

**MO  
MA** 當代置業(中國)有限公司  
MODERN LAND (CHINA) CO., LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
股份代號：1107



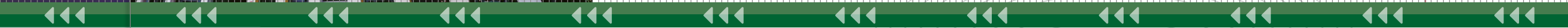
2018 年報

科技 建築 品位 生活

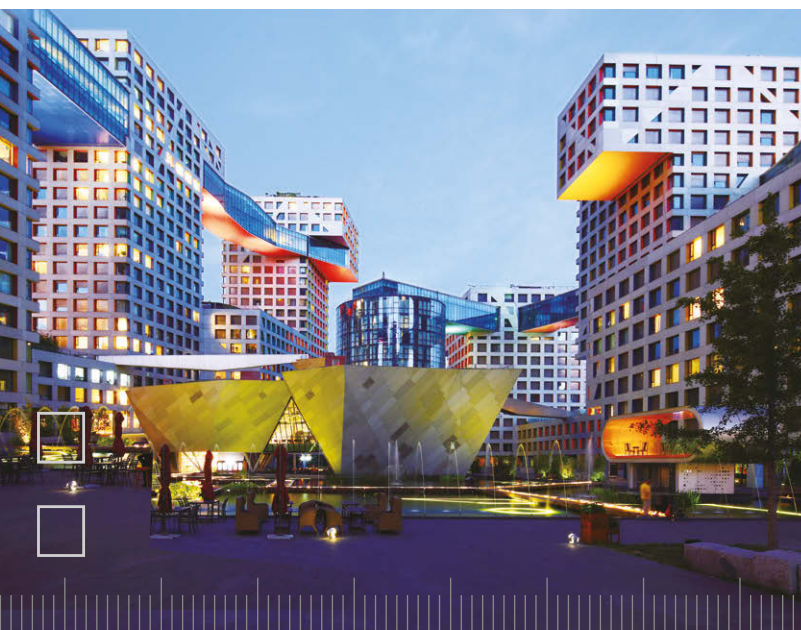
M O M A F i n e L i v i n g

# 綜述

當代置業（中國）有限公司成功打造中國綠色科技地產運營商標誌性品牌—MOMA。MOMA由「M」「O」「M」「A」四個文字圖形組成。兩個「M」代表我們的家園，「O」代表宇宙的始源；「A」代表人，組合而成的左半部分圖形象徵建築，右半部分圖形象徵生活，形象化地詮釋了企業理念—科技建築，品位生活。

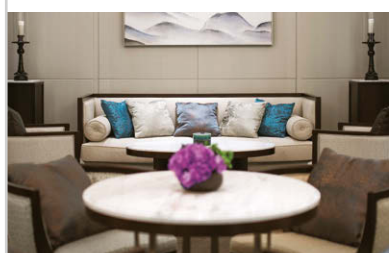


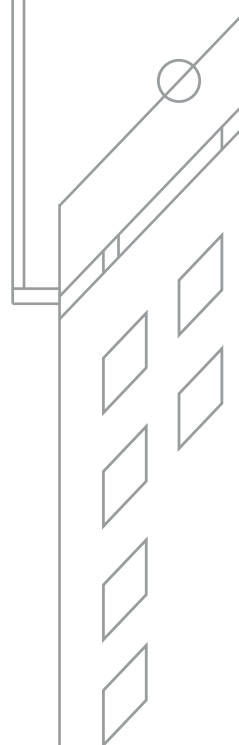




## 公司始終堅持綠色科技 核心競爭力

當代置業（中國）有限公司發展「綠色科技+舒適節能+數字互聯的全生命週期生活家園」和「取暖製冷的獨特解決之道+空氣質量的獨特解決之道+能耗運行費用降低的獨特解決之道」為核心競爭力。





**FSC**  
www.fsc.org

混合產品  
源自負責任的  
森林資源的紙張  
**FSC™ C008061**



# 目錄

公司資料	2
公司簡介	4
主席報告	8
管理層討論及分析	18
投資者關係報告	41
海外綠色債券年度報告	43
企業管治報告	46
董事及高級管理層履歷	64
董事會報告	69
獨立核數師報告	89
合併損益及其他全面收入報表	97
合併財務狀況報表	99
合併權益變動表	102
合併現金流量表	105
合併財務報表附註	109
財務概要	220





# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

張雷先生(主席)  
張鵬先生(總裁)  
陳音先生

### 非執行董事

范慶國先生  
陳志偉先生  
陳安華先生

### 獨立非執行董事

秦佑國先生  
崔健先生  
許俊浩先生  
鍾彬先生

### 審核委員會

許俊浩先生(主席)  
崔健先生  
秦佑國先生  
鍾彬先生

### 薪酬委員會

秦佑國先生(主席)  
張雷先生  
崔健先生

### 提名委員會

崔健先生(主席)  
張雷先生  
許俊浩先生  
鍾彬先生

## 授權代表

張鵬先生  
藍梓健先生

## 公司秘書

藍梓健先生

## 核數師

畢馬威會計師事務所  
香港中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

## 法律顧問

龍炳坤、楊永安律師行

## 香港主要營業地點

香港中環  
花園道三號  
冠君大廈  
805-6室

## 註冊辦事處

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

## 中國總部

中國  
北京  
東城區  
香河園路1號  
郵編：100028

## 開曼群島股份過戶登記總處

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman)  
Limited  
4th Floor, Royal Bank House  
24 Shedden Road, PO Box 1586  
Grand Cayman KY1-1110  
Cayman Islands

## 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

## 投資者及傳媒關係顧問

皓天財經集團  
香港中環皇后大道中99號  
中環中心9樓  
電話：(852) 2851 1038  
傳真：(852) 2865 1638  
電郵：modernland@wsfg.hk

## 主要往來銀行

中國銀行  
中國工商銀行  
中國招商銀行  
恒生銀行  
東亞銀行  
上海浦東發展銀行股份有限公司  
上海銀行

## 股份代號

1107

## 公司網址

[www.modernland.hk](http://www.modernland.hk)





## 公司簡介



### 綜述

當代置業(中國)有限公司(下稱「本公司」、「當代置業」, 連同其附屬公司統稱「本集團」)於2013年7月12日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市, 具有於中華人民共和國(「中國」)的一級房地產開發資質。公司連續5年榮膺中國房地產百強企業, 2018年更獲標普全球最高等級綠色評級認證以及香港質量保證局頒發「發行前階段綠色金融認證」, 為內房股第一家獲此殊榮的公司。

公司設立於2000年1月11日, 始終秉承「科技建築·品位生活」的開發理念, 堅持「自然樸素、和諧健康; 簡單專注、生生不息」的發展哲學, 圍繞「愛我家園行動」的主題思想, 為業主創造精誠所至、真實品位的生活體驗, 實現良好的經濟效益和社會效益。

公司傾注於「綠色科技+舒適節能+數字互聯的全生命週期生活家園」。成功打造中國綠色科技地產運營商標誌性品牌— MOMA。MOMA由「M」「O」「M」「A」四個文字圖形組成。兩個「M」代表我們的家園, 「O」代表宇宙的起源; 「A」代表人, 組合而成的左半部分圖形象徵建築, 右半部分圖形象徵生活, 形象化地詮釋了企業理念—科技建築, 品位生活。

### 公司始終堅持綠色科技核心競爭力

公司以打造「綠色科技+舒適節能+數字互聯的全生命週期生活家園」和「取暖製冷的獨特解決之道+空氣質量的獨特解決之道+能耗運行費用降低的獨特解決之道」為核心競爭力。



公司專設研發設計院，自主研發「地源熱泵技術系統，天棚輻射製冷制熱系統，外圍護結構保溫系統，高性能外窗系統，全置換新風系統，隔音降噪系統」等科技建築系統，使MOMΛ產品具有良好的特性。其在創造高舒適度的情況下(全年維持室內所有房間溫度在約20-26℃，濕度在約30%-70%，符合ISO7730中定義的最舒適環境)，能耗僅為目前中國普通型住宅達到同等舒適度所需能耗的三分之一，持續使用該等科技將為居住者節省大量能耗與使用成本，為社會營造了良好的生態環境。

## 公司強力打造標準化的產品力

經過19年項目實踐，當代置業逐漸找到適應不同客群的產品類型，並形成可以複製的產品模式，對應不同的客群分成四條標準化產品線，分別為：萬國城MOMΛ、上品格MOMΛ、滿堂悅MOMΛ及當代城MOMΛ。

公司建立健全標準化產品線開發模式，基於產品定位對住宅類產品進行了開發速度及經濟指標角度的區分，形成三類標準化產品線：第一類、既創造現金流也創造利潤的項目，如上品格MOMΛ、當代城MOMΛ標準化產品線以及國際區域公司的常青藤MOMC標準化老年助家產品線。第二類、創造現金流的項目，如滿堂悅MOMΛ標準化產品線。第三類、創造利潤的項目，如萬國城MOMΛ標準化產品線。

截至目前，公司成功開發百餘個綠色科技優質項目，國內重點深耕華北、華東、華中、華南四大區域，國外重點聚焦北美區域。

2018年，公司更是針對持有類的項目已形成戰略和產品研發，並選擇性地在持有類當中加大對養老產業的嘗試，成功落地中國首個MOMΛ養老社區—當代·時光裡MOMΛ。

## 公司不斷塑造權威品牌影響力

2018年，南京當代萬國府MOMΛ、合肥當代天鵝湖MOMΛ、武漢當代中銳萬國府、佛山當代萬國府MOMΛ榮獲綠建三星設計標識；3個項目獲得綠建二星設計標識；8大項目榮獲綠色住區；通州當代萬國城MOMΛ獲年度綠色科技人居項目獎；連續榮膺中房協「2018房企百強」、「穩健經營5強」；中指院「2018中國房地產百強企業、成長性TOP10、融資能力TOP10、中國特色地產運營優秀企業」；榮獲「中國市場信用AAA級信用企業」、「2018中國上市房企綠色信用指數第三名」、第三次榮膺「中國綠色地產運行典範第1名」。

2018年，「當代建築&藝術博物館」獲得AH國際認證，成為全球首個成功認證的博物館項目，「北京當代MOMΛ」榮獲全國首個住宅類健康建築三星級運行評價標識。

截至目前，當代置業已擁有及應用行業專利180餘項，並獲得100餘項國內外綠色建築獎項，包括美國綠色建築協會LEED-ND認證；國內最高三星級綠色建築運營標識住宅類項目3個；北京當代MOMΛ榮獲全國首個住宅類健康三星運行標識，更是全國首個續評三星級綠色運營標識的項目；佛山當代萬國府MOMΛ榮獲中國首批三星級健康建築設計標識；除此之外，企業還榮膺三星級綠色建築設計標識，精瑞科學技術獎，可再生示範獎，綠色住區，中國建築工程詹天佑獎，世界高層建築與城市住宅協會獎等眾多國內外綠色建築大獎。







# 主席報告





## 主席報告



各位股東：

本人謹代表董事會，欣然提呈本集團截至2018年12月31日止年度之業務回顧與展望。

### 業績

截至2018年12月31日止十二個月，本集團合約銷售額約人民幣32,156.68百萬元，其中物業合約銷售額約人民幣31,705.06百萬元，車位合約銷售額約人民幣451.62百萬元，物業合約銷售面積約3,036,234平方米，銷售均價每平方米約人民幣10,442元。

### 回顧2018年

2018年是我國改革開放40週年。過去40年來在黨的領導下，中國房地產持續呈現平穩發展局面，同時房地產市場從無到有，城鎮居民居住環境極大改善，人均住房面積增加4.5倍約36.9平方米。

2018年調控政策由緊到鬆，中央定調三階段變化：3月兩會重申「房住不炒」，7月底政治局會議「堅決遏制房價上漲」，8月住建部要求「穩地價、穩房價、穩預期」；地方政策層面兩階段變化：前三季度堅持調控目標不動搖、力度



不放鬆，涉及四限政策持續高壓，整治市場秩序，上調房貸利率等；四季度調控政策略有鬆動的跡象，部分城市局部放鬆限價，多城市下調房貸利率上浮比例。

2018年全國房地產開發投資達人民幣12萬億，同比增長9.8%，商品房銷售達人民幣15萬億，比去年稍回落1.5個百分點。

### 精判市場，業績穩健進取

政策趨勢、金融環境、區域市場不穩定的大局面下，得益於本公司差異化產品路線、審慎投資佈局及財務管理，2018年獲得穩健的業績提升。



截至2018年12月31日止十二個月，本集團合約銷售額約人民幣32,156.68百萬元，同比上升44.9%。其中物業合約銷售額約人民幣31,705.06百萬元，車位合約銷售額約人民幣451.62百萬元，物業合約銷售面積約3,036,234平方米。同時董事會宣佈派發期末股息每股1.98港仙，全年合計每股4.28港仙。

### 穩健經營，規模合理進階

#### 1、 以精準投融資原則，審時度勢靈活投資。

控好節奏，拓展潛力窪地，通過謹慎拿地，輕資產代建合作開發實現精準投資。在2018年新獲取項

目逾八成佈局在戰略錨定的京津冀城市群、長三角城市群、珠三角城市群、長江中游城市群、成渝城市群及15個省會或優質二線城市。獲取22個新項目，地塊總面積393萬平方米，重點深耕，全國佈局再次完善。拓展輕資產開發模式，2018年獲5宗代建地塊，新增合同額超過人民幣1.1億元，新增可售貨值人民幣31.7億元，新增建築面積37.5萬平方米。





## 主席報告

### 2、以快去化保障現金流，高效流程高周轉。

2018年，公司共有49個項目在售，集中開盤45次，年度去化率為68%。其中，晉江萬國城項目，九開九罄。在企業運營方面，落實「456」法則，43%項目實現6個月開工，5個項目實現4個月開盤。其中，西安當代上品灣項目，77天開工，90天開盤。



### 3、以合理規劃財務管理，穩健資金結構。

2018年收入規模持續增長，多家券商機構看好本公司未來發展，給予良好評價，新增7家金融機構授信，授信額度共計人民幣300餘億元，為後期發展填充足夠資金支持。

本公司始終秉承穩健的在手現金，保持在手現金佔總資產的15%以上。全力支持國家推動綠色金融的願景，發行共計5億美元海外綠色債券。



## 專注產品，綠色品牌進化

### 1、以適配成本管控，深化綠色核心競爭力。

2018年，本公司通過升級信息化360項模塊，沉澱6項成本數據等手段，實現目標成本控制。本公司獲中國綠色地產運行典範第一名，獲得9項技術專利，累計綠色核心專利91個。通州萬國城MOMΛ項目，獲全球第一個AH國際認證的博物館。當代MOMΛ項目目前是國內唯一續評綠色建築三星級運營標識的項目，國內首個獲得健康建築三星級運營標識，也是唯一同時擁有健康建築三星級運營標識、綠色建築三星級運營標識的項目。產品再升級，新增全生命週期的當代城MOMΛ產品線，貴州當代MOMΛ將是首個項目。

### 2、以養老產業盤活資產，創新全生命週期運營實踐。

雖千萬人吾往矣。2018年，本公司與太平人壽保險有限公司簽訂戰略合作協定，成立綠健養老產業集團，正式落地國內首個MOMΛ養老社區當代•時光裡，錘煉出具有獨特競爭力的企業運營服務品牌，銷售與運營服務並舉，助推公司佈局。

### 3、以愛我家園行動為己任，深厚綠色品牌影響力。

品牌影響力，綠色公益性，本公司數十年如一日，踐行社會責任，2018年捐助雲貴地區24所學校，持續社會公益事業，而在品牌層面，影響力逐步擴大，2018年本公司共獲獎102項，包括綠色地產運營獎22項，金融獎18項，精瑞科學技術獎6項，綠色認證16項等。

