租金收入	189,045	166,502
產生租金收入的投資物業直接經營開支	(95,396)	(73,206)
並無產生租金收入的投資物業直接經營開支	(25,598)	(24,403)
	<b>68,051</b>	68,893

於2018年12月31日，本集團日後的維修與維護並無未撥備的合約責任(2017年：無)。

- (c) 公允值層級  
於2018年及2017年12月31日，由於估值乃基於若干重大不可觀察數據，本集團所有投資物業均納入公允值第3層級。年內第1、2及3層級之間並無轉撥。
- (d) 本集團的估值流程  
本集團的投資物業估值由獨立專業合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司(擁有認可的相關專業資質，且近期在所估值投資物業地區及分部有估值經驗)於2018年12月31日進行。所有投資物業乃就其目前最有效及最佳方式使用。

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

於每個財政年度末，財務部會：

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

執行董事及估值小組每半年進行一次估值討論，分析各呈報日期第2層級及第3層級公允值的變動。作為討論的一部分，該小組會呈交報告，說明公允值變動的原因。

估值方法

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

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

### 9 投資物業(續)

附註(續)：

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

			於2018年 12月31日 的公允值	估值方法	不可觀察參數	不可觀察 參數範圍
已落成 投資物業	辦公室及 零售店舖	中國	7,301,120	收入資本化法	定期收益	4%
					重訂收益	4%-7%
	市租 (人民幣元/平方米/月)	30-972				
	停車場	中國	249,200	直接比較法	市價 (人民幣元/平方米)	3,327-8,407
在建 投資物業	零售店舖	中國	1,253,900	收入資本化法	將產生的預算建築成本 (人民幣元/平方米)	1,211
					市租 (人民幣元/平方米/月)	41-197
					重訂收益	5%
					折現率	6%

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

不可觀察參數之間存在相互影響關係。

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

停車場的市價增加或會令公允值增加。

在建投資物業將增加的預算建築成本可能導致公允值下降。重訂收益和貼現率的上升可能會導致公允值下降。市租增加可能導致公允值上升。

截至2018年12月31日止年度，估值方法並無變動。

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

## 9 投資物業(續)

附註(續)：

- (f) 已質押作抵押品的投資物業  
於2018年12月31日，人民幣5,854,120,000元(2017年：人民幣4,593,324,000元)的投資物業及若干收取租金收入的權利已作為本集團銀行借款的抵押品(附註26)。
- (g) 租約安排  
若干投資物業乃根據長期經營租約出租予租戶，租金須按月支付。出租投資物業的應收最低租金披露於附註42。  
  
本集團根據經營租約出租其投資物業的租期介乎1至20年。
- (h) 於截至2018年12月31日止年度，本集團若干零售商舖由持作銷售已落成物業轉撥至投資物業。
- (i) 於截至2018年12月31日止年度，隨著本集團開始佔用此類區域為辦公室，辦公室樓宇部分樓面面積由投資物業轉撥至物業、廠房及設備。

## 10 於聯營公司的權益

本集團董事認為，於2018年12月31日及2017年12月31日，並無任何聯營公司對本集團屬重大，故聯營公司的個別財務資料並未披露。個別非重大聯營公司的綜合財務資料概要如下：

年內於聯營公司的權益變動如下：

	2018年	2017年
於1月1日結餘	567,221	114,461
添置	361,875	366,807
聯營公司稅後利潤所佔份額	22,297	85,953
於12月31日結餘	951,393	567,221

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

	2018年	2017年
持續經營產生的收益	22,297	85,953
全面收益總額	22,297	85,953

於2018年12月31日，本集團應佔若干聯營公司的虧損份額超出其於相關聯營公司之權益，聯營公司未確認虧損為人民幣3,362,000元(2017年12月31日：無)。

與本集團所持聯營公司的權益相關的或然負債披露於附註40。概無與本集團所持聯營公司的權益相關的承擔。

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

### 11 於合營企業的權益

本集團董事認為，於2018年12月31日及2017年12月31日，並無任何聯營公司對本集團屬重大，故聯營公司的個別財務資料並未披露。個別非重大聯營公司的綜合財務資料概要如下：

於合營企業的權益變動如下：

	2018年	2017年
於1月1日結餘	6,438,514	4,624,663
添置	2,693,645	1,730,463
合營企業稅後利潤所佔份額	4,801	83,388
於12月31日結餘	9,136,960	6,438,514

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

	2018年	2017年
持續經營產生的收益	4,801	83,388
全面收益總額	4,801	83,388

於2018年12月31日，本集團應佔若干合營企業的虧損份額超出其於相關合營企業之權益。未確認合營企業虧損所佔份額達人民幣189,920,000元(2017年12月31日：人民幣61,481,000元)。

與本集團所持合營企業的權益相關的或然負債披露於附註40。概無與本集團所持合營企業的權益相關的承擔。

### 12 就收購股本權益的預付款項

該等金額指自若干第三方收購若干非上市公司股權不可退還的預付款項。



(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

**13 發展中物業**

	2018年	2017年
預期將落成的發展中物業：		
— 於一個營運週期內落成並計入流動資產	73,631,444	46,990,187
— 超過一個營運週期落成並計入非流動資產	16,936,396	17,826,344
	<b>90,567,840</b>	64,816,531
發展中物業包括：		
— 建築成本及資本化開支	16,668,090	14,639,021
— 資本化利息	4,919,100	3,517,374
— 土地使用權	68,980,650	46,660,136
	<b>90,567,840</b>	64,816,531

本集團大部分發展中物業均位於中國。相關中國土地使用權期限介乎40至70年。

截至2018年12月31日止年度的借款資本化比率為7.27% (2017年：6.20%)。

於2018年12月31日，已作出撥備人民幣1,264,729,000元以撇減發展中物業(2017年12月31日：人民幣103,571,000元)。

於2018年12月31日，計入發展中物業賬面淨值為人民幣38,935,943,000元(2017年：人民幣14,498,817,000元)的土地使用權已質押為本集團借款的抵押品(附註26)。

**14 持作銷售已落成物業**

所有持作銷售已落成物業均位於中國。相關中國土地使用權期限介乎40至70年。

於2018年12月31日，已計提撥備人民幣677,738,000元(2017年12月31日：人民幣349,126,000元)以撇減持作銷售已落成物業。

於2018年12月31日，約人民幣94,341,000元(2017年：人民幣64,491,000元)的持作銷售已落成物業已質押為本集團銀行借款的抵押品(附註26)。

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

### 15 按公允值計入損益的金融資產

按公允值計入損益的金融資產均為持作買賣且包括下列各項：

	2018年	2017年
<b>流動資產</b>		
香港上市股本證券及債務工具	2,752,310	1,204,478
非上市股本證券	459,721	—
理財產品	20,000	—
	<b>3,232,031</b>	1,204,478

附註：

- (a) 於損益中確認的金額  
按公允值計入損益的金融資產公允值減少人民幣352,434,000元於綜合財務報表錄為「其他收益淨額」(附註29)。
- (b) 面臨風險及公允值計量  
有關本集團面臨價格風險的資料載於附註3.1(e)。有關釐定公允值所採用的方法及假設的資料，請參閱附註3.3。

### 16 按類別劃分的金融工具

綜合資產負債表所示資產

	2018年	2017年
<b>按攤銷成本計量的資產(2017年：貸款及應收款項)</b>		
貿易及其他應收款項(不包括預付增值稅及其他稅項與預付款項)	38,879,109	21,911,471
有限制現金	9,285,376	11,078,175
現金及現金等值項目	35,776,231	19,041,948
	<b>83,940,716</b>	52,031,594
<b>按公允值計入損益的的資產</b>		
可供出售的金融資產	—	277,500
按公允值計入損益的金融資產	3,232,031	1,204,478
<b>合計</b>	<b>87,172,747</b>	53,513,572

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

**16 按類別劃分的金融工具(續)**

綜合資產負債表所示負債

	2018年	2017年
<b>按攤銷成本計量的其他金融負債</b>		
借款	88,529,357	61,675,239
貿易及其他應付款項及應計費用 (不包括應付員工福利及其他應付稅款)	36,439,895	21,013,781
	<b>124,969,252</b>	82,689,020
<b>按公允值計入損益的負債</b>		
衍生金融工具	13,336	245,248
合計	<b>124,982,588</b>	82,934,268

**17 就收購土地使用權之預付款項**

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

**18 貿易及其他應收款項**

	2018年	2017年
貿易應收款項(附註(a))	6,709,562	6,664,759
減：貿易應收款項之減值撥備(附註3.1(c))	(32,069)	(7,443)
貿易應收款項總額	<b>6,677,493</b>	6,657,316
其他應收款項來自：		
— 聯營公司(附註43(c))	5,280,259	2,625,524
— 合營企業(附註43(c))	13,516,462	5,416,625
— 其他關連方(附註43(c))	195,484	190,000
— 應收非控股權益款項	1,272,542	637,390
— 第三方	10,911,505	5,161,860
預付增值稅及其他稅項	887,133	657,806
收購土地使用權保證金	1,117,773	1,224,012
預付款項	479,686	374,765
減：其他應收款項之減值撥備(附註3.1(c))	(92,409)	(1,256)
其他應收款項總額	<b>33,568,435</b>	16,286,726
減：其他應收關連方款項 — 非即期部分	(12,510,503)	(6,547,559)
其他應收款項 — 即期部分	<b>21,057,932</b>	9,739,167
<b>貿易及其他應收款項 — 即期部分</b>	<b>27,735,425</b>	16,396,483