## 主席報告

### 展望2019年

2019年兩會中，政府工作報告與房地產相關的重點包括：

2019年進一步穩就業、穩金融、穩外貿、穩外資、穩投資、穩預期。樓市政策導向，沒有重申「房住不炒」，不再強調「租售並舉」。

第一，重點強調更好解決住房問題，落實城市主體責任，這意味著一城一策或將成為主流，改革和完善住房市場體系和保障體系，促進房地產市場平穩發展。

第二，重點緩解企業融資難融資貴問題，加大對中小銀行定向降准力度，釋放的資金全部用於民營和小微企業貸款。今年國有大型商業銀行小微企業貸款要增長30%以上。穩健的貨幣政策要鬆緊適度。完善匯率形成機制，保持人民幣匯率在合理均衡水平上的基本穩定。

考慮到今年市場情況穩中有寬，本公司將從以下四大方面出發，實現2019年戰略經營目標。

### 堅守綠色科技優勢，實現業績穩增長

2019年因城施策，落實城市主體責任，城市環境、健康品質成為居民訴求，所以專注綠色科技，關注客戶運營的企業，成為政策紅利下的受益者。市場和客戶提升對綠色建築、綠色產業的要求，本公司本身的綠色建築，綠色科技優勢越明顯。

本公司秉承「5+15+M」的投資佈局戰略，2019年持續深耕京津冀城市群、長三角城市群、珠三角城市群、長江中游城市群、成渝城市群。積極關注西安、武漢在內的15個強二線城市，機會性進入符合城市投資標準和城市價值輪動的城市，尤其是全國經濟百強縣城市。





### 合理開拓融資渠道，實現資金穩調配

2019年寬鬆貨幣成為主基調，對已上市企業來說有先天優勢。為了確保企業資金充足、可供企業生存並呈持續發展，本公司在融資手段方面，持續開拓新的融資渠道，完善融資結構機制，使融資結構不斷適應公司發展戰略提出的要求。針對融資環境、資本構成情況、市場供求關係這三者不斷變化的過程中，本公司適時採用合理的融資方案，選擇最佳融資結構，優化企業的資本結構。

### 高周轉快回款，實現銷售穩突破

產品力。本公司持續發展深耕綠色科技技術，同時針對現行市場變化，梳理客戶價值，依據客戶需求、客群特點、能源系統、技術配置等維度設計了住宅的四條標準化產品線、八個產品系。針對新項目產品佈局，本公司提前進行區域競品標準調研，完成客戶對於產品需求特點研究，快速適配不同的綠色科技產品。

行銷力。「準定位+快開工+速開盤+適配低成本+里程碑執行」的綠色房地產開發。實現快速產品判定、客戶精準定位，支撐產品開發層面的差異化競爭優勢，提升產品定位與客戶需求的匹配度。產品標準化、啟動區標準化、VI及陣地標準化，聚焦客戶、節奏、費用、回款，保證周轉率、利潤率、現金流。

### 深拓品牌價值，實現全生命週期穩運營

本公司利用積澱成熟的綠色科技技術優勢與品牌優勢，2019將在具體項目上進一步以合作模式進行輕資產代建合作開發。同時，我國60歲或以上人口已達2.5億，兩會政府工作報告強調2019年要加大發展養老特別是社區養老服務業。本公司依然以養老產業為發展亮點之一，以此為試點載體，著重於全產業價值鏈發展。



## 主席報告

本公司始終堅持綠色科技核心競爭力，並把綠色建築、綠色社區、科技社區的大旗豎起來，做得更有影響力！以客戶為核心，運營綠色金融資本平台、綠色房地產開發平台、綠色數字互聯服務平台，運營客戶，維護客戶，形成客戶品牌。

兩會還提及重點促進新興產業加快發展，深化大數據、人工智能等研發應用，壯大數字經濟。2019年本公司在發展上，將聚焦業績規模，聚焦風控安全，聚焦產業聯動。本公司依然不僅關注項目開發，而且關注項目整體運營、大數據全產業鏈雲平台的打造，智慧AI社區創新等，在向城市運營商過渡，致力於成為中國領先的綠色科技地產運營商，圍繞「綠色科技+舒適節能+數字互聯」的全生命週期產業家園運營模式，致力於構建客戶綠色美好生活方式，採用差異化路線，多元化發展，在2019年的市場中具備持續動力。

最後，本人謹代表董事會衷心感謝各位股東的鼎力支持和信任，並對董事會、管理團隊和全體職員辛勤努力的工作深表謝意！

主席  
**張雷**

2019年3月11日

# 管理層討論及分析









## 管理層討論及分析



物業銷售收入

人民幣 **9,043.5** 百萬元

**1,001,739** 平方米  
總建築面積

**1,615** 個  
車位

### 前景展望

2018年調控政策由緊到鬆，由「房住不炒」到「堅決遏制房價上漲」到「穩地價、穩房價、穩預期」，可見調控長效機制已初見成效。2019年，房地產的調控權力逐漸下放給地方政府，強調因城施策，落實城市主體責任，完善住房市場體系和保障體系，進一步構建房地產市場平穩發展的

長效機制。在政策主導的影響下，本集團將堅持全產業價值鏈發展，完成房地產發展下由混合功能，全生命週期及綠色科技邁向城市規劃，城市生活及城市環境的三個升級，以強化核心競爭力，在細分領域穩定持久發展。

## 管理層討論及分析



### 業務回顧

本集團的收益主要來自於物業銷售、物業投資、酒店經營及項目管理、房地產代理服務及其他業務。

### 物業銷售

截至2018年12月31日止年度，本集團物業銷售收益為人民幣9,043.50百萬元，較截至2017年12月31日止年度增長9.2%。本集團於2018年交付物業總建築面積（「建築面積」）為1,001,739平方米和1,615個車位。物業銷售毛利率較2017年同期的19.7%上升至21.8%。截至2018年12月31日止年度平均交付銷售價格（「平均售價」）為人民幣8,828元/平方米，車位平均交付售價為人民幣123,703元/個。



表一：本集團物業(按項目劃分)及車位銷售收益明細

\* 扣除營業稅以後

項目名稱	2018年			2017年		
	收益 人民幣千元	總建築面積 或車位 平方米 或車位	平均售價 人民幣元/ 平方米或車位	收益 人民幣千元	總建築面積 或車位 平方米 或車位	平均售價 人民幣元/ 平方米或車位
無錫當代春風湖上MOMΛ	259,717	27,440	9,465	342,601	40,237	8,515
東戴河·白金海MOMΛ	271,082	40,051	6,768	364,608	62,799	5,806
武漢光谷滿庭春MOMΛ	9,149	548	16,695	533,360	62,014	8,601
武漢當代中銳萬國府	50,586	1,787	28,308	-	-	-
武漢漢陽當代萬國城	974,462	67,806	14,371	-	-	-
長沙開福滿庭春MOMΛ	2,096	191	10,974	21,271	2,650	8,027
惠州滿堂悅MOMΛ	936,782	86,616	10,815	-	-	-
九江滿庭春MOMΛ(註)	4,025	538	7,481	307,629	57,329	5,366
南昌滿庭春MOMΛ	-	-	-	2,799	402	6,963
仙桃滿庭春MOMΛ	904,944	238,993	3,786	348,947	113,987	3,061
仙桃滿庭春當代城MOMΛ	4,433	864	5,131	-	-	-
張家口滿庭春MOMΛ	13,207	1,938	6,815	-	-	-
長沙當代濱江MOMΛ	267,610	14,292	18,724	270,237	25,504	10,596
南昌當代國際MOMΛ	8,932	792	11,278	25,657	1,778	14,430
福建當代晉江萬國城MOMΛ	10,083	879	11,471	-	-	-
北京當代·旭輝墅	90,693	3,493	25,964	195,348	19,396	10,072
湖北荊州當代滿堂悅MOMΛ	162,950	30,005	5,431	-	-	-
湖北合肥當代MOMΛ	64,016	2,897	22,097	1,143,077	62,269	18,357
太原當代MOMΛ廣場	3,647	370	9,857	-	-	-
南昌當代MOMΛ新城	20,296	1,950	10,408	14,241	2,048	6,955
太原當代MOMΛ沿湖城	611,436	88,426	6,915	-	-	-
佛山當代上品灣MOMΛ	11,409	676	16,877	-	-	-
湖州當代上品學府	14,205	1,448	9,810	-	-	-
合肥當代萬國府	38,628	1,765	21,886	-	-	-
佛山當代萬國府MOMΛ	1,035,342	49,171	21,056	-	-	-
南京當代萬國府MOMΛ	10,302	252	40,881	-	-	-
上海當代萬國府MOMΛ	169,928	2,840	59,834	3,141,173	83,821	37,475
蘇州當代萬國府MOMΛ	19,937	700	28,481	1,328,240	53,500	24,827
湖南當代株洲上品灣MOMΛ	11,851	1,799	6,588	-	-	-
長沙MOMΛ當代廣場	339,568	34,348	9,886	74,868	10,940	6,844
北京上第MOMΛ	-	-	-	2,297	85	27,024
合肥少荃湖未來城	1,610,264	224,958	7,158	-	-	-
蘇州獅山當代MOMΛ	639,623	27,652	23,131	-	-	-
太原萬國城MOMΛ	(6,215)	(394)	15,774	(5,151)	(311)	16,563
武漢陽邏滿庭春MOMΛ	278,736	46,648	5,975	-	-	-
小計	8,843,724	1,001,739	8,828	8,111,202	598,448	13,554
停車場	199,780	1,615個車位	123,703/車位	171,739	1,840個車位	93,336/車位
總計	9,043,504			8,282,941		

註：九江朝陽裡MOMΛ之相關數據已合併於九江滿庭春MOMΛ中呈列，不再單獨列示。



## 管理層討論及分析

### 合約銷售

截至2018年12月31日止年度，本集團及其合營企業和聯營公司合約銷售額達人民幣32,156.68百萬元，較截至2017年12月31日止年度上升44.9%，而銷售總建築面積3,036,234平方米和2,954個車位，較截至2017年12月31日止年度分別增長70%和下降34.5%。

表二：本集團合約銷售額明細

\* 扣除營業稅以前

項目名稱	本集團應佔權益 (%)	2018年			2017年		
		合約銷售 人民幣千元	建築面積 (平方米) 或車位	平均售價 人民幣元/ 平方米或車位	合約銷售 人民幣千元	建築面積 (平方米) 或車位	平均售價 人民幣元/ 平方米或車位
湖北當代黃石滿堂悅MOMA	51.00%	315,817	38,944	8,110	-	-	-
九江滿庭春MOMA	100.00%	12,195	989	12,331	86,905	9,740	8,923
長沙當代芙蓉萬國城MOMA	51.00%	1,004,938	92,180	10,902	1,302,452	164,507	7,917
湖南當代株洲上品灣MOMA	70.00%	919,762	115,035	7,995	-	-	-
長沙當代濱江MOMA	100.00%	281,297	14,417	19,511	247,383	21,826	11,334
長沙MOMA當代廣場	100.00%	331,236	32,078	10,326	63,941	7,266	8,801
長沙開福滿庭春MOMA	100.00%	-	-	-	3,525	644	5,472
武漢當代中悅萬國府	51.00%	205,007	6,503	31,525	924,803	29,682	31,157
武漢漢陽當代萬國城	75.00%	1,089,362	69,400	15,697	1,358,657	90,316	15,043
武漢光谷滿庭春MOMA	100.00%	2,252	102	22,078	75,688	16,358	4,627
武漢陽邏滿庭春MOMA	16.00%	944,676	104,174	9,068	960,297	150,052	6,400
仙桃滿庭春MOMA	100.00%	571,664	101,219	5,648	932,019	216,997	4,295
仙桃滿庭春當代城MOMA	82.00%	491,110	94,394	5,203	-	-	-
天行濱江滿庭春MOMA	60.00%	138,282	29,822	4,637	-	-	-
湖北荊州當代滿堂悅MOMA	30.00%	470,269	77,823	6,043	-	-	-
武漢北京當代·光谷綠色家園	45.00%	49,775	2,787	17,860	811,846	70,949	11,443
陝西當代高陵上品灣MOMA	60.00%	2,571,103	302,084	8,511	-	-	-
陝西當代嘉寶公園悅MOMA	51.02%	1,233,958	116,535	10,589	-	-	-
惠州滿堂悅MOMA	100.00%	1,296,768	109,292	11,865	-	-	-
福建當代晉江萬國城MOMA	60.00%	2,465,631	235,655	10,463	1,549,672	151,374	10,237
福建當代鴻山府	75.00%	53,570	7,042	7,607	-	-	-
佛山當代萬國府MOMA	51.00%	654,122	29,043	22,523	1,328,052	62,676	21,189
佛山當代上品灣MOMA	100.00%	3,518	391	8,997	454,617	26,086	17,428
張家口滿庭春MOMA	35.00%	618,106	81,269	7,606	-	-	-
東戴河·白金海MOMA	100.00%	583,633	71,808	8,128	584,976	85,206	6,865
太原當代MOMA沿湖城	50.00%	41,425	4,267	9,708	1,524,194	189,310	8,051
太原當代MOMA廣場	51.00%	1,144,827	102,878	11,128	-	-	-
山西當代晉中上品學府	49.00%	981,902	115,533	8,499	-	-	-
合肥少荃湖未來城	100.00%	302,506	18,392	16,448	1,288,528	145,227	8,873
合肥當代萬國府	30.60%	1,740,291	78,346	22,213	3,003,030	126,815	23,680
合肥當代MOMA	100.00%	28,968	1,627	17,805	129,794	6,263	20,725
安徽阜陽當代城MOMA	74.00%	1,854,987	293,553	6,319	-	-	-
蘇州獅山當代MOMA	20.00%	218,261	12,449	17,532	27,763	3,195	8,689
蘇州相城萬國墅	50.00%	130,294	6,045	21,554	672,010	29,613	22,693
當代蘇州府MOMA	50.00%	238,952	7,264	32,895	352,789	10,681	33,030
無錫當代春風湖上MOMA	100.00%	71,935	4,425	16,256	804,457	84,981	9,466
蘇州當代萬國府MOMA	100.00%	24,244	818	29,638	18,922	1,230	15,381
南京當代萬國府MOMA	51.00%	1,229,164	27,954	43,971	-	-	-
天津武清當代拾光里MOMA	70.00%	496,749	38,238	12,991	-	-	-
陝西鴻盛滿庭春MOMA	0.00%	-	-	-	295,173	35,861	8,231
上海當代萬國府MOMA	100.00%	6,000	86	69,767	115,733	4,938	23,439
當代嘉興滿堂悅MOMA	51.00%	602,563	51,557	11,687	-	-	-
湖州當代上品學府	65.24%	806,269	79,281	10,170	-	-	-
湖州當代上品灣	69.15%	493,890	35,804	13,794	-	-	-
湖州當代天譽	40.00%	361,118	36,190	9,978	-	-	-
南昌滿庭春MOMA	100.00%	1,608	113	14,230	4,432	312	14,200
南昌當代MOMA新城	100.00%	7,601	764	9,949	15,312	1,594	9,605
南昌當代國際MOMA	100.00%	-	-	-	18,548	1,525	12,161
當代逸州萬國府MOMA	51.00%	2,557,524	37,377	68,425	2,763,270	40,494	68,240
貴州當代興義上品灣	60.00%	608,819	145,247	4,192	-	-	-
貴州當代MOMA未來城	62.20%	1,436,878	204,478	7,027	-	-	-
北京當代北辰·悅MOMA	50.00%	10,234	562	18,210	-	-	-
小計		31,705,060	3,036,234	10,442	21,718,788	1,785,718	12,162
停車場		451,619	2,954	152,884	467,232	4,510	103,599
總計		32,156,679			22,186,020		



## 物業投資、酒店經營、項目管理及房地產代理服務

截至2018年12月31日止年度，本集團物業投資收益為人民幣64.10百萬元，較2017年同期上升7.6%。酒店經營收益於2018年上升6.2%至人民幣71.81百萬元，而項目管理收益於2018年增加275.4%至人民幣49.41百萬元。

房地產代理服務為集團以MOM<sup>^</sup>綠色科技產品特有的產品、品牌、管理、信用優勢，為客戶提供量身定做的全過程委託開發及運營管理解決方案。

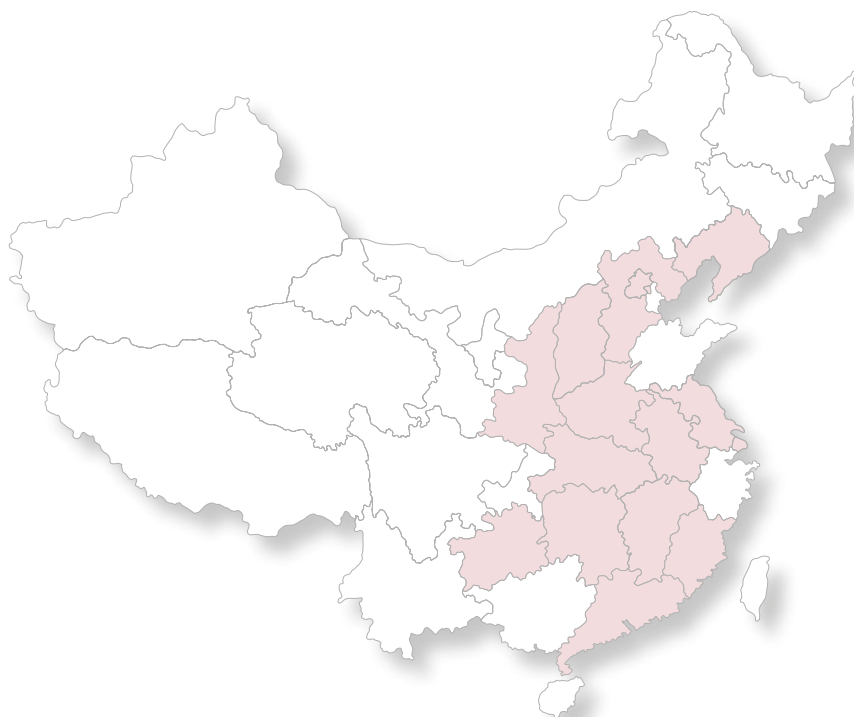
本集團在2018年簽約的房地產代理服務項目共5個，簽約金額約人民幣109.15百萬元。於2018年，房地產代理服務收益為約人民幣106.9百萬元(2017年：約人民幣68.7百萬元)。

本集團擁有自行運營的精品酒店蔓蘭酒店，分佈在北京及太原，本年度酒店收益為人民幣71.81百萬元。





## 管理層討論及分析



註： 本集團及其合營企業和聯營公司房地產代理服務項目及土地儲備分佈於北京、張家口、上海、南京、蘇州、合肥、無錫、太原、長沙、武漢、黃石、荊州、南昌、東戴河、泉州、惠州、九江、仙桃、佛山、廣州、西安、嘉興、湖州、黔西南及黔南。







## 土地儲備

於2018年12月31日，本集團及其合營企業和聯營公司於中國的土地儲備(不包括投資性物業及持作自用的物業)合計8,765,415平方米。

本集團及其合營企業和聯營公司的土地儲備地區分佈如下：

表三：本集團土地儲備

### 國內土地儲備

項目名稱	2018年12月31日		
	本集團 應佔權益 (%)	總建築面積 (附註(1)) (平方米)	累計已簽 銷售合同 的已出售 但未交付的 建築面積 (平方米)
北京當代MOMΛ	100%	17,907	-
北京MOMΛ萬萬樹	100%	7,985	-
北京上第MOMΛ	100%	11,163	-
北京當代·旭輝墅	50%	5,207	4,214
北京當代北辰·悅MOMΛ	50%	5,731	-
北京當代雲鏡MOMΛ	51%	163,593	-
當代通州萬國府MOMΛ	51%	220,733	77,871
北京當代西山上品灣MOMΛ	51%	130,030	-
天津武清當代拾光里MOMΛ	70%	43,123	38,356
張家口滿庭春MOMΛ	35%	340,841	81,269
張家口垣著MOMΛ	48.45%	121,909	-
上海當代萬國府MOMΛ	100%	17,704	-
佛山當代萬國府MOMΛ	51%	131,761	98,322
佛山當代上品灣MOMΛ	100%	29,222	26,477
佛山裡水上品灣MOMΛ	100%	37,776	-
惠州滿堂悅MOMΛ	100%	123,084	22,676
當代嘉興滿堂悅MOMΛ	51%	55,027	51,565
湖州當代上品學府	65.24%	223,850	79,281
湖州當代上品灣	69.15%	71,447	35,804
湖州當代天譽	40%	42,883	36,317
蘇州當代萬國府MOMΛ	100%	2,458	-
當代蘇州府MOMΛ	50%	24,078	17,945
蘇州相城萬國墅	50%	18,962	9,948
蘇州獅山當代MOMΛ	20%	52,650	21,788
蘇州中翔萬國城MOMΛ	80%	154,294	-
無錫當代春風湖上MOMΛ	100%	17,835	5,370
蘇州當代大湖上品MOMΛ	80%	57,578	-
南京當代萬國府MOMΛ	51%	54,486	27,954
太原萬國城MOMΛ	100%	49,078	-
太原當代MOMΛ沿湖城	50%	109,631	101,303
太原當代MOMΛ廣場	51%	140,788	102,878
太原當代城	51%	486,971	-
山西當代晉中上品學府	49%	355,388	115,533
陝西當代高陵上品灣MOMΛ	60%	637,559	302,084
陝西當代嘉寶公園悅MOMΛ	51.02%	202,970	116,535

## 管理層討論及分析

2018年12月31日

項目名稱	本集團 應佔權益 (%)	總建築面積 (附註(1)) (平方米)	累計已簽 銷售合同 的已出售 但未交付的 建築面積 (平方米)
長沙開福滿庭春MOMΛ	100%	41,989	-
長沙當代濱江MOMΛ	100%	13,649	-
長沙MOMΛ當代廣場	100%	37,507	18,668
長沙當代芙蓉萬國城MOMΛ	51%	122,044	83,697
湖南當代株洲上品灣MOMΛ	70%	164,595	115,035
武漢漢陽滿庭春MOMΛ	99.02%	8,056	-
武漢光谷滿庭春MOMΛ	100%	21,459	-
武漢北辰當代·光谷綠色家園	45%	9,781	3,022
武漢當代中銳萬國府	51%	39,810	36,290
武漢漢陽當代萬國城	75%	121,276	118,479
武漢陽邏滿庭春MOMΛ	16%	217,017	203,102
湖北荊州當代滿堂悅MOMΛ	30%	74,444	48,794
湖北當代黃石滿堂悅MOMΛ(註(2))	51%	162,865	38,944
湖北當代孝感拾光里MOMΛ	52.50%	68,979	-
湖北石首顯揚府MOMΛ	30%	164,700	-
仙桃滿庭春MOMΛ	100%	248,899	148,256
仙桃滿庭春當代城MOMΛ	82%	300,138	94,394
天門濱江滿庭春MOMΛ	60%	131,697	29,822
合肥當代MOMΛ	100%	7,492	-
合肥少荃湖未來城	100%	174,129	152,666
合肥當代萬國府	30.60%	258,402	205,424
安徽當代九華山蓮花小鎮	51%	48,477	-
安徽阜陽當代城MOMΛ	74%	357,186	293,553
福建當代晉江萬國城MOMΛ	60%	426,305	387,029
福建當代鴻山府	75%	19,800	7,042
福建當代御泉府	51%	88,257	-
南昌滿庭春MOMΛ	100%	7,769	-
南昌當代MOMΛ新城	100%	11,305	-
南昌當代國際MOMΛ	100%	22,080	1,482
江西撫州當代城MOMΛ	51%	264,145	-
九江滿庭春MOMΛ	100%	25,917	-
貴州當代興義上品灣	60%	174,542	145,247
貴州當代MOMΛ未來城	62.20%	263,055	204,478
東戴河·白金海MOMΛ	100%	217,351	98,500
廣州東莞莊項目	38.25%	284,596	-
總計		8,765,415	3,807,414

註：

- (1) 總建築面積包括累計已簽銷售合同的已出售但未交付建築面積。
- (2) 湖北當代黃石滿堂悅MOMΛ項目由於容積率的調整，總建築面積減少51,603平方米。



## 土地獲取

於2018年，本集團堅持穩健及均衡之土地獲取策略。截至2018年12月31日止年度，本集團透過私人協商及政府公開招標、城市改造項目、一二級聯動的土地開發模式及合作等多種方式購入共22個新項目的相應地塊或相關權益。

獲取中國土地的總建築面積約為3,928,557平方米，總代價約為人民幣8,687.73百萬元。

項目所在省份	新項目個數	預計總 建築面積 (平方米)
安徽	2	405,663
福建	2	108,057
貴州	2	437,597
河北	1	121,909
湖北	4	665,514
江蘇	1	57,578
江西	1	264,145
山西	2	591,235
陝西	2	840,529
天津	1	43,123
浙江	4	393,207
合共	22	3,928,557



## 管理層討論及分析

### 主要項目

項目	整個項目 所涉總地盤 面積約數 (平方米)	總建築面積 (平方米)	截至2018年12月31日止				預期/實際 動工日	預期/實際 竣工日	主要用途	階段	地址
			已交房 總建築面積 (平方米)	總建築面積減 已交房總面積 (平方米)	租期為5年以下 已出租 總建築面積 (平方米)	租期為5年 以上已出租 總建築面積 (平方米)					
北京當代MOMA	60,004	157,577	148,274	9,303	4,972	4,232	2005.11	2010.11	住宅、商業、車庫	完工	北京市東城區香河園街1號
北京萬國城MOMA	47,662	283,854	275,250	8,604	8,604	-	2001.09	2007.04	住宅、商業、車庫	完工	北京市東城區香河園街1號
北京MOMA萬壽樹	183,161	100,141	92,156	7,985	3,324	-	2006.04	2012.12	住宅、商業、車庫	完工	北京市順義區高麗營鎮 火寺路
北京上第MOMA	266,865	229,667	218,504	11,163	2,721	-	2007.08	2011.04	住宅、商業、車庫	完工	北京市海澱區安寧莊西路1號
北京當代采育滿庭春MOMA	61,306	152,400	152,400	-	-	-	2014.06	2015.11	住宅、商業、車庫	完工	北京市大興採育鎮採育街
北京當代·旭輝墅	75,435	158,213	153,006	5,207	-	-	2014.12	2017.02	住宅、商業、車庫	完工	北京市平谷區平谷大街與體育中心 西路交匯處
北京當代北辰·悅MOMA	52,842	131,346	125,615	5,731	-	-	2015.06	2017.06	住宅、商業、車庫	完工	北京市順義區臥龍環島西南側 (順沙路與順白路交匯處)
北京當代雲錦MOMA	49,477	163,593	-	163,593	-	-	2017.05	2019.03	住宅、商業、車庫	在建	北京市順義區李橋鎮順義新城第29 街區
當代通州萬國府MOMA	35,998	220,733	-	220,733	-	-	2017.04	2020.06	住宅、商業、車庫	在建	北京市玉橋西路東側
北京當代西山上品灣MOMA	78,773	130,030	-	130,030	-	-	2018.04	2020.09	住宅、商業、車庫	在建	北京市昌平區陽坊鎮陽坊村碧春園
天津武清當代拾光里MOMA	36,408	43,123	-	43,123	-	-	2017.06	2019.06	住宅、商業、車庫	在建	天津市武清區下朱莊齊家道與文匯 路交口
張家口滿庭春MOMA	170,592	340,841	-	340,841	-	-	2018.01	2021.04	住宅、商業、車庫	在建	張家口市宣化區沙嶺子鎮
張家口垣著MOMA	61,365	121,909	-	121,909	-	-	2018.11	2021.08	住宅、商業、車庫	在建	張家口市橋東區勝利北路52號龍躍 龍城小區
上海當代萬國府MOMA	46,201	127,474	109,770	17,704	-	-	2015.05	2017.06	住宅、商業、車庫	完工	上海市閔行區滄源路
佛山當代萬國府MOMA	48,208	190,833	59,072	131,761	-	-	2016.07	2018.08	住宅、商業、車庫	在建	廣東省佛山市南海區金融高新技术 服務區B區
佛山當代上品灣MOMA	9,741	29,222	-	29,222	-	-	2017.03	2017.06	住宅、商業、車庫	在建	南海區裏水鎮和順沿江北路地段



項目	整個項目 所涉總地盤 面積約數 (平方米)	總建築面積 (平方米)	截至2018年12月31日止		租期為5年 以下 已出租 總建築面積 (平方米)	租期為5年 以上已出租 總建築面積 (平方米)	預期/實際 動工日	預期/實際 竣工日	主要用途	階段	地址
			已交房 總建築面積 (平方米)	總建築面積減 已交房總面積 (平方米)							
佛山裡水上品灣MOMA	16,424	37,776	-	37,776	-	-	2019.03	2021.03	住宅、商業、車庫	未開工	南海區裡水甘蕉村上街虎頭崗
惠州滿堂悅MOMA	27,624	209,700	86,616	123,084	-	-	2016.12	2019.11	住宅、商業、車庫	在建	廣東省惠州大亞灣澳頭安惠大道3號201號房
當代嘉興滿堂悅MOMA	30,570	55,027	-	55,027	-	-	2018.05	2020.04	住宅、商業、車庫	在建	嘉興區港區雅山路南側、黃山路西側
湖州當代上品學府	98,056	223,850	-	223,850	-	-	2018.06	2020.06	住宅、商業、車庫	在建	湖州市吳興區治里鎮
湖州當代上品灣	37,029	71,447	-	71,447	-	-	2018.08	2019.12	住宅、商業、車庫	在建	湖州市吳興區治里鎮
湖州當代天譽	26,802	42,883	-	42,883	-	-	2018.07	2019.12	住宅、商業、車庫	在建	湖州市吳興區治里鎮
蘇州當代萬園府MOMA	27,322	72,730	70,272	2,458	-	-	2015.12	2017.12	住宅、商業、車庫	完工	江蘇省蘇州市姑蘇區蘇州路與江乾路交界東南角
當代蘇州府MOMA	14,928	24,078	-	24,078	-	-	2016.10	2019.08	住宅、商業、車庫	在建	江蘇省蘇州市姑蘇區景德路南、廣胥路東
蘇州相城萬園墅	26,643	58,373	39,411	18,962	-	-	2016.09	2018.10	住宅、車庫	在建	江蘇省蘇州市相城區漣漪園開發區澄陽路與泰元路交叉路口
蘇州獅山當代MOMA	15,419	80,511	27,861	52,650	-	-	2016.09	2019.08	住宅、商業、車庫	在建	江蘇省蘇州市高新區竹園路與金楓路交匯處
蘇州中翔萬園城MOMA	26,136	154,294	-	154,294	-	-	2019.04	2021.04	住宅、商業、車庫	未開工	江蘇省蘇州相城區相城大道666號
無錫當代春風湖上MOMA	92,610	101,871	84,036	17,835	-	-	2017.04	2018.12	住宅、商業	在建	江蘇省錫山區韓鎮
蘇州當代大湖上品MOMA	38,385	57,578	-	57,578	-	-	2018.12	2020.12	住宅	在建	蘇州市吳江區平望鎮新百盛路東、滬水路南側
南京當代萬園府MOMA	20,532	54,486	-	54,486	-	-	2016.11	2018.07	住宅、商業、車庫	在建	江蘇省南京市鼓樓區三汊河口
太原萬園城MOMA	124,496	584,641	535,563	49,078	3,579.16	14,907	2009.12	2016.01	住宅、商業、車庫	完工	山西省太原市長風西街16號