於2018年12月31日，貿易及其他應收款項的公允值與其賬面值相若。

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

### 18 貿易及其他應收款項(續)

附註：

- (a) 貿易應收款項主要來自物業銷售和提供物業管理服務。物業銷售的貿易應收款項乃按買賣協議或物業管理服務協議條款結算。於2018年及2017年12月31日，貿易應收款項基於發票日期之賬齡分析如下：

	2018年	2017年
90日內	3,662,447	4,268,721
90日以上及於365日以內	2,350,270	2,231,705
365日以上	696,845	164,333
	<b>6,709,562</b>	6,664,759

本集團採用香港財務報告準則第9號所述簡化方法計提預期信貸虧損。於2018年12月31日，已就貿易應收款項總額作出人民幣32,069,000元的撥備(附註3.1(c))(2017年：人民幣7,443,000元)。

於2018年12月31日，貿易應收款項約人民幣1,519,914,000元(2017年12月31日：人民幣1,550,932,000元)作為本集團銀行借款的抵押品(附註26(c))。

- (b) 貿易及其他應收款項的賬面值主要以人民幣計值。

### 19 有限制現金

於2018年及2017年12月31日，本集團之有限制現金主要以人民幣計值。中國集團實體以人民幣計值的銀行結餘換算為外幣以及從中國匯出有關以外幣計值的銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及法規。

於2018年及2017年12月31日，有限制現金主要包括按揭貸款及興建預售物業的保證金、事故賠償的押金及借款押金。

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

**20 現金及現金等值項目**

	2018年	2017年
現金及現金等值項目包括下列各項：		
銀行存款及庫存現金	33,936,231	19,021,778
短期銀行存款	1,840,000	20,170
	<b>35,776,231</b>	19,041,948
以人民幣計值(附註(a))	33,061,738	18,092,478
以其他貨幣計值	2,714,493	949,470
	<b>35,776,231</b>	19,041,948

附註：

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

**21 股本及溢價**

	普通股數目	普通股面值 港幣千元	普通股面值 的等值 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>法定</b>					
於2018年及2017年12月31日	10,000,000,000	1,000,000			
<b>已發行及繳足股款變動</b>					
<b>截至2017年12月31日止年度</b>					
於2017年1月1日	3,917,047,500	391,705	400,253	3,889,775	4,290,028
股息	—	—	—	(868,145)	(868,145)
於2017年12月31日	3,917,047,500	391,705	400,253	3,021,630	3,421,883
<b>截至2018年12月31日止年度</b>	<b>3,917,047,500</b>	<b>391,705</b>	<b>400,253</b>	<b>3,021,630</b>	<b>3,421,883</b>

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

## 22 股份獎勵計劃

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

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

首批30%獎勵股份及第二批30%獎勵股份已分別自2015年8月26日及2016年8月23日起失效。經確認，相關歸屬條件未能於2017年6月20日達成，董事會於2017年8月28日舉行的會議上議決，餘下40%獎勵股份已自2017年8月28日起失效。股份獎勵計劃內持有的失效股份將不會註銷。於2018年12月31日，僱員股份受託人所持股份獎勵計劃的股份金額為人民幣156,588,000元(2017年：人民幣156,588,000元)，已於綜合資產負債表呈列於權益內。截至2018年12月31日止年度，由於業績條件未能達成，股份獎勵計劃的相關開支並無於綜合收益表確認，以及並無獎勵股份已歸屬(2017年：無)。

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

## 23 其他儲備

	合併儲備 (附註(a))	法定儲備 及 企業 發展基金 (附註(b))	重估盈餘	一間附屬公司 自有限責任 公司轉換為 股份有限公司的 影響	與非控股 權益的交易	非控股 權益的注資 (附註(c))	匯兌儲備	合計
於2017年1月1日結餘	442,395	2,622,739	21,337	—	—	—	6,362	3,092,833
轉自保留盈利	—	403,461	—	—	—	—	—	403,461
非控股權益的注資	—	—	—	—	—	854,022	—	854,022
一間附屬公司自有限 責任公司轉換為股份 有限公司的影響	—	—	—	5,103	—	—	—	5,103
與非控股權益的交易	—	—	—	—	(3,568,082)	—	—	(3,568,082)
貨幣折算差額	—	—	—	—	—	—	(1,937)	(1,937)
<b>於2017年12月31日結餘</b>	<b>442,395</b>	<b>3,026,200</b>	<b>21,337</b>	<b>5,103</b>	<b>(3,568,082)</b>	<b>854,022</b>	<b>4,425</b>	<b>785,400</b>
於2018年1月1日結餘	<b>442,395</b>	<b>3,026,200</b>	<b>21,337</b>	<b>5,103</b>	<b>(3,568,082)</b>	<b>854,022</b>	<b>4,425</b>	<b>785,400</b>
轉自保留盈利	—	124,310	—	—	—	—	—	124,310
非控股權益的注資	—	—	—	—	—	1,462,313	—	1,462,313
與非控股權益的交易	—	—	—	—	(21,670)	—	—	(21,670)
自物業、廠房及設備及土地 使用權轉至投資物業的 重估收益(除稅後)	—	—	261,111	—	—	—	—	261,111
貨幣折算差額	—	—	—	—	—	—	(6,482)	(6,482)
<b>於2018年12月31日結餘</b>	<b>442,395</b>	<b>3,150,510</b>	<b>282,448</b>	<b>5,103</b>	<b>(3,589,752)</b>	<b>2,316,335</b>	<b>(2,057)</b>	<b>2,604,982</b>

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

### 23 其他儲備(續)

附註：

- (a) 本集團的合併儲備指根據本集團重組(為本公司在香港聯交所上市而進行)而收購附屬公司的股本，超過作為交換而發行的本公司股份面值的差額。
- (b) 根據關於中國成立外資企業的有關規則及法規以及本集團若干中國附屬公司的組織章程細則，該等附屬公司須將部分除稅後利潤轉入法定儲備基金，直至該基金的累計總額達到其註冊資本的50%為止。該法定儲備基金可透過紅股發行方式分派予權益持有人。  
  
提取企業發展基金須由中國附屬公司的董事會全權決定。
- (c) 本集團附屬公司雅居樂雅生活服务有限公司「雅生活」發行333,334,000股H股，每股面值人民幣1.00元(「雅生活新發行」)。相關股份於2018年2月9日按每股12.3港元發行並於香港聯交所主板上市。雅生活新發行的所得款項淨額達人民幣3,199,343,000元。本公司於雅生活的股權因雅生活新發行而由72%攤薄至54%，惟雅生活於其上市後維持為本公司的附屬公司。雅生活新發行所得款項淨額與已稀釋的資產淨值的賬面值之間的差額達人民幣1,462,313,000元，已於其他儲備中抵免。

### 24 永久資本證券

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

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

於2018年3月27日，本公司發行本金總額為500,000,000美元的優先永久資本證券。扣除發行成本後永久資本證券(「2018年永久資本證券I」)的所得款項淨額為491,539,000美元(相當於約人民幣3,107,957,000元)。2018年永久資本證券I並無屆滿日期，而分派金額可由本公司酌情遞延派付。因此，2018年永久資本證券I分類為權益工具，並在綜合資產負債表內列作權益。本公司如選擇向股東宣派股息，本公司則須按認購協議所界定的派息率向2018年永久資本證券I持有人作出分派。



(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

**24 永久資本證券(續)**

於2018年6月21日，本公司發行本金總額為100,000,000美元的優先永久資本證券(「2018年永久資本證券II」)。扣除發行成本後的所得款項淨額為98,005,000美元(相當於約人民幣627,151,000元)。2018年永久資本證券II並無屆滿日期，而分派金額可由本公司酌情遞延派付。因此，2018年永久資本證券II分類為權益工具，並在綜合資產負債表內列作權益。本公司如選擇向股東宣派股息，本公司則須按認購協議所界定的派息率向2018年永久資本證券II持有人作出分派。

永久資本證券的變動如下：

	本金	分派	合計
於2017年1月1日結餘	5,395,029	202,474	5,597,503
永久資本證券持有人應佔利潤	—	472,663	472,663
向永久資本證券持有人分派	—	(478,867)	(478,867)
贖回永久資本證券	(61,875)	—	(61,875)
於2017年12月31日結餘	5,333,154	196,270	5,529,424
於2018年1月1日結餘	<b>5,333,154</b>	<b>196,270</b>	<b>5,529,424</b>
發行永久資本證券	<b>3,735,108</b>	—	<b>3,735,108</b>
永久資本證券持有人應佔利潤	—	<b>676,906</b>	<b>676,906</b>
向永久資本證券持有人分派	—	<b>(595,347)</b>	<b>(595,347)</b>
贖回永久資本證券(附註(a))	<b>(1,011,216)</b>	—	<b>(1,011,216)</b>
於2018年12月31日結餘	<b>8,057,046</b>	<b>277,829</b>	<b>8,334,875</b>

附註：

(a) 於2018年6月29日，本公司贖回若干未償還的2016年永久資本證券，贖回價合計人民幣1,011,216,000元。概無贖回溢價於綜合收益表中確認。

**25 衍生金融工具**

於2018年12月31日，本集團有以下衍生金融工具：

	2018年	2017年
非即期部分：		
— 遠期外匯合約	<b>6,144</b>	4,403
即期部分：		
— 遠期外匯合約	<b>7,192</b>	240,845

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

### 25 衍生金融工具(續)

於2018年12月31日，未到期遠期外匯合約的名義本金金額為3,200,000,000美元，合共約人民幣21,962,240,000元(2017年：1,535,000,000美元及3,700,000,000港元，合共約人民幣13,122,827,000元)。