## 管理層討論及分析

項目	整個項目 所涉總地盤 面積約數 (平方米)	總建築面積 (平方米)	截至2018年12月31日止				預期/實際 動工日	預期/實際 竣工日	主要用途	階段	地址
			已交房 總建築面積 (平方米)	總建築面積減 已交房總面積 (平方米)	租期為5年以下 已出租 總建築面積 (平方米)	租期為5年 以上已出租 總建築面積 (平方米)					
太原當代MOMA沿湖城	49,576	201,600	91,969	109,631	-	-	2016.12	2018.09	住宅、商業、車庫	在建	山西省太原市晉源區南中環與西中環交叉處
太原當代MOMA廣場	36,013	140,788	-	140,788	-	-	2017.12	2020.09	商業、車庫	在建	山西省太原市晉源區臨南中環街與西中環路交叉口東北
太原當代城	134,260	486,971	-	486,971	-	-	2018.06	2022.06	住宅、商業、車庫	在建	山西省太原市南中環與新晉祠路西北角
山西當代晉中上品學府	142,155	355,388	-	355,388	-	-	2018.09	2021.05	住宅、商業、車庫	在建	晉中市榆次區文華街環城東路
陝西當代高坡上品湖MOMA	280,003	637,559	-	637,559	-	-	2018.07	2022.03	住宅、商業、車庫	在建	陝西省西安市高陵區涇河工業園涇渭八路
陝西當代嘉費公園悅MOMA	110,597	202,970	-	202,970	-	-	2018.11	2021.12	住宅、商業、車庫	在建	陝西省西安市未央區紅光路以北，西戶鐵路以南，石家村城改安置地塊以東
長沙開福滿庭春MOMA	338,794	1,078,751	1,036,762	41,989	17,681	9,373	2007.07	2015.11	住宅、商業、車庫	完工	湖南省長沙市開福區福元西路199號
長沙當代濱江MOMA	48,241	229,374	215,725	13,649	-	-	2014.10	2016.09	住宅、商業、車庫	完工	湖南省長沙市嶺南區含光路與觀沙嶺路交匯處
長沙MOMA當代廣場	79,374	341,778	304,271	37,507	-	-	2014.07	2016.01	住宅、商業、車庫	完工	湖南省長沙縣開元路與興寧大道交匯處
長沙當代芙蓉萬國城MOMA	156,285	545,752	423,708	122,044	-	-	2015.01	2019.08	住宅、商業、車庫	在建	長沙市芙蓉區瀏陽河東遠大路和雙楊路交匯處西北角
湖南當代株洲上品湖MOMA	74,964	164,595	-	164,595	-	-	2017.12	2020.04	住宅、商業、車庫	在建	湖南省株洲市天元區濱河路





項目	整個項目 所涉總地盤 面積約數 (平方米)	總建築面積 (平方米)	截至2018年12月31日止		租期為5年 以下 已出租 總建築面積 (平方米)	租期為5年 以上已出租 總建築面積 (平方米)	預期/實際 動工日	預期/實際 竣工日	主要用途	階段	地址
			已交房 總建築面積 (平方米)	總建築面積減 已交房總面積 (平方米)							
武漢漢陽滿庭春MOMA	42,314	120,473	112,417	8,056	-	-	2014.08	2015.12	住宅、商業、車庫	完工	湖北省武漢市經濟開發區後官湖大道與楓樹四路交匯處
武漢光谷滿庭春MOMA	94,050	283,100	261,641	21,459	-	-	2014.07	2017.12	住宅、商業、車庫	完工	湖北省武漢市東湖開發區光谷四路
武漢北區當代·光谷綠色家園	140,817	315,203	305,422	9,781	-	-	2015.05	2018.06	住宅、商業、車庫	完工	湖北省武漢市高新區光谷三路以東，高新二路以南
武漢當代中區滿園府	13,270	39,810	-	39,810	-	-	2016.10	2019.1	住宅、商業、車庫	在建	武漢市江漢區復興路
武漢漢陽當代萬園城	45,200	159,944	38,667	121,276	-	-	2017.03	2020.02	住宅、商業、車庫	在建	武漢市漢陽區三環線與漢陽大道交匯處
武漢陽邏滿庭春MOMA	76,394	268,141	51,125	217,017	-	-	2017.07	2020.03	住宅、商業、車庫	在建	武漢市新洲區城城街
湖北荊州當代滿堂悅MOMA	43,453	103,473	29,029	74,444	-	-	2017.11	2019.09	住宅、商業、車庫	在建	湖北省荊州市規劃路與西環路交口
湖北當代黃石滿堂悅MOMA	41,807	162,865	-	162,865	-	-	2018.07	2020.12	住宅、商業、車庫	未開工	湖北省黃石市黃石港區花湖大道萬運廣場旁
湖北當代孝恩拾光里MOMA	28,741	68,979	-	68,979	-	-	2018.12	2020.12	住宅	在建	孝南區孝武大道548號
湖北石首麒麟府MOMA	65,886	164,700	-	164,700	-	-	2019.04	2022.01	住宅	未開工	荊州市石首市麒麟湖路81號
仙桃滿庭春MOMA	226,095	869,663	620,764	248,899	2,846.7	4,188	2014.11	2019.12	住宅、商業、車庫	在建	湖北省仙桃市幹河辦事處黃金大道西段88號
仙桃滿庭春當代城MOMA	79,035	300,138	-	300,138	-	-	2018.04	2021.11	住宅、商業、車庫	在建	仙桃市干河辦事處黃金大道南側
天門濱江滿庭春MOMA	35,999	131,697	-	131,697	-	-	2018.06	2021.04	住宅、商業、車庫	在建	天門市天門工業園
合肥當代MOMA	56,262	189,073	181,581	7,492	-	-	2015.02	2017.12	住宅、商業、車庫	在建	安徽省合肥市政務區懷德南路與林甯路交口(匡河岸)
合肥少荃湖未來城	139,189	460,037	285,908	174,129	-	-	2016.06	2019.12	住宅、商業、車庫	在建	安徽省合肥市新站區東方大道與文忠路交口西南角處

## 管理層討論及分析

項目	整個項目 所涉總地盤 面積約數 (平方米)	總建築面積 (平方米)	截至2018年12月31日止				預期/實際 動工日	預期/實際 竣工日	主要用途	階段	地址
			已交房 總建築面積 (平方米)	總建築面積減 已交房總面積 (平方米)	租期為5年以下 已出租 總建築面積 (平方米)	租期為5年 以上已出租 總建築面積 (平方米)					
合肥當代萬園府	111,170	258,402	-	258,402	-	-	2017.03	2021.05	住宅、商業、車庫	在建	安徽省合肥市政務區祁門路與東至路 交口
安徽當代九華山蓮花小鎮	92,513	48,477	-	48,477	-	-	2018.07	2020.12	商業	在建	九華山風景區九五路以東
安徽阜陽當代城MOMA	162,321	357,186	-	357,186	-	-	2018.11	2022.07	住宅、商業、車庫	在建	阜陽經濟技術開發區經八路北側、 經五路東側
福建當代晉江萬景城MOMA	110,597	426,305	-	426,305	-	-	2017.07	2021.01	住宅、商業、車庫	在建	福建省泉州市晉江池店鎮泉安北路 與鳳池路交界處
福建當代鴻山府	9,429	19,800	-	19,800	-	-	2018.07	2019.12	住宅、商業、車庫	在建	福建省泉州市石獅市鴻山鎮
福建當代御泉府	40,117	88,257	-	88,257	-	-	2019.05	2021.12	商業	未開工	福建省福州市連江縣潘渡鄉貴安村 溫泉會議中心
南昌滿庭春MOMA	116,349	251,833	244,064	7,769	-	1,406	2010.04	2013.12	住宅、商業、車庫	完工	江西省南昌市青山湖區城東一路
南昌當代MOMA新城	31,201	90,432	79,127	11,305	1,383	-	2014.03	2015.11	住宅、商業、車庫	完工	江西省南昌市新建縣工業大道
南昌當代國際MOMA	70,000	207,084	185,004	22,080	879	-	2014.04	2016.03	住宅、商業、車庫	完工	江西省南昌市新建縣長前西路
江西撫州當代城MOMA	124,886	264,145	-	264,145	-	-	2019.01	2022.11	住宅、商業、車庫	未開工	東鄉區大富工業大道東側與站前南 路南側
九江滿庭春MOMA	173,130	493,390	467,473	25,917	2,838	12,119	2011.01	2017.09	住宅、商業、車庫	完工	江西省九江市浔陽區廬峰西路
貴州當代興義上品瀾	79,160	174,542	-	174,542	-	-	2018.06	2020.07	住宅、商業、車庫	在建	興義市下五屯街道永康社區
貴州當代MOMA未來城	347,246	263,055	-	263,055	-	-	2018.08	2022.12	住宅、商業、車庫	在建	貴州省貴陽市花溪區
東戴河·白金海MOMA	185,564	346,675	129,324	217,351	-	-	2015.05	2018.01	住宅、商業、車庫	在建	遼寧省東戴河新區濱海公路白金海 岸
廣州棠棠莊項目	96,503	284,596	-	284,596	-	-	2018.12	2021.09	住宅、商業、車庫	未開工	廣州市天河區棠棠莊路
Total	6,235,974	16,007,202	7,241,787	8,765,415	48,827	46,225					



## 財務回顧

### 收益

截止2018年12月31日止年度，本集團的收益約人民幣9,337.65百萬元，較截止2017年12月31日止年度約人民幣8,506.33百萬元的收益增加約9.8%，主要由於合肥、惠州、仙桃及佛山等城市物業的銷售收益增加所致。本集團物業相關的平均售價由截至2017年12月31日止年度的約人民幣13,554元/平方米下降至截至2018年12月31日止年度的約人民幣8,828元/平方米。主要是因為年內交付的仙桃滿庭春MOMΛ項目和合肥少荃湖未來城項目所致。

### 毛利及毛利率

本集團2018年年度的毛利為人民幣2,170.60百萬元，2018年年度的毛利率為23.3%，比2017年上升2.3個百分點。

### 其他收入、收益及虧損

其他收入、收益及虧損由截至2017年12月31日止年度收益約人民幣652.52百萬元，減少至截至2018年12月31日止年度收益約人民幣206.81百萬元，該減少主要是由於2018年人民幣相對美元貶值，匯兌虧損所致。



### 銷售成本

本集團2018年年度的銷售成本為人民幣7,167.05百萬元，比2017年年度上升約6.7%。

### 公允價值變動

截至2018年12月31日止年度的公允價值變動由2017年的人民幣102.2百萬元增加約29.4%至2018年的人民幣132.2百萬元。主要是由於2018年度新增已完工的銷售物業轉撥至投資物業的建築面積比2017年度增加，同時2018年度投資性物業的租賃市場租金有所上升綜合所致。

## 管理層討論及分析



### 銷售及分銷開支

截至2018年12月31日止年度的銷售及分銷開支約為人民幣432.72百萬元，較2017年同期約人民幣300.68百萬元上升約43.9%，由於整體銷售的規模擴大，整體而言，銷售及分銷開支佔本集團合約銷售額的比例約為1.35%，比2017年1.36%有所下降。

### 行政開支

截至2018年12月31日止年度，本集團的行政開支約為人民幣574.14百萬元，較截止2017年12月31日止年度增加約19.8%，主要由於銷售規模的增長，項目變更導致人員的擴充和成本的上升所致。然而，行政開支佔本集團合約銷售額的1.79%，比2017年的2.16%有所下降，反映成本控制改善。

### 融資成本

本集團的融資成本由截至2017年12月31日止年度約人民幣393.19百萬元下降約34.4%至截至2018年12月31日止年度約人民幣257.85百萬元，原因為利息支出資本化比例有所上升所致。

### 所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2017年12月31日止年度約人民幣531.38百萬元增加約39.8%至截至2018年12月31日止年度約人民幣742.64百萬元，主要由於部份進入結轉周期項目為溢價收購項目，對應項目的所得稅上升及土地增值稅增加所致。

### 年度溢利

本集團溢利由截至2017年12月31日止年度約人民幣826.54百萬元下降約19.9%至截至2018年12月31日止年度約人民幣662.26百萬元，主要原因為所得稅開支增加及由於人民幣兌美元貶值而重新換算本公司發行的美元計值優先票據所產生的匯兌虧損。

### 本公司擁有人應佔年度溢利

基於上文所述，本集團擁有人應佔本集團溢利由截至2017年12月31日止年度約人民幣706.00百萬元下降約25.7%至截至2018年12月31日止年度約人民幣524.79百萬元。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於2018年12月31日，本集團的現金、受限制現金及銀行結餘由2017年12月31日約人民幣10,409.96百萬元減少約6.7%至約人民幣9,717.21百萬元，但仍保持佔本集團總資產15%以上的比例。





## 借款及抵押本集團資產

於2018年12月31日，本集團的總借款約人民幣15,928百萬元，包括銀行及其他貸款約人民幣9,282.1百萬元，優先票據約人民幣5,613.9百萬元及公司債券約為人民幣1,032.2百萬元。於2018年12月31日，本集團以賬面值約人民幣12,250.7百萬元的投資物業、發展中待售物業、持作銷售物業、廠房及設備、於多家附屬公司的股權及銀行存款等集團資產作為獲授予若干銀行及其他融資的抵押擔保。本集團所有銀行貸款的大部份賬面值均以人民幣計值。

## 借款明細

按借款類型及到期情況劃分

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
<b>銀行及其他貸款</b>		
一年內或按要求	5,550,716	5,234,810
一年以上，但不超過兩年	3,031,390	3,344,440
兩年以上，但不超過五年	630,000	1,849,880
五年以上	70,000	90,000
<b>小計</b>	<b>9,282,106</b>	10,519,130
<b>優先票據</b>		
一年內	3,286,031	1,478,140
一年以上，但不超過兩年	-	-
兩年以上，但不超過五年	2,327,846	3,215,818
<b>小計</b>	<b>5,613,877</b>	4,693,958
<b>公司債券</b>	<b>1,032,175</b>	1,027,672
<b>總計</b>	<b>15,928,158</b>	16,240,760
<b>減：</b>		
銀行結餘及現金(包括受限制現金)	9,717,210	10,409,960
<b>淨負債</b>	<b>(6,210,948)</b>	(5,830,800)
<b>權益總額</b>	<b>7,581,959</b>	7,016,774
<b>淨負債率</b>	<b>81.9%</b>	83.1%

## 管理層討論及分析

### 按貨幣種類劃分

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
— 以人民幣計值	<b>8,538,706</b>	9,221,992
— 以美元計值	<b>6,147,467</b>	5,862,828
— 以港元計值	<b>1,241,985</b>	1,155,940
	<b>15,928,158</b>	16,240,760

### 槓桿

於2018年12月31日，本集團的淨負債率由2017年的83.1%下降至81.9%，主要是由於(i)本集團整體借款減少(由2017年12月31日的約人民幣16,240.76百萬元下降至2018年12月31日約人民幣15,928.16百萬元，減少約人民幣312.60百萬元)；及(ii)權益總額增加綜合所致。

本集團淨流動資產(流動資產減流動負債)由2017年12月31日的約人民幣8,174.5百萬元減少約57.4%至2018年12月31日的約人民幣3,483.81百萬元。

### 外幣風險

本公司主要附屬公司的功能貨幣為人民幣。絕大部分的交易以人民幣計值。本集團海外業務的交易(如購買持作日後發展的土地)及若干已產生的開支則以外幣計值。於2018年12月31日，本集團分別擁有以美元及港元計值的