截至2018年12月31日止年度，人民幣98,068,000元的衍生金融工具公允值減幅已計入綜合收益表中的「財務費用淨額」(附註34)。

### 26 借款

	2018年	2017年
<b>列作非流動負債的借款：</b>		
優先票據(附註(a))		
— 於2015年發行的優先票據(「2015年優先票據」)(附註(a)(i))	3,404,973	3,230,937
— 於2017年發行的優先票據(「2017年優先票據」)(附註(a)(ii))	1,353,991	1,283,972
— 於2018年發行的優先票據(「2018年優先票據I」)(附註(a)(iii))	4,082,123	—
— 於2018年發行的優先票據(「2018年優先票據II」)(附註(a)(iv))	2,710,393	—
境內公司債券(附註(b))	8,556,251	11,753,036
商業物業資產支持證券(附註(d))	4,073,272	—
資產支持證券(附註(c))	1,054,866	1,053,952
長期銀團貸款		
— 有抵押(附註(e))	16,569,611	5,586,375
— 無抵押(附註(f))	3,189,536	5,530,541
長期銀行借款		
— 有抵押(附註(e))	19,355,402	15,673,475
— 無抵押(附註(f))	7,702,072	4,165,852
其他借款		
— 有抵押(附註(e))	5,520,670	4,957,000
— 無抵押(附註(f))	1,002,295	1,001,250
減：非流動借款的即期部分	(25,378,970)	(19,707,386)
	<b>53,196,485</b>	34,529,004
<b>列作流動負債的借款：</b>		
短期銀行借款		
— 有抵押(附註(e))	1,778,944	2,666,301
— 無抵押(附註(f))	1,196,538	—
短期其他借款		
— 有抵押(附註(e))	5,974,120	2,100,000
— 無抵押(附註(f))	1,004,300	2,672,548
非流動借款的即期部分	25,378,970	19,707,386
	<b>35,332,872</b>	27,146,235
<b>借款總額</b>	<b>88,529,357</b>	61,675,239

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

**26 借款(續)**

附註：

**(a) 優先票據**

優先票據由本集團若干附屬公司擔保，並以抵押該等附屬公司股份作擔保。於2018年12月31日，該等附屬公司的資產淨值約為人民幣4,026,301,000元(2017年：人民幣1,866,549,000元)。

**(i) 2015年優先票據**

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

**(ii) 2017年優先票據**

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

**(iii) 2018年優先票據I**

於2018年7月18日，本公司按面值發行總面值為600,000,000美元(相等於約人民幣4,040,064,000元)的8.5%優先票據。扣除發行成本後的所得款項淨額為593,557,000美元(相等於約人民幣3,997,108,000元)。2018年優先票據I將於2021年7月18日到期。本公司於到期日前可隨時選擇按贖回價格加上截至贖回日期應計但尚未支付的利息贖回全部或部分2018年優先票據I。

**(iv) 2018年優先票據II**

於2018年11月23日，本公司按面值發行總面值為400,000,000美元(相等於約人民幣2,772,240,000元)的9.5%優先票據。扣除發行成本後的所得款項淨額為394,533,000美元(相等於約人民幣2,734,182,000元)。2018年優先票據II將於2020年11月23日到期。本公司於到期日前可隨時選擇按贖回價格加上截至贖回日期應計但尚未支付的利息贖回全部或部分2018年優先票據II。

**(b) 境內公司債券**

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

於2016年4月29日，發行人發行合共人民幣1,200,000,000元的5.8%非公開公司債券。扣除發行成本後所得款項淨額約為人民幣1,189,200,000元。非公開公司債券將於2020年4月29日到期。於第二年末，發行人有權調整票面利率，而投資者有權回售全部或部分非公開公司債券。於2018年4月27日，發行人按相當於非公開公司債券本金額的100%及截至贖回日期的應計及未付利息的贖回價悉數贖回尚未行使之非公開公司債券。

於2016年7月29日，本公司發行合共人民幣3,000,000,000元的4.98%公司債券。扣除發行成本後所得款項淨額約為人民幣2,970,000,000元。公司債券將於2020年7月29日到期。於第二年末，本公司有權調整票面利率，而投資者有權回售全部或部分債券。於2018年7月30日，本公司完成回購及註銷20,300,000股非公開國內公司債券，本金總額為人民幣2,030,000,000元。本金總額為人民幣970,000,000元的9,700,000股國內債券尚未償還。

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

### 26 借款(續)

附註(續)：

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

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

#### (c) 番禺購房尾款資產支持證券

本公司從物業發展的一間中國附屬公司與一間資產管理公司訂立購房尾款資產支持證券(「資產支持證券」)安排，抵押出售物業取得的應收款項。於2017年9月1日，正式確立總面值為人民幣1,111,500,000元的資產支持證券，為期三年，其中人民幣55,000,000元為中國附屬公司作為原先權益持有人購買的次級債券。扣除發行成本及中國附屬公司所購買的次級債券後的資產支持證券所得款項淨額約為人民幣1,053,653,000元。

#### (d) 商業按揭支持證券

本公司從事商業物業運營的一間中國附屬公司與一間資產管理公司訂立商業物業資產支持證券安排，抵押就其運營的若干物業的應收款項，以及其建築、土地使用權及投資物業。於2018年4月10日，正式確立總面值為人民幣4,600,000,000元的商業物業資產支持證券，為期18年，其中人民幣500,000,000元為中國附屬公司作為原先權益持有人購買的次級債券。扣除發行成本及中國附屬公司所購買的次級債券後的商業物業資產支持證券後，所得款項淨額約為人民幣4,066,700,000元。

(e) 於2018年12月31日，本集團借款以其部分現金、貿易應收款項、土地使用權、自用物業、持作銷售落成物業、發展中物業、投資物業、附屬公司的股份及股本權益作抵押。

(f) 於2018年12月31日，人民幣14,094,741元的無抵押借款由本集團若干附屬公司共同擔保。

本集團年末借款面對的利率變動風險及合約重訂日期如下：

	2018年	2017年
6個月或以下	28,420,199	18,827,452
6至12個月	19,357,155	15,096,340
1至5年	40,752,003	27,751,447
	88,529,357	61,675,239

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

**26 借款(續)**

相應實際利率的借款賬面值：

	2018年		2017年	
	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率
優先票據	11,551,480	8.47%	4,514,909	9.79%
銀行借款(除優先票據外)	76,977,877	6.30%	57,160,330	5.52%
	<b>88,529,357</b>		61,675,239	

非流動借款的賬面值及公允值如下：

	2018年		2017年	
	賬面值	公允值	賬面值	公允值
優先票據(附註(i))	11,551,480	11,791,938	4,514,909	4,816,947
境內公開公司債券(附註(ii))	1,599,830	1,598,400	1,594,267	1,568,000
銀行借款、銀團貸款、其他借款 以及其他(附註(iii))	40,045,175	40,045,175	28,419,828	28,419,828
	<b>53,196,485</b>	<b>53,435,513</b>	34,529,004	34,804,775

附註：

- (i) 優先票據的公允值乃參考新加坡交易所有限公司及香港聯合交易所有限公司於2018年最後一個交易日(即2018年12月31日)發佈的報價直接釐定，屬於公允值層級第1層級。
- (ii) 人民幣1,600,000,000元境內公司債券的公允值乃參考中證指數有限公司於2018年最後一個交易日(即2018年12月31日)發表的中證債券估值直接釐定，且屬公允值層級的第1層級。
- (iii) 由於折現影響不大，非流動銀行借款、銀團貸款、其他借款及其他的公允值與其賬面值相若。公允值乃基於按6.33%(2017年：5.84%)的平均借款利率折現之現金流計算，屬於公允值層級第2層級。

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

### 26 借款(續)

於2018年12月31日，本集團的借貸償還情況如下：

	2018年	2017年
1年內	35,332,872	27,146,235
1至2年	19,059,355	13,331,543
2至5年	28,047,755	15,597,739
5年以上	6,089,375	5,599,722
	<b>88,529,357</b>	61,675,239

本集團以下列貨幣計值的借款的賬面值如下：

	2018年	2017年
人民幣	52,336,228	41,806,931
港元	21,561,454	13,217,466
美元	14,128,683	6,003,501
令吉	502,992	647,341
	<b>88,529,357</b>	61,675,239

本集團有以下未動用的借款額度：

	2018年	2017年
浮動利率：		
— 1年後屆滿	2,733,000	8,605,234

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

**27 遞延所得稅**

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債分析如下：

	2018年	2017年
將於超過12個月後收回的遞延所得稅資產	1,171,692	962,106
將於12個月內收回的遞延所得稅資產	366,688	194,611
根據抵銷撥備抵銷的遞延稅項負債	(104,398)	(169,957)
	<b>1,433,982</b>	986,760
將於超過12個月後結清的遞延所得稅負債	(1,960,798)	(1,331,097)
將於12個月內結清的遞延所得稅負債	(27,685)	(13,455)
根據抵銷撥備抵銷的遞延稅項負債	104,398	169,957
	<b>(1,884,085)</b>	(1,174,595)
<b>遞延所得稅負債淨額</b>	<b>(450,103)</b>	(187,835)

不計及同一徵稅地區之結餘抵銷，年內遞延稅項資產及負債的變動如下：

	遞延稅項 資產—攤減		貿易及 其他應收 款項與合同 資產所產生 暫時性差異	遞延稅項 資產—集團 內部交易的 未變現利潤	遞延稅項 負債—投資 物業及物業、 廠房及設備 賬面值 超出稅項 基準部分	遞延稅項 負債—無形 資產賬面值 超出稅項 基準部分	遞延稅項 負債—金融 資產賬面值 超出稅項 基準部分	遞延稅項 負債—土地 使用權賬面值 超出稅項 基準部分	淨值
	遞延稅項 資產—稅項 虧損	持作銷售 已落成物業及 發展中物業							
於2017年1月1日	774,602	34,994	2,002	62,642	(1,063,872)	—	—	(248,260)	(437,892)
收購一間附屬公司	274	—	474	—	—	(23,750)	—	—	(23,002)
於綜合收益表計入/(扣除)	71,881	78,181	(302)	131,969	8,671	1,653	(26,543)	7,549	273,059
於2017年12月31日	846,757	113,175	2,174	194,611	(1,055,201)	(22,097)	(26,543)	(240,711)	(187,835)
收購附屬公司	—	—	168	—	—	(33,132)	—	—	(32,964)
於綜合收益表(扣除)/計入	(188,689)	372,443	25,664	172,077	(497,091)	4,872	(39,092)	7,549	(142,267)
於其他全面收益扣除	—	—	—	—	(87,037)	—	—	—	(87,037)
於2018年12月31日	<b>658,068</b>	<b>485,618</b>	<b>28,006</b>	<b>366,688</b>	<b>(1,639,329)</b>	<b>(50,357)</b>	<b>(65,635)</b>	<b>(233,162)</b>	<b>(450,103)</b>

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

### 27 遞延所得稅(續)

當有關利益可透過未來應課稅利潤變現時，就結轉的稅項虧損確認遞延所得稅資產。本集團並無就未來應課稅收入結轉人民幣1,781,884,000元(2017年：人民幣1,104,844,000元)的稅項虧損確認人民幣445,471,000元(2017年：人民幣276,211,000元)的遞延稅項資產。稅項虧損約人民幣42,256,000元、人民幣137,856,000元、人民幣525,860,000元、人民幣331,496,000元及人民幣774,416,000元將分別於2019年、2020年、2021年、2022年及2023年屆滿。

本集團並無就若干附屬公司的未匯出盈利人民幣1,629,564,000元(2017年：人民幣1,252,417,000元)計提預扣稅人民幣32,591,280,000元(2017年：人民幣25,048,340,000元)的遞延所得稅負債。基於管理層對海外資金需求的估計，預期中國附屬公司會保留該等盈利作再投資用途，且於可見將來不會匯出予境外中間控股公司。

### 28 貿易及其他應付款項

	2018年	2017年
貿易應付款項(附註(a))	16,852,035	13,778,090
其他應付款項：		
— 關連方(附註43(c))	5,590,518	3,386,339
— 應付非控股權益款項	3,596,848	614,436
— 第三方(附註(b))	8,935,399	1,667,662
應付員工福利	797,198	583,285
應計費用	1,465,095	1,567,254
處置子公司墊款	987,700	—
其他應付稅項	4,309,178	1,666,886
	42,533,971	23,263,952

附註：

(a) 本集團於2018年及2017年12月31日的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2018年	2017年
90日內	13,387,512	11,550,349
90日以上及於180日以內	2,729,635	1,731,714
180日以上及於365日以內	559,318	391,199
365日以上	175,570	104,828
	16,852,035	13,778,090

(b) 其他應付款項中應付第三方款項主要包括：(i)就可能進行股權合作的若干物業開發項目而自第三方收取的保證金；及(ii)自建造商收取的質量保證金及投標保證金。根據與對手方之間相互達成的條款及條件，有關保證金無抵押、免息及須償還。



(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

**29 其他收益淨額**

	2018年	2017年
投資物業公允值收益(附註9)	1,952,355	4,376
匯兌收益／(虧損)淨額(附註(a))	327,177	(140,647)
出售物業、廠房及設備以及投資物業收益／(虧損)	23,330	(16,716)
按公允值計入損益的金融資產公允值(虧損)／收益(附註15)	(352,434)	160,865
其他	35,825	32,171
	<b>1,986,253</b>	40,049

附註：

- (a) 該款項主要指將以外幣計值的金融資產及負債按即期期末匯率兌換人民幣時產生的換算損益。該款項不包括計入財務費用淨額(附註34)的借款匯兌損益。

**30 其他收入**

	2018年	2017年
利息收入(附註(a))	328,104	284,371
關連方利息收入(附註43(b))	376,136	149,383
按公允值計入損益的金融資產股息收入	171,751	—
政府補助金	39,468	—
沒收客戶訂金	22,374	30,391
雜項	102,201	106,340
	<b>1,040,034</b>	570,485

附註：

- (a) 利息收入來自信譽良好的中國內地銀行的銀行存款。

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

### 31 其他開支

	2018年	2017年
慈善捐款	120,553	168,946
提前贖回優先票據及物業服務資產支持證券之成本	—	150,997
補償費用	94,398	71,931
雜項	42,051	4,759
	<b>257,002</b>	396,633

### 32 按性質劃分的開支

	2018年	2017年
已售物業成本 — 包括建築成本、土地成本及資本化利息	26,812,567	28,058,904
撇銷持作銷售已落成物業及發展中物業	1,489,770	312,722
僱員福利開支 — 包括董事酬金(附註33)	3,792,819	2,233,065
— 物業發展	1,928,991	1,146,529
— 物業管理	1,472,514	773,371
— 酒店營運	258,412	255,016
— 其他	132,902	58,149
佣金	1,004,018	1,122,773
廣告費	676,097	620,694
折舊(附註6)	514,515	504,378
其他稅項	358,910	343,955
銷售物業的其他徵費	331,998	394,444
清潔費	283,519	138,891
核數師酬金	19,846	15,971
— 核數服務	11,100	8,500
— 其他會計報表服務	—	1,300
— 非核數服務	8,746	6,171
維修費	170,169	85,448
水電費	177,745	173,374
攤銷土地使用權(附註7)	56,245	62,944
— 確認為銷售成本	41,222	41,291
— 確認為開支	15,023	21,653
攤銷無形資產(附註8)	32,298	17,517
經營租賃費	78,169	67,109
其他	899,922	1,071,858
<b>銷售成本、銷售及營銷成本和行政開支總額</b>	<b>36,698,607</b>	35,224,047

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

**33 僱員福利開支**

	2018年	2017年
工資及薪酬	<b>3,286,378</b>	1,894,238
退休金成本 — 法定退休金(附註(a))	<b>215,724</b>	134,671
員工福利	<b>99,414</b>	55,107
醫療福利	<b>58,542</b>	33,863
其他津貼及福利	<b>132,761</b>	115,186
	<b>3,792,819</b>	2,233,065

附註：

- (a) 本集團的中國附屬公司僱員須參加地方市政府管理及經營的設定提存退休計劃。本集團的中國附屬公司按地方市政府認同的若干平均僱員工資百分比計算的數額向計劃供款，以向僱員退休福利提供資金。
- (b) 五名最高薪酬人士  
年內，本集團五名最高薪酬人士包括兩名(2017年：兩名)董事，其薪酬見附註48的分析。年內應付餘下三名(2017年：三名)人士的薪酬載列如下：

	2018年	2017年
薪酬	<b>21,453</b>	24,513
退休金計劃供款	<b>132</b>	110
	<b>21,585</b>	24,623

薪金介乎以下範圍：

	人數	
	2018年	2017年
薪金範圍(港元)		
7,000,001港元–7,500,000港元	1	—
7,500,001港元–8,000,000港元	—	1
8,000,001港元–8,500,000港元	1	—
8,500,001港元–9,000,000港元	—	1
10,000,001港元–10,500,000港元	1	—
11,500,001港元–12,000,000港元	—	1

- (c) 截至2018年及2017年12月31日止年度期間，本集團概無向任何上述董事或五名最高薪酬人士支付薪金，以作為彼等加入或於加入本集團時的獎勵或離職補償。

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

### 34 財務費用淨額

	2018年	2017年
利息開支：		
— 銀行借款、銀團貸款及其他借款	(3,571,673)	(1,927,867)
— 優先票據	(578,539)	(740,783)
— 境內公司債券、資產支持證券及商業物業資產支持證券	(906,165)	(644,624)
減：資本化利息	3,657,861	2,050,016
借款匯兌(虧損)/收益	(1,738,800)	1,186,418
減：資本化匯兌虧損	491,031	—
衍生金融工具公允值變動(附註25)	(98,068)	(821,834)
	(2,744,353)	(898,674)

### 35 所得稅開支

	2018年	2017年
當期所得稅：		
— 中國企業所得稅	3,802,299	3,548,589
— 中國土地增值稅	6,838,137	5,289,831
— 中國預扣所得稅	260,579	523,175
遞延所得稅(附註27)		
— 中國企業所得稅	153,933	(299,602)
— 香港利得稅	(11,666)	26,543
	11,043,282	9,088,536

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

**35 所得稅開支(續)**

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

	2018年	2017年
<b>除所得稅前利潤</b>	<b>19,401,099</b>	15,868,814
按適用於本集團各自實體利潤的稅率計算的稅項	<b>4,602,786</b>	3,953,530
以下項目的稅務影響：		
— 聯營公司呈報除稅後之業績	<b>(5,574)</b>	(21,488)
— 合營企業呈報除稅後之業績	<b>(1,200)</b>	(20,847)
— 毋須繳納所得稅的收入(附註(a))	<b>(18,958)</b>	(35,947)
— 不可在所得稅前扣減的費用(附註(b))	<b>890,942</b>	639,866
— 為計算所得稅而可予扣減的中國土地增值稅	<b>(1,709,534)</b>	(1,322,458)
— 未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	<b>186,104</b>	82,874
中國企業所得稅	<b>3,944,566</b>	3,275,530
中國預扣所得稅	<b>260,579</b>	523,175
中國土地增值稅	<b>6,838,137</b>	5,289,831
	<b>11,043,282</b>	9,088,536