貨幣資產約人民幣554.66百萬元及約人民幣21.64百萬元，及以美元及港元計值的負債約人民幣6,147.47百萬元及約人民幣1,241.99百萬元。該等款項均須承受外幣風險。本集團目前並無外幣對沖政策，但管理層會監控外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

### 或然負債

於2018年12月31日，本集團就與國內銀行向其客戶提供按揭銀行貸款有關的擔保擁有或然負債約人民幣11,587.34百萬元(2017年12月31日：約人民幣9,625.76百萬元)。根據該等擔保的條款，倘買家拖欠按揭款項，本集團須負責支付失責買家欠付銀行的未償還按揭本金連同累計利息及罰款，而本集團則有權接管相關物業的法定業權及擁有權。該等擔保將於以下較早者發生時獲得解除：(i)物業買家償還按揭貸款；及(ii)就按揭物業發出物業所有權證並完成他項權證的登記。



於2018年12月31日，本集團就人民幣998,000,000元(2017年：人民幣1,898,000,000元)的一間合營企業的銀行貸款及其他貸款提供擔保。於報告期末，董事不認為將可能根據該等擔保向本集團作出申索。本集團並無就該等擔保確認任何遞延收入。

### 僱員及薪酬政策

於2018年12月31日，本集團共有1,842名僱員(2017年12月31日：1,705名)。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授酌情花紅及現金獎勵。

### 遵守相關法律及法規

於2018年度內，就本公司所知，本集團並沒有重大違反或不遵守對本集團的業務和營運有重大影響的適用法律及法規。

### 資金及庫務政策及目標

執行董事及總裁辦公室會在每個月的第一個星期舉行會議，與財務及經營團隊談論現金狀況及負債情況。此外，董事會辦公室每月向董事會成員傳閱資本市場報告，故董事會可評估股本／債務融資契機。



## 管理層討論及分析

### 重大投資、收購及出售資產

本集團於截至2018年12月31日止年度的重大投資、收購及出售資產概要載列如下：

1. 於2018年1月8日，本公司之間接全資附屬公司遠景鴻業投資(北京)有限公司(「遠景鴻業」)、北京福諾特物業管理有限公司(「北京福諾特」)及北京愛麗華物業管理有限公司(「北京愛麗華」)訂立股權轉讓協議，據此，遠景鴻業有條件地同意向北京福諾特收購北京愛麗華之100%股權及承擔債務，代價為人民幣1,550,000,000元，當中人民幣100,000,000元為收購股權之代價及人民幣1,450,000,000元用作解除北京愛麗華之負債。其後，由於尚未達成所有付款條件，本集團管理層與北京福諾特進行磋商，並訂立股權轉讓協議之補充協議，惟未能達成共識。於2018年3月12日，遠景鴻業針對北京福諾特、北京愛麗華及北京福諾特之唯一股東(作為擔保人)於北京市第一中級人民法院展開民事訴訟。詳情請參閱本公司日期分別為2018年1月8日、2018年3月29日之公告。
2. 於2018年6月28日，本公司之間接全資附屬公司當代節能置業股份有限公司(「當代節能」)與精神智業投資(北京)有限公司(「精神智業」)及嘉興鼎硯投資合夥企業(有限合夥)(「嘉興鼎硯」)訂立合作開發協議及股權轉讓協議，據此，嘉興鼎硯同意以人民幣363,000,000元作為代價，其中，i)人民幣5,600,000元作為收購精神智業56%之股權；ii)人民幣197,400,000元作為受讓當代節能前期提供的股東借款；及iii)人民幣1.6億元之溢價款。詳情請參閱本公司日期為2018年6月28日之公告。
3. 於2018年9月10日，本公司之間接全資附屬公司蘇昆綠色(北京)置業有限公司(「蘇昆綠色」)與蘇州平望城鎮化建設發展有限公司(「蘇州平望」)訂立合作開發協議，據此，蘇昆綠色同意(其中包括)與蘇州平望共同合作發展位於中國江蘇省蘇州市吳江區平望鎮之房地產發展項目，並出資合共人民幣477,748,353元，有關款項將用於認購蘇州當代原綠置業有限公司之註冊資本、償還股東貸款連利息、支付項目土地之土地出讓金及支付蘇州平望之固定分紅。詳情請參閱本公司日期為2018年9月10日之公告。





4. 於2018年9月18日，本公司之間接非全資附屬公司天津摩碼瀚棠置業有限公司(「摩碼瀚棠」)與天津正信集團有限公司及天津正信濱海投資發展有限公司(「該等賣方」)訂立股權轉讓協議，據此，摩碼瀚棠有條件同意向該等賣方收購天津海逸源房地產開發有限公司之100%股權，代價為人民幣225,560,000元。詳情請參閱本公司日期為2018年9月18日之公告。
  
5. 於2018年10月16日，本公司全資附屬公司Modern Land (HKNo. 7) Co., Limited (「Modern Land No. 7」)與Modern Commercial Holdings (Canada) Ltd (「Modern Commercial」) 及Kunyuan International Group Ltd (「Kunyuan International」)訂立購股協議(「購股協議」)，據此，(其中包括) Modern Commercial及Kunyuan International有條件同意出售而Modern Land No. 7有條件同意購買Modern Kunyuan Commercial Holdings (Canada) Ltd的1,000股類別「A」普通具投票權股份(相當於全部已發行股份)，代價為220,000,000加元(惟須進行若干調整)。由於訂約方需要額外時間滿足若干先決條件，Modern Commercial、Kunyuan International及Modern Land No. 7於2018年11月30日訂立購股協議之補充協議，據此，訂約方同意將完成日期押後至2019年3月13日或購股協議訂約方可能以書面形式相互協定之有關其他日期。經訂約各方共同



商定，上述交易已根據2019年3月4日由Modern Land No. 7, Modern Commercial及Kunyuan International簽定的終止協議所終止。詳情請參閱本公司日期分別為2018年10月16日、2018年11月30日、2019年1月17日及2019年3月4日之公告。

6. 於2018年11月5日，本公司全資附屬公司九江當代綠建置業有限公司(「九江當代綠建」)(作為賣方)與江西第一物業服務有限公司(「江西第一物業」)(作為買方)訂立買賣協議，據此，江西第一物業同意收購及九江當代綠建同意出售位於中國江西省九江市佔地合共約1,038平方米的該等物業，總代價為人民幣11,735,667.77元。詳情請參閱本公司日期為2018年11月5日之公告。

## 管理層討論及分析



### 優先票據

#### 發行綠色優先票據

於2018年2月27日，本公司連同若干附屬公司與國泰君安證券(香港)有限公司、德意志銀行香港分行、香港上海滙豐銀行有限公司、交銀國際證券有限公司、上銀國際有限公司、上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行、UBS AG香港分行、VTB Capital plc及中泰國際證券有限公司就本公司按年息率7.95%發行金額為3.5億美元並於2021年到期的優先票據訂立購買協議，是次發行於2018年3月5日完成。詳情請參閱本公司日期為2018年2月27日、2018年2月28日及2018年3月7日之公告。

### 報告期後事項

於2018年12月20日，本公司連同若干附屬公司與國泰君安證券(香港)有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、UBS AG香港分行、Morgan Stanley & Co. International plc、德意志銀行香港分行、西證(香港)證券經紀有限公司及海通國際證券集團有限公司就本公司按年息率15.5%發行金額為1.5億美元並於2020年到期的優先票據訂立購買協議，是次發行於2019年1月2日完成。詳情請參閱本公司日期為2018年12月20日、2018年12月21日及2019年1月9日之公告。



於2019年2月20日，本公司及本公司若干附屬公司與國泰君安證券(香港)有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、Barclays Bank PLC、瑞士信貸(香港)有限公司、德意志銀行香港分行、海通國際證券集團有限公司及UBS AG香港分行訂立購買協議，內容有關本公司發行2020年到期、本金額為2億美元的年息15.5厘優先票據(該等票據將與2019年1月2日發行的優先票據合併並形成單一系列)，是次發行於2019年2月27日完成。詳情請參閱本公司日期為2019年2月20日、2019年2月21日及2019年3月7日的公告。



# 投資者關係報告

## 投資者關係報告

自上市以來，公司不斷探索與資本市場溝通的技巧。公司管理層亦非常重視投資者、分析師、財經媒體等各利益持份者對公司提出的寶貴意見與建議。通過不斷完善對外披露的機制，我們致力於打造高效、透明的企業管治水平，及時與股東交流，為本公司股東(「股東」)創造最大的價值。回顧年內，通過對公司投資者關係工作的不斷打磨取

得了階段性的進展，當代置業於金獅獎港股上市公司評選中榮膺「最具成長性公司」。

回顧年內，公司組織了兩次大型投資者反向路演，參加了超過10次投行券商舉行的投資者峰會，與投資者會面次數超過100次。投資者覆蓋香港、深圳、上海、北京、新加坡等地。管理層深信與投資者頻繁的接觸將有助於其對公司的戰略發展有更深層次的理解。

## 股價表現

2018年	最高	最低
本公司每股股價(港幣)	1.94	0.89

## 2018年股價表現(2018年1月2日至2018年12月31日)

於2018年12月31日，本公司總股數為2,789,919,400股，每股市場價格為港幣0.96元。以2018年12月31日的收市價格計算，本公司的市值約為港幣26.78億元。

## 投資者關係活動

回顧年內，公司管理層更加積極的營造各種機會與投資者見面溝通，在溝通次數以及溝通品質上都有顯著提升，以保持及時、準確、透明的資訊披露。





## 2018年本公司的主要投資者關係活動

時間	活動	地點
8/1-9/1	瑞銀大中華區2018年投資者年會	上海
12/1	中港通第十一屆亞洲投資者峰會2018	深圳
18/1	安信國際2018年度投資策略會	深圳
23/1	香港投資者協會及香港財經分析師學會聯合舉辦企業訪問交流會	香港
8/2	氣候債券倡議組織「2017中國綠色債券市場報告發佈會」	香港
27/2	發行綠色債券投資者電話會	香港
12/3	香港品質保證局「綠色金融認證計劃」開展儀式暨研討會	香港
19/3	CBI中國綠色債券投資者論壇	倫敦
23/3	2017年度業績發佈會	香港
18/4	SEB組織的北歐投資人反向路演	香港
20/4	2018格隆匯房地產高峰論壇	深圳
17/5	HKQAA多元策略視野•締造可持續發展經濟專題研討會	香港
23/5	投資者反向路演	上海
23/5-24/5	國泰君安國際2018投資高峰論壇	深圳
12/6	HSBC Asia Credit Conference	香港
22/6	加拿大開發商MacDonald Real Estate Group及Great Gulf參觀公司	北京
	智信財經－投資者見面會	深圳
26/6	2018年滙豐可持續融資論壇	北京
29/6	中銀國際組織的債權投資者佛山反向路演	佛山
9/10-12/10	分析師及媒體反向路演	北京
21/11	FT Climate Finance Asia Summit	香港
3/12	Climate Bonds Taxonomy Workshop	香港

本公司的投資者關係部門將繼續加強和提升與投資者的聯絡及溝通質量，並且保持公司的透明度。為確保更容易獲得本公司的最新消息，所有本公司刊發的資料包括公告、中期及年度報告、新聞稿及每月企業通訊均會及時上載至本公司網頁www.modernland.hk。有興趣人士亦可聯絡投資者關係部(電郵：ir.list@modernland.hk)查詢。

## 海外綠色債券年度報告

本公司於2016年8月公佈《當代置業綠色債券框架》，在該框架下公司計劃為定義的合格綠色資產進行全部或部分地融資或再融資，與公司「綠色科技+舒適節能+數字互聯的全生命週期生活家園」的綠色科技房企理念一致。當代置業亦聘請CICERO(國際氣候與環境研究中心)對《當代置業綠色債券框架》出具獨立第二意見，並獲CICERO確定該框架符合國際資本市場協會(ICMA)的綠色債券原則。

其後，當代置業於2016年10月發行3.5億美元綠色債券並於2016年12月增額發行至5億美元，此次極為成功的交易標誌著中國房地產企業的首筆境外綠色債券發行，也是國際資本市場上的第一筆中國綠色高收益債券發行。

當代置業隨後於2017年7月成功發行第二筆1.3億美元

綠色債券並再度於2018年3月三度成功完成3.5億美元綠色債券發行。該筆債券也領先市場同時獲得標普(S&P) E1/84的評分及香港品質保證局(HKQAA)的發行前階段的綠色金融認證。於2019年1月發行1.5億美元綠色債券並於2019年2月增額發行至3.5億美元，此次增發當天累計實現近五倍認購，最終發行價較初始指導價收窄62.5基點。當代置業持續的綠色債券發行計劃印證了當代置業對於綠色地產的專注及領導地位，也展現了當代置業對於解決氣候變化的承諾。

每筆當代置業綠色債券募集的資金都被存放在一般資金賬戶，採用「標記」的方式直至分配到支持合格綠色項目。截至2017年12月31日，當代置業已經完全將綠色債券的募集資金分配至符合資格的項目。

### 當代置業綠色債券

發行人：	當代置業(中國)有限公司		
發行日：	2016年10月20日	2018年3月5日	2019年1月2日
貨幣：	美元	美元	美元
年期：	3年	3年	1.5年
發行規模：	5億	3.5億	3.5億
到期日：	2019年10月20日	2021年3月5日	2020年7月2日
票息：	6.875%	7.95%	15.5%
國際證券號碼(ISIN)：	XS1494003624	XS1775946285	XS1926064541



## 資金配置報告(截至2018年12月31日)

符合條件的綠色項目類別和金額分配清單：

項目綠色類別	項目名稱	投資項目標識	投入金額(美元) 分配金額(美元)	
			1美元= 6.8632人民幣	
新建設發展	南昌滿庭春MOMΛ住宅區一期項目	三星級綠色建築設計標識	62,338,778	62,338,778
新建設發展	北京當代萬國城MOMΛ北區住宅	三星級綠色建築運營標識	257,016,042	257,016,042
新建設發展	九江滿庭春MOMΛ住宅區5號樓	三星級綠色建築設計標識	12,257,649	12,257,649
新建設發展	北京上第MOMΛ住宅項目	二星級綠色建築運營標識	68,273,488	68,273,488
新建設發展	合肥當代花園項目	三星級綠色建築設計標識	165,217,289	165,217,289
新建設發展	萬國城MOMΛ(長沙)項目三期	二星級綠色建築運營標識	152,290,477	152,290,477
新建設發展	太原萬國城MOMΛ	二星級綠色建築設計標識	152,086,723	132,606,277
合計			<b>869,480,446</b>	<b>850,000,000</b>

## 部分項目案例



- 項目名稱** 九江當代滿庭春MOMΛ 5號樓
- 投資項目的細節** 三星級綠色建築設計標識
- 節能科技**
- 地下水源熱泵
  - 天棚輻射
  - 圍護結構
  - 中水系統
  - 雨水回收
  - 高性能門窗
  - 全置換新風系統
  - 隔聲降噪
  - 智能系統

## 海外綠色債券年度報告



項目名稱

合肥當代花園MOMA

投資項目的細節

三星級綠色建築設計標識

節能科技

- 地源熱泵
- 天棚輻射
- 圍護結構
- 雨水回收
- 外遮陽系統
- 高性能門窗
- 同層排水
- 全置換新風系統
- 隔聲降噪
- 智能系統

項目名稱

北京上第MOMA

投資項目的細節

二星級綠色建築運營標識

節能科技

- 地源熱泵
- 天棚輻射
- 圍護結構
- 雨水回收
- 外遮陽系統
- 高性能門窗
- 同層排水
- 全置換新風系統
- 隔聲降噪
- 智能系統



項目名稱

南昌滿庭春MOMA

投資項目的細節

- 水源熱泵

節能科技

- 天棚輻射
- 智能系統
- 屋面雨水收集
- 集中式生活熱水







# 企業管治報告

董事會致力維持高水準的企業管治，並深信良好的管治對本公司業務的長遠成功及可持續發展至為關鍵。

本公司在報告期內已遵守了聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四的《企業管治守則》(「企業管治守則」)的相關規定。於2018年，為全面落實聯交所《環境、社會及管治報告指引》要求，本公司已安排按時保質地完成了《環境、社會及管治報告》的編製和披露工作，以進一步提升公司在資本市場的良好形象。而本公司之《2018年度環境、社會及管治報告》將分別登載於本公司及聯交所網站。