附註：

- (a) 截至2018年及2017年12月31日止年度，毋須繳納所得稅的收入主要包括銀行存款利息收入。
- (b) 截至2018年12月31日止年度，不可在所得稅前扣減的費用主要包括國內公司超過扣減限額的行政開支、向非官方公共福利機構作出的捐款、股票虧損及本集團之香港及馬來西亞實體的匯兌虧損及開支(2017年：相同)。

**中國土地增值稅**

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

**中國企業所得稅**

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

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

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

### 35 所得稅開支(續)

#### 中國預扣所得稅

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

截至2018年12月31日止年度期間，本集團中國附屬公司的若干直接控股公司符合資格成為香港居民企業，且符合中國與香港訂立的稅務條約安排項下規定。因此，已應用5%預扣稅稅率。

#### 海外所得稅

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

#### 香港利得稅

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

### 36 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔利潤除以年內已發行普通股加權平均數減就股份獎勵計劃持有的股份計算。

	2018年	2017年
本公司股東應佔利潤	7,125,007	6,025,244
已發行普通股加權平均數減就股份獎勵計劃持有的股份(千股)	3,882,578	3,882,578
每股基本盈利(每股人民幣元)	1.835	1.552

每股攤薄盈利乃基於假設全部具攤薄影響的潛在普通股獲悉數轉換而調整發行在外普通股加權平均數而計算。截至2018年及2017年12月31日止年度，概無任何具攤薄影響的潛在普通股，每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

**37 股息**

	2018年	2017年
已付中期股息每股普通股0.50港元(2017年：0.22港元)(附註(a))	<b>1,705,463</b>	740,881
減：持作股份獎勵計劃股份的股息	<b>(14,746)</b>	(6,269)
	<b>1,690,717</b>	734,612
擬派末期股息每股普通股0.50港元(2017年：0.68港元)(附註(b))	<b>1,673,167</b>	2,245,648
減：持作股份獎勵計劃股份的股息	<b>(14,724)</b>	(20,057)
	<b>1,658,443</b>	2,225,591

附註：

- (a) 本公司董事會宣派截至2018年6月30日止六個月的中期股息為每股普通股0.50港元，約為1,958,524,000港元(相當於人民幣1,705,463,000元)(2017年：人民幣740,881,000元)。
- (b) 2017年的末期股息每股普通股0.68港元約為2,663,291,000港元(相當於人民幣2,245,648,000元)已於2018年5月8日舉行的本公司股東周年大會上宣派，其中23,430,000港元(相當於人民幣20,057,000元)乃向持作股份獎勵計劃股份宣派。末期股息已自本公司的保留盈利派發。

由本公司董事會所建議的2018年的末期股息每股普通股0.50港元須待股東於2019年5月10日舉行的股東周年大會上批准後，方可派發。末期股息將自本公司的保留盈利派發。本綜合財務報表並無反映此應付股息。

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

### 38 現金流量資料

#### (a) 經營活動產生的現金

	2018年	2017年
年內利潤	<b>8,357,817</b>	6,780,278
就以下各項作出調整：		
稅項	<b>11,043,282</b>	9,088,536
利息收入(附註30)	<b>(704,240)</b>	(433,754)
折舊(附註6)	<b>514,515</b>	504,378
攤銷無形資產(附註8)	<b>32,298</b>	17,517
攤銷土地使用權(附註7)	<b>56,245</b>	62,944
撇銷持作銷售已落成物業及發展中物業	<b>1,489,770</b>	312,722
金融及合同資產的減值虧損淨額	<b>97,250</b>	(1,234)
出售投資物業和物業、廠房及設備的(收益)/虧損	<b>(23,330)</b>	16,716
匯兌(收益)/虧損淨額	<b>(79,037)</b>	140,647
投資物業公允值收益	<b>(1,952,355)</b>	(4,376)
聯營公司稅後收益所佔份額	<b>(22,297)</b>	(85,953)
合營企業稅後收益所佔份額	<b>(4,801)</b>	(83,388)
財務費用淨額(附註34)	<b>2,744,353</b>	898,674
按公允值計入損益的金融資產公允值虧損/(收益)(附註29)	<b>352,434</b>	(160,865)
贖回成本	—	150,997
營運資金變化：		
發展中物業及持作銷售已落成物業	<b>(23,088,337)</b>	(14,924,037)
就收購土地使用權之預付款項	<b>1,612,784</b>	3,851,546
有限制現金	<b>1,376,799</b>	32,559
貿易及其他應收款項	<b>(4,744,729)</b>	(5,610,394)
貿易及其他應付款項及應計費用	<b>12,585,762</b>	3,779,410
來自顧客的預收款項	<b>(19,460,971)</b>	8,843,539
合同資產	<b>(448,715)</b>	—
合同負債	<b>25,489,558</b>	—
<b>經營活動產生的現金</b>	<b>15,224,055</b>	13,176,462



(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

**38 現金流量資料(續)****(b) 債務淨額對賬**

本節載列對各年度所呈列的債務淨額及債務淨額變動的分析。

債務淨額	2018年	2017年
現金及現金等值項目	35,776,231	19,041,948
按公允值計入損益的金融資產	3,232,031	1,204,478
借款 — 須於1年內償還	(35,332,872)	(27,146,235)
借款 — 須於1年後償還	(53,196,485)	(34,529,004)
債務淨額	(49,521,095)	(41,428,813)
現金及現金等值項目	35,776,231	19,041,948
按公允值計入損益的金融資產	3,232,031	1,204,478
債務總額 — 固定利率	(39,766,004)	(27,051,445)
債務總額 — 浮動利率	(48,763,353)	(34,623,794)
債務淨額	(49,521,095)	(41,428,813)

融資活動所產生的負債對賬如下：

	借款	其他應付款項 — 關連方	其他應付 非控股權益	股息	合計
於2018年1月1日	61,675,239	3,386,339	614,436	368	65,676,382
現金流量					
— 融資活動流入	80,172,084	2,204,179	3,296,742	—	85,673,005
— 融資活動流出	(55,383,268)	—	(314,330)	(3,916,308)	(59,613,906)
非現金變動					
— 已確認融資開支	2,037,177	—	—	—	2,037,177
— 收購一家附屬公司	12,000	—	—	—	12,000
— 應計股息	—	—	—	3,916,308	3,916,308
— 其他非現金變動	16,125	—	—	124	16,249
於2018年12月31日	88,529,357	5,590,518	3,596,848	492	97,717,215

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

### 39 業務合併

截至2018年12月31日止年度期間，本集團完成若干公司股權收購事項(主要包括物業管理公司、環保公司及其他)，代價合計人民幣1,194,183,000元。該等收購大幅增加了本集團於物業管理行業及環保行業中的市場份額，並完善了本集團現有的物業發展分部。商譽人民幣538,518,000元及可識別淨資產人民幣655,665,000元已予確認。

購買代價、已收購資產淨值及商譽詳情如下：

於2018年12月31日	物業			合計
	管理公司	環保公司	其他	
<b>對價</b>				
— 已付現金	139,060	475,760	171,440	786,260
— 應付	73,473	291,090	43,360	407,923
	<b>212,533</b>	<b>766,850</b>	<b>214,800</b>	<b>1,194,183</b>
<b>收購可識別資產及負債的確認金額</b>				
現金及現金等值項目	22,659	14,222	11,027	47,908
物業、廠房及設備(附註6)	1,645	514,387	8,710	524,742
商標(計入其他無形資產中)(附註8)	10,400	41,681	—	52,081
客戶關係(計入其他無形資產中)(附註8)	66,860	—	—	66,860
遞延所得稅資產	168	—	—	168
存貨	361	17,106	29,571	47,038
無形資產(不包括商標和合同客戶關係)(附註8)	296	5,363	510	6,169
土地使用權(附註7)	—	90,586	—	90,586
貿易及其他應收款項	191,986	450,093	184,347	826,426
貿易及其他應付款項	(102,247)	(420,316)	(71,127)	(593,690)
遞延所得稅負債	(19,316)	(13,816)	—	(33,132)
借款	(12,000)	—	—	(12,000)
可識別總資產淨值	160,812	699,306	163,038	1,023,156
非控股權益	(74,674)	(237,062)	(55,755)	(367,491)
可歸屬於公司的可識別資產淨值	86,138	462,244	107,283	655,665
<b>商譽(附註8)</b>	<b>126,395</b>	<b>304,606</b>	<b>107,517</b>	<b>538,518</b>

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

**39 業務合併(續)**

截至2018年12月31日止年度收購所產生的現金流出淨額：

已付現金代價	(786,260)
於收購日期所收購的現金及現金等值項目	47,908
	<b>(738,352)</b>

**40 財務擔保**

	<b>2018年</b>	2017年
為若干買方提供按揭融資的擔保(附註(a))	<b>44,775,365</b>	38,570,768
為聯營公司提供借款的擔保(附註(b)及附註43(b))	<b>424,095</b>	496,000
為合營企業提供借款的擔保(附註(c)及附註43(b))	<b>6,244,840</b>	1,566,400
	<b>51,444,300</b>	40,633,168

附註：

- (a) 本集團與若干金融機構合作為其物業買家安排按揭貸款額度，並就保證該等買家履行還款責任提供擔保。於2018年12月31日，未完結擔保額為人民幣44,775,365,000元(2017年：人民幣38,570,768,000元)。該等擔保將於以下時間解除(以較早者為準)：(i)發出房地產權證，一般會於買家接受相關物業後一年內發出；及(ii)買家還清相關按揭貸款。

於2018年12月31日，本集團為與聯營公司有關的若干買家提供按揭融資的財務擔保的比例權益為人民幣73,023,000元(2017年：人民幣964,312,000元)。