## 遵守《企業管治守則》

董事會認為，截至2018年12月31日止年度，本公司一直遵守企業管治守則載列的守則條文。

## 董事證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事買賣本公司證券的行為守則。全體董事確認彼等於回顧年內已遵守標準守則所載的規定標準。本公司董事、主要行政人員及主要股東持股量詳情載於本報告的「董事會報告」內。

## 企業管治報告

### 董事會

於2018年12月31日，董事會合共有十位成員，由張雷先生擔任主席，由三名執行董事、三名非執行董事及四名獨立非執行董事所組成。董事會的人員組成確保了技能及經驗的平衡以能適應本集團業務的要求，使之能夠出具獨立意見。現任董事的簡歷載於本報告「董事及高級管理層履歷」一節。

年內及直至本報告日期在任的董事為：

### 執行董事

張雷先生(主席)  
張鵬先生(總裁)  
陳音先生

### 非執行董事

范慶國先生  
陳志偉先生  
陳安華先生

### 獨立非執行董事

秦佑國先生  
崔健先生  
許俊浩先生  
鍾彬先生

所有執行董事及非執行董事均已與本公司訂立為期三年的服務合約。根據本公司的組織章程細則(「公司章程」)，董事會有權任命任何人士填補臨時空缺或作為新增董事。董事會所考慮的因素包括候選人的經驗、技能、知識、勝任能力以及履行盡責、勤勉及誠信義務的能力，及／或提名委員會(「提名委員會」)的推薦(如有)。

根據上市規則第3.10及3.10A條的規定，本公司已委任四位獨立非執行董事(代表董事會不少於三分之一的人數)，其中一位具有相應的會計及財務管理的專業資格。每一位獨立非執行董事均已確認各人於本公司的獨立性。本公司根據上市規則第3.13條所載的獨立性評估指引，認為彼等均具獨立性。四位獨立非執行董事均已與本公司訂立為期三年的委任函。

每一位獨立非執行董事均確認彼等各自並沒有與任何董事具有相互擔任對方公司的董事職務或透過參與其他公司或團體與其他董事有重大聯繫或出任第7間(或以上)上市公司之董事職務。

於年內，概無獨立非執行董事已為本公司服務超過9年。

根據公司章程，(i)獲委任加入現有董事會的任何董事僅可任職至本公司下屆股東週年大會為止，屆時可膺選連任；及(ii)至少有三分之一(倘人數不是三的倍數，則取最接近三分之一的人數)的董事須每三年於本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任一次。因此，陳安華先生、陳志偉先生、崔健先生及鍾彬先生將於2019年6月18日舉行之應屆股東週年大會(「2019年股東週年大會」)上退任，且符合資格重選並願意膺選連任。所有其他董事將繼續擔任董事。



所有董事均已付出足夠的時間和精力處理本集團事務，特別是非執行董事及獨立非執行董事已向董事會提供了各種專業知識及專業意見。董事會認為，董事會的執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的比例均衡，獨立非執行董事能發揮足夠的制衡作用，以維護股東及本集團的利益。獨立非執行董事參與董事會及轄下委員會的會議，亦對策略、政策、業績、問責、利益衝突及行為準則等方面提供了獨立判斷。

董事會成員可及時獲得有關本集團業務的資料。本集團亦會應其要求提供進一步的文件和資料，使彼等能夠作出知情決定。本公司之公司秘書(「公司秘書」)備存董事會及轄下委員會的會議紀錄，若有任何董事發出合理通知下，可供其在任何合理的時段下公開查閱有關會議紀錄。董事會及其轄下委員會的會議紀錄是對會議上所考慮事項及達致的決定作足夠詳細記錄，其中包括董事提出的任何疑慮或表達的反對意見。會議結束後，於合理時段內先後將會議紀錄的初稿及最終定稿發送致全體董事，初稿供董事表達意見，而最後定稿則作其紀錄之用。所有董事均有權查閱董事會文件及相關資料。該等文件及相關資料的形式及素質應足以讓董事會能就提呈董事會商議事項作出知情有根據的決定。對於董事提出的問題，董事會已盡可能作出迅速及全面的回應。

董事會成員各自並無財務、業務、家屬或其他重大／相關關係。該平衡的董事會組成可確保董事會中存在堅固的獨立性。

## 董事的責任保險及彌償保證

本公司已購買適當及充足的責任保險以就針對董事及高級人員的法律訴訟向董事及高級人員作出彌償保證。

## 董事會的責任

董事會負責領導及控制本集團，並負責實現本集團最佳財務表現及作出符合本集團及股東最佳利益的決定。在主席張雷先生的領導下，董事會還負責制訂及指導本集團的業務策略及政策，批准及監督年度預算及業務計劃，檢討業務及財務表現，檢討及監督本集團的財務控制及風險管理及內部監控制度。董事會已委派本集團執行董事及管理層負責本集團日常運營及管理，以及執行董事會的政策及策略。

## 企業管治報告

### 董事會會議及股東大會

董事會定期及於必要的其他時間舉行會議，以檢討本集團的財務、內部及合規監控、風險管理、公司策略及經營業績。此外，董事會舉行股東大會以維持與股東的持續對話。自2018年1月1日至2018年12月31日，董事會舉行了6次董事會會議及一次股東大會。

各董事於2018年1月1日至2018年12月31日期間出席會議次數載於下表：

	出席次數／任內會議舉行次數				股東大會
	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	
<b>執行董事</b>					
張雷先生	6/6	不適用	1/1	1/1	1/1
張鵬先生	6/6	不適用	不適用	不適用	1/1
陳音先生	6/6	不適用	不適用	不適用	1/1
<b>非執行董事</b>					
范慶國先生	6/6	不適用	不適用	不適用	0/1
陳志偉先生	5/6	不適用	不適用	不適用	1/1
陳安華先生	6/6	不適用	不適用	不適用	0/1
<b>獨立非執行董事</b>					
秦佑國先生	6/6	2/2	1/1	不適用	1/1
崔健先生	6/6	2/2	1/1	1/1	1/1
許俊浩先生	5/6	2/2	不適用	1/1	1/1
鍾彬先生	4/6	2/2	不適用	1/1	0/1





本公司向全體董事發出定期董事會會議為不少於14日的通告及／或臨時董事會會議(如有)的合理並充分的提前通告，以確保(i)彼等均有機會出席會議；(ii)彼等均有機會對議程發表意見；及(iii)已向全體董事及時派發議程及隨附的董事會文件。經董事會同意，董事亦可尋求獨立專業意見，而相關費用由本公司承擔。在董事會會議的間隔期間，本公司高級管理層及時向董事提供所有有關本集團業務重大發展或變動的資料。

倘董事於董事會會議的審議事項上存在潛在利益衝突時，該董事將就相關決議案放棄投票。無利益衝突的獨立非執行董事將出席會議處理該等事宜。

充分的董事會或委員會會議文件將於董事會會議或委員會會議預定日期前最少三天(或合理並充分的提前日子)送發至全體董事或委員會成員。

本公司管理層(「管理層」)已向董事會及其委員會提供足夠資料及說明，使彼等能就有關董事會及其委員會批准之財務及其他資料作出詳細評估。管理層亦獲邀出席董事會會議或各委員會會議(如適用)。

全體董事亦有權取得及時的資訊，如有關本公司業務之每月更新；並有權分別獨立會見高級管理人員。

## 董事之培訓

於年內全體董事均獲發每月通訊，內容有關本集團業務、營運及財務事宜，以及適用法律及監管要求之定期更新，目的是提高董事的知識及技能，並協助董事遵守良好企業管治常規。

此外，每名新獲委任之董事將在其首次獲委任時收到公司的介紹及接受董事培訓，以確保其適當了解本公司之營運、業務以及於法律、法規及尤其是本公司管治政策下之責任。

## 企業管治報告

於2018年，董事參與各種培訓及持續專業發展活動的概要情況如下：

	培訓類型
<b>執行董事</b>	
張雷先生	A,B
張鵬先生	A,B
陳音先生	A,B
<b>非執行董事</b>	
范慶國先生	A,B
陳志偉先生	A,B
陳安華先生	A,B
<b>獨立非執行董事</b>	
秦佑國先生	A,B
崔健先生	A,B
許俊浩先生	A,B
鍾彬先生	A,B

A： 出席相關研討會及／或會議及／或論壇或於相關研討會及／或會議及／或論壇致辭演說

B： 閱讀報章、刊物及文章



## 主席及總裁

目前主席及總裁分別由張雷先生及張鵬先生擔任，兩者的責任有明確區分。

主席張雷先生負責管理及領導董事會制定本集團總體戰略及業務發展方向，以確保向全體董事及時提供充分、完整及可靠的信息，並確保董事會會議上提出的問題得到適當解釋。

主席其中一個重要角色是領導董事會。主席應確保董事會有效地運作，且履行應有職責，並及時就所有重要的適當事項進行討論。主席應主要負責釐定並批准每次董事會會議的議程，並在適當情況下計及其他董事提議加入議程的任何事項。主席可將這項責任轉授予指定的董事或公司秘書。主席應負主要責任，以確保公司制定良好的企業管治常規及程序。主席應鼓勵所有董事全力投入董事會事務，並以身作則，確保董事會行事符合本公司最佳利益。主席應鼓勵持不同意見的董事均表達出本身關注的事宜、給予這些事宜充足時間討論，以及確保董事會的決定能公正反映董事會的共識。主席應至少每年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。

總裁張鵬先生負責本集團日常運營，落實由董事會制定及採納的業務政策、目標及計劃，並就本集團的整體營運向董事會負責。

## 問責及審核

董事已確認根據法定規定及適用會計標準，彼等有責任於年度報告及中期報告的合併財務報表中，就本集團的表現、狀況及前景提呈一份中肯及清晰易明的評估。根據企業管治守則第C.1.1條守則條文，管理層已經向董事會提供該等說明及資料，使董事會可就有待其批准之財務及其他資料作出非正式評估。董事確認，在作出一切合理諮詢後，確認就其所悉、所知及所信，彼等並不知悉可能對本公司持續經營能力引起重大揣測的事件或條件存在重大不確定性。

在編製截至2018年12月31日止年度的財務報表時，董事已選擇適當的會計政策並貫徹採用，且已作出審慎合理的判斷及估計。

本集團已根據上市規則的規定，於有關財政期間結束後的兩個月內及時公佈中期業績。

## 企業管治報告

### 風險管理及內部監控

董事會有責任維持合適及有效的風險管理及內部監控制度，以保障本集團及股東的利益，並定期檢討及監督內部控制及風險管理制度的成效，以確保制度完備充分。

本集團的風險管理及內部監控制度包括有關財務、運營和合規控制以及風險管理的程序，以及有明確責任及授權的完善組織架構等。各部門負責其日常運作，並須執行董事會不時採納的業務策略及政策。

本公司內部審核部門支持董事會和本公司的審核委員會(「審核委員會」)審閱風險管理及內部監控系統的有效性，並於本年度遵循年度審核計劃履行其職能，並於會議上向董事會及審核委員會提呈彼等有關評估結果的報告。審核委員會就本集團風險管理及內部監控系統的效力作出獨立檢討，並向董事會提出彼等的建議。董事會負責檢討內部審核報告及批准由管理層制訂的政策及程序。

本集團亦委聘外部顧問，專門負責識別及評估公司業務運營中的重大風險。該外部顧問與本公司及其關連人士概無任何關連，故董事會認為，該項委聘可提升評估程序的客觀性及透明性。外部顧問協同公司的內部審核部門及高級管理層就本集團的風險管理及內部監控系統作出年度評估以及建議及解決方案，並提呈審核委員會和董事會以供考慮。

經與本集團管理層、審核委員會成員及外部獨立核數師討論，董事會對本集團的風險管理及內部監控制度及程序於截至2018年12月31日止財政年度的成效進行了檢討和評估。董事會亦會研究有關風險管理及內部監控事宜的重大調查結果及管理層對該等調查結果的回應。

董事會認為，現有的風險管理及內部監控制度充分且有效。董事會已審核本集團會計及財務報告職能人員的資源、資格及經驗以及彼等的培訓方案及預算，並對上述方面的充足性感到滿意。





董事會亦評估本集團內部審核職能及外部審核程序的有效性，並透過其審核委員會的工作而令其本身信納，內部審核職能配備充足資源，並就本公司所面臨有關風險方面有效地向董事會提供保證，且外部審核程序具效益。

## 於財務報表之董事責任

董事知悉根據法定要求及適用之會計準則對準備本集團財務報表之責任。董事亦知悉他們需確保本集團財務報表需適時發佈之責任。

本公司外部核數師對本集團財務報表之匯報責任刊載於本報告之「獨立核數師報告」內。

## 股息政策

董事會於2019年1月15日起已採納有關建議宣派股息的「股息政策」，以允許股東參與本公司的利潤分配及為本公司保留足夠的儲備供日後發展所需。當中載明，經股東批准及根據相關法律規定，倘本集團盈利、營運環境穩定且本集團並無重大投資或承擔，本公司應向股東派付年度股息。

建議派息將以宣派股息時本公司能否以累計及未來盈利派付股息、流動資金水平以及未來承擔為基準，並參考本集團的實際及預期財務表現、本集團的預期營運資金要求及日後擴張計劃、本集團的債務權益比率、本集團貸方或會施加的任何派息限制、整體經濟狀況、本集團業務的業務週期、從本公司附屬公司及聯營公司收取的股息、股東及投資者的預期及行業常規及董事會認為相關的任何其他因素。董事會可不時向股東派付董事鑒於本集團的溢利認為足以支持的中期股息。

## 董事委員會及企業管治職能

董事會下設有三個董事會委員會（「董事委員會」），即審核委員會、薪酬委員會（「薪酬委員會」）及提名委員會（「提名委員會」），以監督本公司相關方面的事務。三個董事會委員會可獲充分資源以履行彼等之職責。每個董事會委員會均已訂立書面職權範圍書（職權範圍書已分別上載於公司及香港聯交所網站）。

## 企業管治報告

### 審核委員會

#### 組成

為遵守企業管治守則，董事會於2019年1月15日起採納審核委員會的經修訂職權範圍。截至2018年12月31日止，審核委員會由四名獨立非執行董事組成，分別為許俊浩先生(審核委員會主席)、崔健先生、秦佑國先生及鍾彬先生。彼等概無擔任本公司前任或現任的外部核數師。董事會認為，審核委員會的成員有足夠的會計及財務管理的專業知識及經驗，可履行彼等之職責。審核委員會亦獲授權，可於其認為必要時從外部取得法律或其他方面的獨立專業意見。

#### 主要職責

審核委員會的主要職責包括：

- 就外聘核數師之委任、重新委任及罷免等事宜向董事會提供建議、批准外聘核數師之薪酬及聘用條款，及處理任何有關該核數師辭任或辭退該核數師之問題；
- 按適用標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效，並應於核數工作開始前先與外聘核數師討論核數性質及範疇及有關申報責任；



- 監察本公司之財務報表及本公司年度報告及賬目、半年度報告及季度報告(若擬刊發)之完整性，並審閱其中所載有關財務申報之重大意見；
- 監管本公司之財務申報制度、風險管理及內部監控程序；及
- 與管理層討論內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效系統，有關討論內容應包括本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，員工培訓課程及有關預算是否充足。