於2018年12月31日，本集團為與合營企業有關的若干買家提供按揭融資的財務擔保的比例權益為人民幣3,407,138,000元(2017年：人民幣455,825,000元)。

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

- (b) 本集團若干附屬公司與聯營公司其他方按所持一間聯營公司的股權比例為人民幣848,190,000元(2017年：人民幣2,480,000,000元)的貸款提供若干擔保，本集團應佔擔保數額為人民幣424,095,000元(2017年：人民幣496,000,000元)。
- (c) 本集團若干附屬公司與合營企業其他方按所持若干合營企業的股權比例為人民幣13,779,000,000元(2017年：人民幣5,472,800,000元)的貸款提供若干擔保，本集團應佔擔保數額為人民幣6,244,840,000元(2017年：人民幣1,566,400,000元)。

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

### 41 承擔

#### (a) 經營租約承擔

不可撤銷經營租約下的未來最低租金付款總額如下：

	2018年	2017年
物業、廠房及設備：		
— 1年內	89,534	73,602
— 1年後但不遲於5年	139,519	221,483
	<b>229,053</b>	295,085

	2018年	2017年
物業發展項目鄰近地方的租賃：		
— 1年內	850	800
— 1年後但不遲於5年	3,850	3,700
— 5年後	29,000	30,000
	<b>33,700</b>	34,500

	2018年	2017年
配套設施的土地使用權租賃：		
— 1年內	2,131	2,131
— 1年後但不遲於5年	8,717	8,525
— 5年後	21,969	24,292
	<b>32,817</b>	34,948

#### (b) 其他承擔

	2018年	2017年
已訂約但未撥備		
— 物業發展活動	29,659,316	23,772,937
— 收購土地使用權	6,311,197	6,430,182
— 物業、廠房及設備	1,265,020	—
— 其他無形資產	3,060	4,403
	<b>37,238,593</b>	30,207,522

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

**42 未來應收最低租金付款**

本集團於不可撤銷經營租約下的未來應收最低租金總額如下：

	2018年	2017年
1年內	216,925	159,096
1年後但不遲於5年	328,756	435,534
5年後	161,592	213,554
	<b>707,273</b>	808,184

**43 關連方交易****(a) 名稱及與關連方的關係**

名稱	關係
富豐投資有限公司	本集團的最終控股公司
Top Coast Investment Limited	本集團的中間控股公司
創辦股東，包括陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生(「創辦股東」)	創辦股東亦為本公司董事
中山長江高爾夫球場	由創辦股東控制
中山市雅居樂長江酒店有限公司	由創辦股東控制
佛山市昌重房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
佛山市三水區擎美房地產有限公司	本集團的聯營公司
佛山雅旭房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
福州盛全房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
新興縣碧桂園房地產開發有限公司	本集團的聯營公司

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

### 43 關連方交易(續)

#### (a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
四川雅燦房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
晉中市錦洪裕寶房地產開發有限責任公司	本集團的聯營公司
海門新雅房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
四川雅恒房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
南通市通州區東居置業有限公司	本集團的聯營公司
大理美詔房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
邯鄲裕榮房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
徐州佳樂房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
無錫雅輝房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
廣州雅晟恒耀投資合夥企業(有限合夥)	本集團的聯營公司
Oyster Point Development LLC	本集團的聯營公司
廣州利合房地產開發有限公司	本集團的合營企業
天津津南新城房地產開發有限公司	本集團的合營企業
中山市雅鴻房地產開發有限公司	本集團的合營企業

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

**43 關連方交易(續)****(a) 名稱及與關連方的關係(續)**

名稱	關係
廣州花都雅展房地產開發有限公司	本集團的合營企業
長沙上城置業有限公司	本集團的合營企業
廣西富雅投資有限公司	本集團的合營企業
煌迪有限公司	本集團的合營企業
中山市世光創建置業有限公司	本集團的合營企業
中山市海德房地產開發有限公司	本集團的合營企業
中山市東城實業發展有限公司	本集團的合營企業
中山市名泰房地產開發有限公司	本集團的合營企業
蘇州雅居樂置業有限公司	本集團的合營企業
佛山雅展房地產開發有限公司	本集團的合營企業
武漢長凱物業發展有限公司	本集團的合營企業
中山市志力置業有限公司	本集團的合營企業
中山市鉅成實業有限公司	本集團的合營企業
中山市鉞晟房地產開發有限公司	本集團的合營企業

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

### 43 關連方交易(續)

#### (a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
中山市文華房地產有限公司	本集團的合營企業
中山市民森房地產發展有限公司	本集團的合營企業
海南雅宏旅遊置業有限公司	本集團的合營企業
海南雅海旅遊發展有限公司	本集團的合營企業
中山市盈軒房地產開發有限公司	本集團的合營企業
常州雅勁房地產開發有限公司	本集團的合營企業
中山市和華酒店有限公司	本集團的合營企業
北京中港國際房地產開發有限公司	本集團的合營企業
佛山中交房地產開發有限公司	本集團的合營企業
佛山香頌置業有限公司	本集團的合營企業
合肥昌哲房地產開發有限公司	本集團的合營企業
常州勁雅房地產開發有限公司	本集團的合營企業
濟南雅雋房地產開發有限公司	本集團的合營企業
連雲港市港龍置業有限公司	本集團的合營企業



(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

**43 關連方交易(續)****(a) 名稱及與關連方的關係(續)**

名稱	關係
中山市鉅成實業有限公司	本集團的合營企業
濟南雅恒房地產開發有限公司	本集團的合營企業
徐州川達房地產開發有限公司	本集團的合營企業
江門市美順房地產開發有限公司	本集團的合營企業
開封國控宋都置業有限公司	本集團的合營企業
嘉興興雅房地產開發有限公司	本集團的合營企業
徐州雅豐房地產開發有限公司	本集團的合營企業
滎陽雅居樂城市建設有限公司	本集團的合營企業
滎陽雅居樂實業有限公司	本集團的合營企業
梅州中南昱晟房地產開發有限公司	本集團的合營企業
廣州雅景房地產開發有限公司	本集團的合營企業
江西建大投資有限公司	本集團的合營企業
福建省儲鑫環保科技有限公司	本集團的合營企業

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

### 43 關連方交易(續)

#### (a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
晉中熙雅房地產開發有限公司	本集團的合營企業
濟南雋盛房地產開發有限公司	本集團的合營企業
蕪湖雅旭房地產開發有限公司	本集團的合營企業
郴州雅居樂房地產開發有限公司	本集團的合營企業
重慶金碧雅居房地產開發有限公司	本集團的合營企業
共青城投資	由本集團一名主要管理人員控股

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

**43 關連方交易(續)****(b) 與關連方的交易**

截至2018年及2017年12月31日止年度，本集團與關連方有以下交易，均於本集團的日常業務運作過程中進行：

	2018年	2017年
中山長江高爾夫球場收取的高爾夫設施服務費(附註(i))	12,919	756
中山雅居樂長江酒店有限公司收取的餐館及酒店服務費(附註(i))	3,240	1,819
	<b>16,159</b>	2,575
	2018年	2017年
關聯方貸款		
— 聯營公司	2,643,730	—
— 合營企業	2,584,511	747,397
	<b>5,228,241</b>	747,397
	2018年	2017年
償還關聯方貸款		
— 合營企業	77,206	904,916
	2018年	2017年
利息收入(附註(ii))		
— 聯營公司	93,163	—
— 合營企業	282,973	149,383
	<b>376,136</b>	149,383

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

### 43 關連方交易(續)

#### (b) 與關連方的交易(續)

	2018年	2017年
借款擔保		
— 一間聯營公司	424,095	496,000
— 合營企業	6,244,840	1,566,400
	6,668,935	2,062,400

#### 主要管理層酬金

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

	2018年	2017年
— 薪酬及其他短期僱員福利	43,127	53,178
— 退休計劃供款	124	178
	43,251	53,356

附註：

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

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

**43 關連方交易(續)****(c) 與關連方有關的結餘**

於2018及2017年12月31日，本集團與關連方存在下列重大非貿易結餘：

	2018年	2017年
應收款項(附註(i))		
— 聯營公司	2,578,743	2,625,524
— 合營企業	9,676,037	4,163,270
— 其他關聯方	195,484	190,000
	<b>12,450,264</b>	6,978,794
應收貸款及利息(附註(ii))		
— 聯營公司	2,701,516	—
— 合營企業	3,840,425	1,253,355
	<b>6,541,941</b>	1,253,355
應付款項(附註(i))		
— 聯營公司	696,674	—
— 合營企業	4,789,650	3,286,273
— 其他關聯方	104,194	100,066
	<b>5,590,518</b>	3,386,339
合同負債		
— 合營企業	3,530	—

附註：

- (i) 該等結餘性質為現金墊款，且無抵押及無息。
- (ii) 該等結餘為應收聯營公司及合營企業貸款及利息，為無抵押、計息。實際年利率介乎4.35%至15%。

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

### 44 最終控股公司

本公司董事認為富豐投資有限公司(一間於香港註冊成立的公司)為本集團的最終控股公司。

### 45 附屬公司

(a) 以下為2018年12月31日本集團主要附屬公司的詳細資料：

名稱	註冊成立地點及法律地位	主要業務/ 經營地點	母公司 直接持有的 普通股 比例(%)	本集團 持有的 普通股 比例(%)	非控股 權益持有的 普通股 比例(%)
<b>由本公司直接持有</b>					
東萃集團控股有限公司 (前稱東萃集團有限公司)	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)/ 有限責任公司	投資控股/香港	100%	100%	—
<b>由本公司間接持有</b>					
雅居樂雅生活服务股份有限公司	中國/外商投資企業	物業管理/中國內地	—	54%	46%
雅居樂地產置業有限公司 (前稱中山市雅居樂地產置業有限公司)	中國/外商獨資企業	管理顧問/中國內地	—	100%	—
中山雅居樂雍景園房地產有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/中國內地	—	100%	—
廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/中國內地	—	100%	—
廣州花都雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/中國內地	—	100%	—
佛山市南海區雅居樂房地產有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/中國內地	—	100%	—

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

**45 附屬公司(續)**

(a) 以下為2018年12月31日本集團主要附屬公司的詳細資料(續)：

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

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

### 45 附屬公司(續)

(a) 以下為2018年12月31日本集團主要附屬公司的詳細資料(續)：

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



(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

**45 附屬公司(續)**

(a) 以下為2018年12月31日本集團主要附屬公司的詳細資料(續)：

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

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

### 45 附屬公司(續)

(a) 以下為2018年12月31日本集團主要附屬公司的詳細資料(續)：

名稱	註冊成立地點及 法律地位	主要業務/ 經營地點	母公司 直接持有的 普通股 比例(%)	本集團 持有的 普通股 比例(%)	非控股 權益持有的 普通股 比例(%)
佛山市三水雅居樂雍景園房地產 有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/中國內地	—	100%	—
廣東西樵商貿廣場有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/中國內地	—	100%	—
南京江寧雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/中國內地	—	100%	—
遼寧雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/中國內地	—	100%	—
西安雅居樂物業投資管理有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/中國內地	—	100%	—
佛山市順德區雅居樂房地產有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/中國內地	—	100%	—
南京雅建置業有限公司	中國/有限責任公司	物業發展/中國內地	—	100%	—
常州雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/中國內地	—	100%	—
騰沖雅居樂旅遊置業有限公司	中國/外商獨資企業	物業發展/中國內地	—	100%	—

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

**45 附屬公司(續)**

(a) 以下為2018年12月31日本集團主要附屬公司的詳細資料(續)：

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

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

### 45 附屬公司(續)

(a) 以下為2018年12月31日本集團主要附屬公司的詳細資料(續)：

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

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

#### 45 附屬公司(續)

(a) 以下為2018年12月31日本集團主要附屬公司的詳細資料(續)：

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

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

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

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

### 46 本公司資產負債表及儲備變動

#### 本公司資產負債表

	於12月31日	
	2018年	2017年
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的投資	448,520	448,520
<b>非流動資產總額</b>	<b>448,520</b>	448,520
<b>流動資產</b>		
應收附屬公司款項	62,620,721	48,399,651
其他應收款項及預付款項	149,185	92,669
按公允值計量且其變動計入損益的金融資產	139,189	—
現金及現金等值項目	2,028,994	1,728,902
<b>流動資產總額</b>	<b>64,938,089</b>	50,221,222
<b>總資產</b>	<b>65,386,609</b>	50,669,742
<b>權益</b>		
<b>本公司股東應佔權益</b>		
股本及溢價	3,421,883	3,421,883
就股份獎勵計劃持有之股份	(156,588)	(156,588)
其他儲備(附註(a))	427,512	427,512
保留盈利(附註(a))	2,432,683	2,526,254
	6,125,490	6,219,061
<b>永久資本證券</b>	<b>8,334,875</b>	4,485,776
<b>總權益</b>	<b>14,460,365</b>	10,704,837
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
借款	31,906,734	19,186,013
衍生金融工具	6,144	4,403
<b>非流動負債總額</b>	<b>31,912,878</b>	19,190,416
<b>流動負債</b>		
借款	11,903,533	10,159,319
應付附屬公司款項	6,429,197	9,906,562
其他應付款項及應計費用	673,444	467,763
衍生金融工具	7,192	240,845
<b>流動負債總額</b>	<b>19,013,366</b>	20,774,489
<b>總負債</b>	<b>50,926,244</b>	39,964,905
<b>總權益及負債</b>	<b>65,386,609</b>	50,669,742

本公司資產負債表由董事會於2019年3月20日批准並由下列代表簽署：

陳卓林

陳卓雄

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

**46 本公司資產負債表及儲備變動(續)****本公司資產負債表(續)**

附註(a)：本公司儲備變動

	其他儲備	保留盈利
於2017年1月1日	427,512	909,104
年內利潤	—	3,052,547
2017年已宣派的股息	—	(1,435,397)
<b>於2017年12月31日</b>	<b>427,512</b>	<b>2,526,254</b>
於2018年1月1日	427,512	2,526,254
年內利潤	—	3,857,540
2018年已宣派的股息	—	(3,951,111)
<b>於2018年12月31日</b>	<b>427,512</b>	<b>2,432,683</b>

**47 結算日後事件**

- (a) 根據一家第三方收購公司(「收購方」)及惠州白鷺湖(本公司之間接全資附屬公司，「白鷺湖」)於2018年12月11日訂立的協議及於2019年2月27日訂立的補充協議，收購方同意以總代價人民幣1,394,400,000元收購白鷺湖之附屬公司(「惠陽項目」)34%股權。根據協議，34%的股權轉讓給收購方後，惠陽項目將由收購方和白鷺湖共同控制。於2018年12月28日，收購方已支付部分代價人民幣987,700,000元作為預付款，於2018年12月21日，向惠陽項目出資人民幣987,700,000元，並於綜合資產負債表內確認為其他應付款項。截至報告日，此交易尚未完成。
- (b) 於2019年3月7日，本公司發行於2022年到期的總額面值為500,000,000美元6.7%優先票據。扣除發行成本後所得款項淨額約為496,000,000美元(相當於人民幣3,328,656,000元)。

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

### 48 董事利益及權益

#### (a) 董事及最高行政人員的酬金

每位董事及最高行政人員的薪酬載列如下：

就任何人士以董事身份為本公司或其附屬公司所提供服務已付或應收的酬金：

截至2018年12月31日止年度：

	袍金	薪金	住房津貼及 退休福利 計劃供款	合計
陳卓林先生	3,793	—	15	3,808
陳卓雄先生	2,706	—	15	2,721
黃奉潮先生	127	7,329	129	7,585
陳忠其先生	127	7,371	54	7,552
陳卓賢先生	355	—	—	355
陸倩芳女士	355	—	—	355
陳卓喜先生	355	—	—	355
陳卓南先生	355	—	—	355
鄭漢鈞博士(附註(i))	355	—	—	355
鄭志強先生(附註(i))	355	—	—	355
張永銳先生(附註(i)、(ii))	42	—	—	42
許照中先生(附註(i))	355	—	—	355
黃紹開先生(附註(i))	355	—	—	355
	9,635	14,700	213	24,548



(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

**48 董事利益及權益(續)****(a) 董事及最高行政人員的酬金(續)**

截至2017年12月31日止年度：

	袍金	薪金	住房津貼及 退休福利 計劃供款	合計
陳卓林先生	3,910	—	16	3,926
陳卓雄先生	2,789	—	16	2,805
黃奉潮先生	129	9,515	162	9,806
陳忠其先生	129	9,335	57	9,521
陳卓賢先生	362	—	—	362
陸倩芳女士	362	—	—	362
陳卓喜先生	362	—	—	362
陳卓南先生	362	—	—	362
鄭漢鈞博士(附註(i))	362	—	—	362
鄭志強先生(附註(i))	362	—	—	362
張永銳先生(附註(i))	362	—	—	362
許照中先生(附註(i))	362	—	—	362
黃紹開先生(附註(i))	362	—	—	362
	10,215	18,850	251	29,316

附註(i)：本公司獨立非執行董事。

附註(ii)：張永銳先生已辭去本公司非執行董事一職，自2018年2月13日起生效。

## 綜合財務報表附註(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

### 48 董事利益及權益(續)

#### (b) 董事退休福利

截至2018年12月31日止年度，除上文附註(a)所披露的退休福利計劃供款外，董事並無收取其他退休福利(2017年：相同)。

#### (c) 董事離職福利

截至2018年12月31日止年度，董事並無收取離職福利(2017年：相同)。

#### (d) 就所獲董事服務向第三方提供的代價

截至2018年12月31日止年度，並無就出任本公司董事的服務支付任何代價(2017年：相同)。

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

截至2018年12月31日止年度，本公司或本公司附屬公司(如適用)並無以董事為受益人訂立貸款、準貸款及其他交易。

#### (f) 董事於交易、安排或合約的重大權益

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

## 五年財務概要

### 綜合資產、權益及負債

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
<b>資產</b>					
非流動資產	63,537,676	50,713,988	35,585,589	27,194,088	29,464,955
流動資產	166,908,111	112,643,678	96,139,309	90,118,843	94,183,201
<b>總資產</b>	<b>230,445,787</b>	163,357,666	131,724,898	117,312,931	123,648,156
<b>權益及負債</b>					
<b>總權益</b>	<b>54,980,933</b>	44,176,230	44,155,230	41,994,987	41,095,292
非流動負債	55,086,714	35,708,002	32,318,075	24,786,841	27,166,852
流動負債	120,378,140	83,473,434	55,251,593	50,531,103	55,386,012
<b>總負債</b>	<b>175,464,854</b>	119,181,436	87,569,668	75,317,944	82,552,864
<b>總權益及負債</b>	<b>230,445,787</b>	163,357,666	131,724,898	117,312,931	123,648,156