審核委員會亦履行本公司之企業管治程序，包括：

- 制訂及檢討本公司企業管治政策及常規，向董事會提出建議；
- 檢討及監察本公司董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司就遵守法律及監管要求之政策及常規；

- 制訂、檢討及監察本公司僱員及董事之操守準則及合規手冊(如有)；及
- 檢討本公司遵守守則條文的情況及在本公司《企業管治報告》內的披露。

審核委員會於2018年間舉行了兩次會議，並執行了以下職務：

- (i) 審核本集團之2017全年業績及2018中期業績；
- (ii) 審核外聘核數師之核數計劃及結果；
- (iii) 根據其職權範圍審核內部監控、風險管理及財務事宜；及
- (iv) 就外聘核數師之重新委任及其薪酬向董事會提出建議。

審核委員會亦會每年在無管理層出席之情況下與外部核數師會面，以討論任何因審核產生之事宜及核數師可能提出之任何其他事宜。

本公司符合企業管治守則的有關規定，即最少一位獨立非執行董事具備適當的專業資格或會計或相關的財務管理專長。許俊浩先生具備適當的專業會計經驗，並於本年度內擔任審核委員會主席。

## 企業管治報告

### 核數師酬金

於截至2018年12月31日止年度，本集團就外部核數師提供的核數服務支付的薪酬約為人民幣6.01百萬元。於本年度內，支付予外部獨立核數師的非核數服務費為人民幣0.18百萬元。

### 提名委員會

#### 組成

為遵守企業管治守則，董事會於2019年1月15日起採納提名委員會的經修訂職權範圍。截至2018年12月31日止，提名委員會由三名獨立非執行董事，分別為崔健先生(提名委員會主席)、許俊浩先生及鍾彬先生及一名執行董事張雷先生組成。

#### 主要職責

提名委員會的主要職責包括：

- 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識、經驗及多元化)並就任何為配合公司的策略而擬對董事會作出的變動向董事會提出建議；

- 根據本公司「董事會成員多元化政策」及「提名政策」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；
- 物色並向董事會推薦合資格的合適高級管理層人選以填補任何相關空缺職位；
- 在適當情況下檢討「董事會成員多元化政策」及建議任何必要變更以供董事會考慮審批，並監督其實施以確保其行之有效，以及於企業管治報告中披露政策概要及實施進展情況；
- 於履行職責時，考慮「董事會成員多元化政策」，充分顧及董事會成員多元化的裨益；
- 每年檢討董事「提名政策」，並於本公司年度報告中披露相關摘要；





- 若董事會擬於股東大會上提呈決議案選任某位人士為獨立非執行董事，應在有關股東大會通告所隨附的致股東通函及／或說明函件中列明：
    - (i) 用以物色該名人士的流程，董事會認為應選任該名人士的理由以及其認為該名人士屬獨立人士的原因；
    - (ii) 倘建議獨立非執行董事將出任第七家(或以上)上市公司的董事職務，董事會認為該名人士仍可投入足夠時間履行董事職責的原因；
    - (iii) 該名人士可為董事會帶來的觀點、技能及經驗；及
    - (iv) 該名人士如何促進董事會成員多元化；
  - 評估獨立非執行董事之獨立性；
  - 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及總裁)繼任計劃向董事會提出建議。
- 提名委員會主席需出席本公司股東週年大會，並回答股東有關提名董事及其他提名政策事宜的提問。
- 提名委員會須按規定之時間每年至少舉行一次(或根據本公司不時適用的規管機構法規舉行)會議，以履行職務。會議由主席召開及主持。於截至2018年12月31日止年度，提名委員會舉辦一次會議，以評估獨立非執行董事之獨立性及董事會架構、審閱於股東週年大會上董事之重新委任及檢閱重續董事服務合同等。

## 企業管治報告

### 提名政策

董事會於2019年1月15日起已採納有關提名、委任及重新委任新董事以及本公司提名程序的「提名政策」。當中載明，在評估及甄選任何候選人擔任董事時，提名委員會應考慮候選人的品格與誠實，專業資格、技能、知識及經驗，獨立性，董事會多元化，是否願意投入足夠時間履行身為董事會成員的職責及適用於本公司業務的相關其他標準。

### 董事會成員多元化政策

董事會於2019年1月15日起已採納有關提名及委任新董事的經修訂「董事會成員多元化政策」。當中載明，甄選董事會成員候選人將以一系列多元化範疇為基準，並參考本公司的業務模式和特定需求，包括但不限於性別、年齡、種族、語言、文化背景、教育背景、行業經驗和專業經驗。

上述計量標準在提名委員會檢討董事會組成過程中亦會予以考慮及採納。在就各董事的技能和經驗對本公司業務的適合度作出評估後，提名委員會確認，現有董事會架構合理，毋須作出調整。

### 薪酬委員會

#### 組成

薪酬委員會已經於2013年6月14日成立，並根據企業管治守則的守則條文建議，以書面形式確立了職權範圍。截至2018年12月31日止年度，薪酬委員會由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成，分別為秦佑國先生(薪酬委員會主席)，崔健先生及張雷先生。

#### 主要職責

薪酬委員會的主要職責包括(但不限於):

- 就本公司之董事及高級管理人員之全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度之程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；
- 就執行董事之薪酬向董事會提出建議；
- 考慮同類公司支付之薪酬、須付出之時間及職責以及集團內其他職位之僱用條件等。

執行董事的薪酬金額由薪酬委員會根據相關執行董事的經驗、責任、工作量及任職本集團時間釐定。薪酬委員會將不時調整董事的薪酬。



薪酬委員會亦會就其他執行董事的薪酬方案與主席協商，並於必要時諮詢專業意見。於截至2018年12月31日止年度，薪酬委員會舉辦一次會議，並執行了以下職務：

- (i) 審核本集團之薪酬政策及董事之薪酬；
- (ii) 審核並批准個別執行董事、非執行董事及高級管理層之薪酬待遇；及
- (iii) 審核薪酬委員會經修訂職權範圍。

## 五名最高薪酬人士

五名最高薪酬人士包括截至2018年12月31日止年度的2名董事(2017年：2名董事)。截至2018年12月31日止年度的其餘3名最高薪酬人士(2017年：其餘3名最高薪酬人士)的薪酬如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>僱員</b>		
— 基本薪金及津貼	<b>3,811</b>	4,154
— 花紅	<b>1,681</b>	2,737
— 以股份付款	<b>409</b>	1,178
— 退休福利供款	<b>153</b>	152
	<b>6,054</b>	8,221

本年度，本集團並無支付五名最高薪酬人士任何薪酬作為鼓勵加入或加入本集團後的獎勵或作為離職補償。

## 企業管治報告

### 公司秘書

截至2018年12月31日止年度，為遵守上市規則第3.28條，公司秘書為本公司全職僱員，並熟悉本公司之日常事務。公司秘書負責就企業管治事宜向董事會提出建議，以協助本集團應付不斷轉變之監管環境及迎合不同的商業需求。公司秘書的詳情請參閱本報告「董事及高級管理層履歷」一節。

截至2018年12月31日止年度，公司秘書已符合上市規則第3.29條，獲得不低於15小時的相關專業培訓。

### 組織章程大綱及組織章程細則

於截至2018年12月31日止年度，本公司之組織章程文件並無出現任何重大變動。

### 公司通訊及投資者關係

本集團投資者關係的主要任務及目標，是透過不同的溝通渠道，向媒體、股東、投資者、分析師及投資銀行清楚地介紹本集團的業務定位、現有業務及未來發展。今後，本集團將透過會議或高級管理層參與的投資者論壇、大會及路演，進一步加強與媒體、股東、投資者、分析師及投資銀行在各方面的溝通，如發展策略、運營及管理、財務前景及業務經營。本集團有信心透過不斷提高信息透明度，與國際資本機構建立及維持良好的關係。

本集團重視與股東保持良好溝通，以提高本公司的透明度及獲得股東更多的理解。為使股東有效獲悉本集團的狀況及發展，本集團及時刊發公告、通函、通告、中期報告及年度報告。為提高本公司的透明度，有關本公司的其他資料亦公佈於公司網站([www.modernland.hk](http://www.modernland.hk))。





## 股東週年大會

在本公司的股東週年大會上，董事可與股東會晤及溝通，並回答股東可能提出的任何疑問。外部獨立核數師亦會出席股東週年大會。就提呈股東週年大會審議的每一事項，主席均會分別提出決議案。股東週年大會通告至少於大會舉行日期二十(20)個完整工作日前向全體股東發出，當中列明將於會上提呈的每項決議案的詳情及其他資料。投票結果其後將分別於本公司及聯交所網站公佈。

## 股東權利

本公司之股東大會提供機會讓股東及董事會進行溝通。本公司之股東週年大會將每年於董事會釐定之地點舉行。股東週年大會以外之各個股東大會稱為股東特別大會。

## 股東召開股東特別大會並於會上提呈建議之程序

下列股東召開股東特別大會的程序乃按照組織章程細則第58條編製：

- (1) 於遞呈要求日期持有不少於本公司繳入股本(附有於本公司股東大會表決權)十分之一的一位或多位股東，有權透過向董事會或本公司之公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項。
- (2) 書面要求必須述明會議的目的，由提出要求之股東簽署，可由多份格式相若之文件組成，每份均須經一名或以上提出要求之股東簽署。
- (3) 要求須以書面提出，並郵寄至本公司在香港之主要營業地點(地址為香港中環花園道三號冠君大廈805-6室)，董事會或公司秘書收。
- (4) 股東特別大會須於遞呈要求日期後起計兩個月內舉行。
- (5) 倘董事於該項要求提交後二十一(21)日內未能召開股東特別大會，有關股東可以相同形式自行召開大會，而本公司須向有關股東償付所有由有關股東因董事會未能召開大會而產生之合理開支。

## 企業管治報告

### 提名候選董事的建議

在適用法律及法規(包括開曼群島公司法、上市規則及組織章程細則(經不時修訂))的規限下，本公司可不時透過普通決議案於股東大會上推選任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺，或作為現有董事會新增成員。

股東可將以下文件遞呈至本公司在香港之主要營業地點(地址為香港中環花園道三號冠君大廈805-6室)，以提名任何人士(「該人士」)參選董事：

- (1) 根據上市規則第13.51(2)條規定，有關股東簽署的書面通知，當中載有其有意提名為董事的該人士的全部詳情，包括其全名及履歷詳情；及
- (2) 該人士簽署的書面通知，表明其願意參選董事。

該等通知須至少於股東大會日期前七(7)日遞呈，由指定作選舉的股東大會通知寄發日期起至少七(7)日，可供遞呈該等通知。

### 查詢程序

為確保董事會與股東之間有效溝通，本公司採納以下股東通訊政策：

- (1) 股東如就持股有任何疑問，可向本公司股份過戶登記分處－卓佳證券登記有限公司提出。
- (2) 股東可隨時透過公司秘書以書面形式將其諮詢及問題遞交董事會。彼等之聯絡詳情如下：

當代置業(中國)有限公司  
香港中環花園道三號  
冠君大廈805-6室  
傳真：(852) 2187 3619  
電郵地址：ir.list@modernland.hk

- (3) 股東亦可在本公司之股東大會上向董事會作出查詢。



## 董事及高級管理層履歷

### 執行董事

**張雷先生**，56歲，執行董事及本集團之創辦人兼董事會主席，負責本集團的戰略規劃、董事會管理及整體管理。張先生現任本公司間接全資附屬公司當代節能置業股份有限公司(「當代節能置業」)的董事及新動力(北京)建築科技有限公司(「北京新動力」)董事，彼亦為本集團其他若干於國內、香港及北美子公司及項目公司的董事。

張先生於中國房地產業務方面擁有逾18年經驗。自1985年7月至1995年2月，他曾擔任國有企業中國國際人才交流中心有關人才資料管理及交流方面的部門經理。自1995年2月至2000年7月，他曾擔任其控制實體中際房地產開發有限公司的總經理。張先生於2000年創辦本集團。於2005年1月，張先生獲得清華大學高級管理人員工商管理碩士學位。

**張鵬先生**，43歲，執行董事及執行總裁。彼於1997年畢業於北方民族大學，獲得法律學士學位。張先生現任當代節能置業的董事兼總裁及北京新動力董事。彼亦為本集團若干子公司及項目公司的董事及監事。張先生現任第一物業(北京)股份有限公司、第一摩碼人居環境科技(北京)股

份有限公司及第一摩碼體育文化發展(北京)股份有限公司之董事。第一物業(北京)股份有限公司的股份於2016年5月18日起於全國中小企業股份轉讓系統掛牌。第一摩碼人居環境科技(北京)股份有限公司及第一摩碼體育文化發展(北京)股份有限公司的股份分別在2017年8月17日及2018年3月6日於全國中小企業股份轉讓系統掛牌。

張先生於2001年11月加入本公司。彼歷任本公司附屬公司當代節能置業的人力資源總監、副總裁及首席運營官。張先生深諳房地產項目管理，綠色科技地產開發管理，彼亦擔任北京市東城區人大代表、全聯房地產商會副會長及全聯房地產商會精裝產業分會會長等社會職務。

**陳音先生**，63歲，本集團執行董事、首席技術官兼總工程師。陳先生負責本集團的研發及項目管理。彼亦為當代節能置業及北京新動力的董事。

陳先生於1982年7月畢業於北京建築工程學院，獲得熱能工程學士學位。於2007年1月，陳先生獲得中國人民大學工商管理碩士學位。

## 董事及高級管理層履歷

陳先生自1982年至1987年執教北京建築工程學院。自1987年7月至2001年5月，陳先生任職中國外運集團，擔任中國外運集團房地產開發公司的副總經理，主要負責基礎設施項目的管理及房地產項目的開發。同時陳先生還任住建部住宅產業化促進中心專家委員會委員、城科會中國綠色建築與節能委員會委員及中房協房地產技術政策專家委員會委員。陳先生於2001年5月加入我們。陳音先生為建築節能領域的著名專家。彼為中國建築學會綠色建築專業委員會委員及中國可再生能源學會理事。陳先生在中國房地產業務方面擁有逾28年經驗。

### 非執行董事

范慶國先生，47歲，非執行董事。彼於1998年7月畢業於中國人民大學，獲得會計學畢業證。於1999年1月，獲得中國人民大會計學學士學位。於2006年6月，畢業於中國人民大學，獲得金融學研究生學位。

范先生自我們於2000年12月成立起即加入本公司。曾為本公司的執行董事及首席財務官，並於2014年8月調任為非執行董事。於加入本公司之前，彼曾先後擔任北京華遠房地產公司、北京法政集團及北京肯德基有限公司的會計師。范先生在中國房地產業務方面擁有逾18年經驗。

陳志偉先生，34歲，非執行董事，於2016年12月30日獲委任加入董事會。彼於2004年畢業於清華大學，獲經濟學學士學位。其後，於2009年畢業於新加坡國立大學，獲得理學(房地產管理)碩士學位。

陳先生擁有10逾年金融領域投資及研究經驗。彼於2010年加入信達(香港)，現任投資總監及投資業務部董事總經理，負責信達香港的投融資業務。加入信達香港前，陳先生於2007年至2010年期間擔任新加坡TIG集團董事長的行政助理，負責協調TIG集團在大中華區的私募股權投資業務。於2005年至2007年期間，陳先生為新加坡國立大學的研究學者。

陳安華先生，51歲，非執行董事，於2017年1月27日獲委任加入董事會。陳先生現亦為青建國際控股有限公司(股份代號：1240)之非執行董事。陳先生擁有復旦大學經濟學學士學位、中南大學工商管理碩士學位及英國華威大學頒發工程商業管理證書。陳先生於商業銀行、資產管理及投資領域積累逾20年豐富經驗。