## 五年財務概要(續)

### 綜合收益表

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>經營</b>					
營業額	<b>56,144,926</b>	51,607,059	46,678,865	43,004,312	38,317,599
銷售成本	<b>(31,471,009)</b>	(30,919,581)	(34,313,168)	(32,191,005)	(25,886,775)
<b>毛利</b>	<b>24,673,917</b>	20,687,478	12,365,697	10,813,307	12,430,824
銷售及營銷成本	<b>(2,318,044)</b>	(2,258,938)	(2,097,973)	(1,785,859)	(1,784,164)
行政開支	<b>(2,909,554)</b>	(2,045,528)	(1,458,191)	(1,444,024)	(1,437,438)
金融資產及合同資產減值(損失)/ 撥回淨額	<b>(97,250)</b>	1,234	—	—	—
其他收益/(虧損)淨額	<b>1,986,253</b>	40,049	(291,748)	(76,864)	615,659
其他收入	<b>1,040,034</b>	570,485	278,662	212,162	979,166
其他開支	<b>(257,002)</b>	(396,633)	(195,880)	(82,439)	(312,950)
<b>經營利潤</b>	<b>22,118,354</b>	16,598,147	8,600,567	7,636,283	10,491,097
財務費用淨額	<b>(2,744,353)</b>	(898,674)	(1,124,531)	(1,325,206)	(292,573)
聯營公司稅後利潤/(虧損)所佔份額	<b>22,297</b>	85,953	(3,375)	(27,190)	(27,636)
合營企業稅後利潤/(虧損)所佔份額	<b>4,801</b>	83,388	10,453	(87,400)	(44,997)
<b>除所得前利潤</b>	<b>19,401,099</b>	15,868,814	7,483,114	6,196,487	10,125,891
所得稅開支	<b>(11,043,282)</b>	(9,088,536)	(4,433,480)	(3,894,950)	(5,034,790)
<b>年內利潤</b>	<b>8,357,817</b>	6,780,278	3,049,634	2,301,537	5,091,101
<b>以下人士應佔利潤：</b>					
本公司股東	<b>7,125,007</b>	6,025,244	2,283,640	1,390,343	4,287,245
永久資本證券持有人	<b>676,906</b>	472,663	415,263	358,565	354,782
非控股權益	<b>555,904</b>	282,371	350,731	552,629	449,074
	<b>8,357,817</b>	6,780,278	3,049,634	2,301,537	5,091,101
<b>年內本公司股東應佔的每股盈利 (以每股人民幣元列示)</b>					
— 基本	<b>1.835</b>	1.552	0.588	0.358	1.222
— 攤薄	<b>1.835</b>	1.552	0.588	0.358	1.203

## 董事會

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

\* 執行董事  
\*\* 非執行董事  
# 獨立非執行董事

## 董事委員會

### 審核委員會

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

### 薪酬委員會

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

### 提名委員會

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

## 風險管理委員會

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

## 公司秘書

林炳玉先生

## 授權代表

陳卓林先生  
林炳玉先生

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

## 法律顧問

### 關於香港法律：

盛德律師事務所  
姚黎李律師行

### 關於中國法律：

北京市競天公誠律師事務所

### 關於英屬處女群島及開曼群島法律：

康德明律師事務所

### 關於美國及英國法律：

盛德律師事務所

## 主要往來銀行

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

## 公司資料(續)

### 註冊辦事處

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

### 中國主要辦事處

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

### 香港主要營業地點

香港  
皇后大道東1號  
太古廣場三期18樓

### 主要股份過戶登記處

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

### 股份過戶登記香港分處

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

### 投資者關係

資本市場及企業事務部  
電郵：ir@agile.com.cn  
電話：(852) 2847 3383  
傳真：(852) 2780 8822

### 網站

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

## 上市資料

### A. 股本證券

本公司的普通股(股份代號：3383)於香港聯交所主板上市。

### B. 債務證券

- (1) 於香港聯交所主板上市的本公司債務證券：
  - 2020年到期本金總額5億美元的9%的優先票據(股份代號：5517)
- (2) 於新交所官方名單上市的本公司債務證券：
  - (i) 2021年到期本金總額6億美元的8.5%的優先票據
  - (ii) 2022年到期本金總額2億美元的5.125%的優先票據
  - (iii) 2020年到期本金總額4億美元的9.5%的優先票據
  - (iv) 2022年到期本金總額5億美元的6.7%的優先票據
- (3) 於上海證券交易所上市的本公司債務證券：
  - (i) 2020年到期本金總額為人民幣9.7億元的境內非公開發行公司債券，初始票面利率為4.98%(公司債券代號：135690)
  - (ii) 2021年到期本金總額為人民幣18億元的境內非公開發行公司債券，票面利率為4.60%(公司債券代號：135882)
  - (iii) 2023年到期本金總額為人民幣12億元的境內非公開發行公司債券，票面利率為5.70%(公司債券代號：135883)
  - (iv) 2020年到期本金總額為人民幣30億元的境內非公開發行公司債券，票面利率為6.98%(公司債券代號：145608)
- (4) 於上海證券交易所上市的廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司(為本公司於中國註冊成立的間接全資附屬公司)債務證券：
  - 2021年到期本金總額為人民幣16億元的境內公司債券，初始票面利率為4.7%(公司債券代號：136134)

### C. 資本證券

- (1) 本公司的本金總額7億美元次級永久資本證券(股份代號：4593)於香港聯交所主板上市。
- (2) 本公司的本金總額5億美元優先永續資本證券於新交所官方名單上市。

## 財務日誌

中期業績公佈	2018年8月29日
中期股息派發	2018年9月27日
全年業績公佈	2019年3月20日
2019年股東周年大會	2019年5月10日
建議末期股息派發	2019年5月30日或前後

## 暫停辦理股份過戶登記及其他重要日期

本公司將於以下期間暫停辦理股份過戶登記手續：

### 以釐定有權出席2019年股東周年大會並於會上投票之股東身份

最後股份過戶日期	: 2019年5月6日(星期一)下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記期間	: 2019年5月7日(星期二)至2019年5月10日(星期五) (包括首尾兩天)

### 以釐定獲派末期股息之股東

末期股息除淨日	: 2019年5月16日(星期四)
最後股份過戶日期	: 2019年5月17日(星期五)下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記期間	: 2019年5月20日(星期一)至2019年5月22日(星期三) (包括首尾兩天)
記錄日期	: 2019年5月22日(星期三)

如欲符合出席2019年股東周年大會並於會上投票及／或獲派末期股息的資格，所有填妥的過戶表格連同股票須不遲於相關最後股份過戶日期送達本公司股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理過戶登記。

擬派末期股息將在取得股東於2019年股東周年大會批准後，於2019年5月30日(星期四)或前後向2019年5月22日(星期三)名列本公司股東名冊之股東派發。

## 股東周年大會

2019年股東周年大會將於2019年5月10日(星期五)舉行。2019年股東周年大會通告將載於本公司日期為2019年4月2日的通函內，並連同本年報一併寄發給股東。2019年股東周年大會通告及代表委任表格亦將刊登於雅居樂網站([www.agile.com.cn](http://www.agile.com.cn))及香港聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))。

## 股息

中期股息	每股50.0港仙
擬派末期股息	每股50.0港仙

## 公司通訊派發

本年報以中、英文印發及會根據股東選擇向其寄發中文本或英文本或中英文兩個文本。本年報內容亦刊登於本公司網站([www.agile.com.cn](http://www.agile.com.cn))及香港聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))。登記股東可選擇通過填妥指定表格並發送至本公司股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司隨時變更彼等收取本公司公司通訊的語言選擇或方式，費用全免。股東如透過經紀或託管人持有股份，則須透過彼等各自的經紀或託管人代為辦理有關更改手續。

為支持環保，本公司鼓勵股東到上述網站瀏覽本年報內容。



雅居樂或本公司	雅居樂集團控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份在香港聯交所主板上市
章程細則	本公司的組織章程細則
2018年股東周年大會	本公司於2018年5月14日舉行的股東周年大會
2019年股東周年大會	本公司將於2019年5月10日舉行的股東周年大會
BBS	銅紫荊星章
東亞	東亞銀行有限公司
董事會	本公司的董事會
長江酒店公司	中山雅居樂長江酒店有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司
陳氏家族信託	由Top Coast為原受託人成立的家族信託，而受益人則為創辦股東
中國	中華人民共和國。就本年報而言，不包括中國香港、澳門特別行政區及台灣地區
企管守則	上市規則附錄十四所載《企業管治守則》及《企業管治報告》
董事	本公司的董事
僱員股份受託人	交通銀行信託有限公司
創辦股東	陳卓林、陳卓賢、陸倩芳、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南
富丰	富丰投資有限公司，一家於2016年8月8日在香港註冊成立的有限責任公司，為陳氏家族信託的現受託人
GBS	金紫荊星章
本集團	本公司及其附屬公司
港元	港元，香港法定貨幣

## 辭彙表(續)

香港	中國香港特別行政區
香港公司條例	公司條例(香港法例第622章)
香港聯交所	香港聯合交易所有限公司
恒生	恒生銀行有限公司
滙豐	香港上海滙豐銀行有限公司
獨立非執行董事	本公司的獨立非執行董事
JP	太平紳士
上市規則	香港聯交所證券上市規則
標準守則	上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
非執行董事	本公司的非執行董事
OBE	大英帝國勳章
人民幣	人民幣·中國法定貨幣
渣打	渣打銀行(香港)有限公司
董事證券買賣守則	本公司採納的一套董事進行證券交易的守則
證券及期貨條例	香港法例第571章《證券及期貨條例》
股份	本公司股本中每股0.10港元(或因本公司股本不時拆細、合併、重新分類或重組產生的該等其他面值)的普通股
股份獎勵計劃	本公司於2013年12月10日採納的股份獎勵計劃
股東	股份持有人
新交所	新加坡證券交易所有限公司
Top Coast	Top Coast Investment Limited, 一家在2005年5月17日於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司, 為陳氏家族信託的原受託人
美國	美利堅合眾國
美元	美元·美國法定貨幣
%	百分比