於加入中國長城資產管理股份有限公司(「中國長城」)長沙辦事處(「長城長沙辦事處」)前，陳先生曾任職於中國農業銀行湖南省分行、中國長城資產管理公司長沙辦事處任信貸科長、支行副行長以及不同部門高級／高級副經理。於2015年至2016年期間，陳先生任職於中國長城資產管理公司總部資產管理業務部。2016年11月起至今，陳先生任中國長城資產(國際)控股有限公司副總經理。

## 獨立非執行董事

**秦佑國先生**，75歲，獨立非執行董事，於2013年6月14日獲委任加入董事會。彼自2008年3月起獲委任為獨立非執行董事，為董事會提供獨立意見。現為清華大學建築學院教授。秦先生1967年7月畢業於清華大學，獲得建築學本科學位，1981年4月畢業於清華大學建築技術科學專業，獲工學碩士學位，並留校任教。秦先生自1990年3月至1997年11月任清華大學建築學院副院長，1997年12月至2004年12月任清華大學建築學院院長。1996年9月至1997年3月為美國哈佛大學訪問學者。

秦先生獲得多個獎項，包括中國人民解放軍總參謀部於1990年頒發的科技進步獎二等獎、中華人民共和國教育部於1995年頒發的優秀設計一等獎、中國人民解放軍總

裝備部於2000年頒發的優秀設計一等獎、全國工商聯住宅產業商會於2004年頒發的精瑞住宅科學技術獎金獎、北京市政府於2005年頒發的科技獎一等獎、國際住宅協會於2007年頒發的綠色建築傑出貢獻人物獎。彼因其對中國高等教育的貢獻獲發國務院特殊津貼。

**崔健先生**，48歲，獨立非執行董事，於2013年6月14日獲委任加入董事會。崔先生現時為北京知行創新投資有限公司主席。於2008年1月至2011年12月，崔先生曾擔任領航藍海投資諮詢(北京)有限公司總經理。於此之前，崔先生於1997年3月至2007年12月曾任中國移動通信集團公司產品及營銷部總監，並於1992年7月至1997年3月擔任中國通信建設總公司工程師。於2002年12月，崔先生獲得中國移動通信集團公司的高級工程師資格證書。崔先生於1992年7月獲得長春郵電學院通訊工程學士學位。於2001年4月，彼獲得澳洲國立大學(Australian National University)國際管理碩士學位。彼亦於2006年7月獲得北京大學高級管理人員工商管理碩士學位。



## 董事及高級管理層履歷

**許俊浩先生**，44歲，獨立非執行董事，於2013年6月14日獲委任加入董事會。許先生亦現為香港信貸集團有限公司(股份代號：1273)的財務總監及公司秘書及ECI Technology Holdings Limited的獨立非執行董事(股份代號：8013)。於加入上述公司之前，許先生曾於一家國際會計師行任職，以及於其他香港上市公司擔任多個高級職位。許先生現為香港會計師公會及特許公認會計師公會資深會員，以及香港稅務學會會員。於1998年，許先生獲得香港理工大學會計學學士學位，及在2013年以優異成績獲英國曼徹斯特大學頒授工商管理碩士學位。許先生於審核、財務會計及報告、公司秘書工作以及企業融資方面擁有豐富專業經驗。

**鍾彬先生**，47歲，獨立非執行董事，於2017年1月27日獲委任加入董事會。彼於1993年畢業於四川大學。現時擔任三盛控股(集團)有限公司(股份代號：2183)獨立非執行董事。鍾先生曾擔任全聯房地產商會(前身為全國工商聯房地產商會)(「全聯房地產商會」)秘書長、全聯房地產商會金融工作委員會聯席秘書長及參與一系列由全聯房地產商會主導的創新房地產金融項目，並於該領域積累豐富的實踐經驗。前述房地產金融項目包括設立綠色地產基

金、旅遊產業基金及養老產業基金。鍾先生亦參與Elite國際投資基金(由全聯房地產商會多名會員聯合設立)的發起籌備。作為中國房地產開發及金融服務兩個領域的知名專家，鍾先生頻繁受邀出任高級講師，且受金融機構邀請就房地產金融服務提供專業培訓。彼亦受邀在多所中國頂尖學府，包括但不限於廈門大學、北京大學光華管理學院、浙江大學及西南財經大學授課。

鍾先生自2013年4月起一直擔任雲南城投置業股份有限公司獨立董事，該公司股份乃於上海證券交易所上市及買賣(股份代號：600239)。



## 高級管理層

王強先生，46歲，於2002年3月加入本集團。彼歷任當代節能置業計劃財務中心副總監、湖北萬星置業有限公司總經理、信息運營中心總監。王先生現為本集團副總裁，負責本公司金融資本線，主管集團計劃財務專業流程與運營。王先生於1996年7月畢業於天津商學院，獲得會計學畢業證書。王先生於中國房地產業務方面擁有十四年經驗。

藍梓健先生，38歲，藍先生曾為D.V.Y. Investments Limited之董事總經理，該公司為一家英國房地產發展及投資公司。於2014年及2015年，藍先生亦出任遠洋地產控股有限公司(股份代號：3377) (「遠洋地產」)之公司秘書，及曾為遠洋地產(香港)有限公司之副總經理。於任職遠洋地產期間，彼亦為盛華地產基金管理公司之董事兼首席財務總監及盛洋投資(控股)有限公司之財務總監。

藍先生獲得天津大學高級管理人員工商管理碩士學位，於2014年至2015年期間亦曾為香港大學專業進修學院中國商業學院之客席講師。藍先生現時為香港會計師公會之註冊會計師、特許財務分析師公會之特許財務分析師及全球風險管理專業人士協會之特許金融風險管理師。

# 董事會報告

董事會謹提呈本年度報告，以及本集團截至2018年12月31日止財政年度的經審核合併財務報表。

## 主營業務

本公司主要從事投資控股，而其附屬公司主要從事房地產發展、物業投資、酒店營運、項目管理、房地產代理服務及其他業務。

## 附屬公司

主要附屬公司於2018年12月31日的詳情，載列於合併財務報表附註42。

## 分部資料

本集團於本年度主要業務所得收益及經營業績分析載於合併財務報表附註5。

## 業績及股息

本集團截至2018年12月31日止年度的業績及財務狀況載於第97至101頁之合併損益及其他全面收入報表和合併財務狀況報表。

董事會欣然建議就截至2018年12月31日止年度派發末期股息每股1.98港仙。待股東於2019年股東週年大會上批准建議末期股息後，預期末期股息將於2019年7月12日(星期五)或之前派發予於2019年6月25日(星期二)名列本公司股東名冊的股東。

## (a) 為釐定股東出席2019年股東週年大會並於會上投票之權利

為釐定股東出席2019年股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將由2019年6月12日(星期三)至2019年6月18日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間概不會處理本公司股份的過戶。為釐定有權出席2019年股東週年大會並於會上投票之股東身份，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於2019年6月11日(星期二)下午4時30分前送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司以辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

## (b) 為釐定取得擬派末期股息的權利(須待股東於2019年股東週年大會上批准)

為釐定取得擬派末期股息的權利(須待股東於2019年股東週年大會上批准)，本公司將於2019年6月24日(星期一)至2019年6月25日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會處理股份過戶登記手續。為符合資格收取擬派末期股息，所有填妥的過戶表格連同有關股票最遲須於2019年6月21日(星期五)下午4時30分前送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司以辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。



## 物業、廠房及設備以及投資物業

本集團的投資物業以及物業、廠房及設備於回顧年內的變動詳情分別載於合併財務報表附註13及14。本集團的投資物業已於年結日重估。因重估產生的公允價值增加淨值人民幣132,222,000元已直接列入合併損益及其他全面收入報表。

## 優先票據

### 發行綠色優先票據

於2018年2月27日，本公司連同本公司若干附屬公司與國泰君安證券(香港)有限公司、德意志銀行香港分行、香港上海滙豐銀行有限公司、交銀國際證券有限公司、上銀國際有限公司、上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行、UBS AG香港分行、VTB Capital plc及中泰國際證券有限公司就本公司按年息率7.95%發行本金額為3.5億美元並於2021年到期的優先票據訂立購買協議。詳情請參閱本公司日期分別為2018年2月27日、2018年2月28日及2018年3月7日之公告。

於2018年12月20日，本公司連同本公司若干附屬公司與國泰君安證券(香港)有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、UBS AG香港分行、Morgan Stanley & Co.

International plc、德意志銀行香港分行、西證(香港)證券經紀有限公司及海通國際證券有限公司就本公司按年息率15.5%發行本金額為1.5億美元並於2020年到期的優先票據訂立購買協議。詳情請參閱本公司日期分別為2018年12月20日及2018年12月21日之公告。

## 股本

本公司的已發行股本的變動詳情載於合併財務報表附註31。

## 儲備及可分派儲備

本公司及本集團的儲備於截至2018年12月31日止年度內的變動詳情分別載於合併財務報表附註41及合併權益變動表。

## 主要客戶及供應商

截至2018年12月31日止年度，本集團五大供應商所作採購(不包括收購土地)佔本集團總採購額少於25%。本集團向五大客戶之銷售佔本集團總營業額少於25%。

除合併財務報表所披露者外，盡董事所知，董事、彼等緊密聯繫人或任何持有本公司已發行股份數目5%以上的股東概無擁有本集團五大客戶或五大供應商任何權益。

## 董事會報告

### 董事

年內及直至本報告日期在任的董事為：

#### 執行董事

張雷先生(主席)  
張鵬先生(總裁)  
陳音先生

#### 非執行董事

范慶國先生  
陳志偉先生  
陳安華先生

#### 獨立非執行董事

秦佑國先生  
崔健先生  
許俊浩先生  
鍾彬先生

根據公司章程，陳安華先生、陳志偉先生、崔健先生及鍾彬先生將於2019年股東週年大會上輪值退任，且符合資格重選並願意膺選連任。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的年度獨立性確認書。據此，本公司認為獨立非執行董事均為獨立。

### 董事履歷

董事履歷詳情載於本報告內「董事及高級管理層履歷」一節。

### 董事服務合約

張雷先生及陳音先生各自與本公司訂立服務合約，據此各人同意擔任執行董事，自2016年6月14日起為期三年。張鵬先生與本公司訂立執行董事的服務合約，自2017年1月27日起為期三年。范慶國先生與本公司訂立服務合約，據此彼同意擔任非執行董事，自2017年8月26日起為期三年。陳志偉先生與本公司訂立服務合約，據此其同意擔任非執行董事，自2016年12月30日起為期三年。陳安華先生及鍾彬先生分別與本公司訂立服務合約及委任函，據此各人分別同意擔任非執行董事及獨立非執行董事，均自2017年1月27日起為期三年。秦佑國先生、崔健先生及許俊浩先生各自與本公司訂立委任函，據此各人同意擔任獨立非執行董事，自2016年6月14日起為期三年。

概無董事與本公司訂有本公司不可於1年內免付補償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

### 董事的合約權益

除合併財務報表附註38所披露的相關交易，以及本報告所載列的關連交易及持續關連交易外，於截至2018年12月31日止年度，概無董事或任何與董事有關連的實體於所存



續對本集團業務而言屬重大的任何交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益，本公司或其任何附屬公司亦無於截至2018年12月31日止年度期間與控股股東或其任何附屬公司訂立任何重大合約。

## 管理合約

於截至2018年12月31日止年度，並無訂立或存在任何有關管理及經營本集團全部業務或任何重大業務部份的合約。

## 董事及五名最高薪人士的薪酬

董事及五名最高薪人士之薪酬詳情，載列於合併財務報表附註10。

## 所持本公司權益(好倉)

董事姓名	身份／權益性質	股份數目	佔本公司權益 概約百分比
張雷先生	信託受益人(附註1)	1,827,293,270	65.50%
	實益擁有人(附註2、6)	21,447,140	0.77%
陳音先生	受控制法團之權益(附註3)	6,911,520	0.25%
范慶國先生	受控制法團之權益(附註4)	5,982,240	0.21%
張鵬先生	受控制法團之權益(附註5)	5,982,240	0.21%
	實益擁有人(附註6)	17,302,000	0.62%

附註1：該等1,827,293,270股股份由極地控股有限公司以登記持有人的身份持有。極地控股有限公司全部已發行股本由Fantastic Energy Ltd.全資擁有，而Fantastic Energy Ltd.全部已發行股本則由TMF (Cayman) Limited以家族信託的受託人身份全資擁有。家族信託為由Salum Zheng Lee先生作為財產授予人成立的全權信託，其資本與收益受益人包括Salum Zheng Lee先生、張雷先生及彼等各自的女兒。Salum Zheng Lee先生為張雷先生的弟弟。故張雷先生被視為於本公司擁有相同權益。

## 董事會報告

附註2：該等21,447,140股股份當中有9,327,890股股份由張雷先生以其個人名義實益持有，其餘12,119,250股股份乃根據購股權計劃(定義見下文)授出的購股權而持有。

附註3：陳音先生持有龍昇科技有限公司100%已發行股本，而龍昇科技有限公司擁有6,911,520股股份，故陳音先生被視為於本公司擁有相同權益。

附註4：范慶國先生持有創作發展有限公司100%已發行股本，而創作發展有限公司擁有5,982,240股股份，故范慶國先生被視為於本公司擁有相同權益。

附註5：張鵬先生持有卓明發展有限公司100%已發行股本，而卓明發展有限公司擁有5,982,240股股份，故張鵬先生被視為於本公司擁有相同權益。

附註6：有關股份權益(包括張雷先生於12,119,250股股份持有的權益及張鵬先生於12,645,000股股份持有的權益)乃根據購股權計劃授出的購股權而持有，詳情載於本報告第73至77頁。

## 購股權計劃

本公司於2013年6月14日採納購股權計劃(「購股權計劃」)，購股權計劃主要條款及條件的概要載列如下：

購股權計劃目的為激勵合資格參與者為本集團的利益而盡量提升其表現效率，以及吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續業務關係，而該等合資格參與者的貢獻現時或將會有利於本集團的長遠發展。

購股權計劃參與者包括：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括獨立非執行董事)；及
- (iii) 本公司或其任何附屬公司的任何顧問、諮詢人士、供應商、客戶及代理。

根據購股權計劃，本公司可向合資格參與者授予彼等權利可認購最多278,991,940股股份之購股權，相當於本公司於2018年6月19日召開股東週年大會通過有關更新購股權計劃授權限額的決議案當日已發行股份總數(2,789,919,400股)的10%。各參與者在授出日期前任何十二個月期間，根據購股權計劃可認購的最高股份數目不得超過截至授出日期時已發行股份的1%。倘進一步授出的購股權超過上述1%限額，本公司須：

- (i) 發出通函，以遵守上市規則第17.03(4)條及第17.06條的規定，載列合資格參與者的身份、將授予購股權(及過往授予該參與者的購股權)的數目及條款以及上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及上市規則第17.02(4)條規定的免責聲明；及



(ii) 經我們的股東在股東大會上批准及／或符合上市規則不時規定的其他要求，而該合資格參與者及其緊密聯繫人或(若參與者為關連人士)其聯繫人須放棄投票。將授予該參與者的購股權數目及條款(包括行使價)須於股東批准前釐定，而我們的董事會提呈向該合資格參與者授出購股權的董事會會議日期，就計算股份的認購價而言，須視為授出日期。董事會須按其可能不時釐定的形式向該合資格參與者送呈要約文件。

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權被視為授出並獲接納日期後及自該日起十年期間屆滿前隨時行使。行使購股權前必須持有購股權的最短期限(如有)將由董事會全權決定。於接納購股權時，承授人須向本公司支付1.00港元作為獲授購股權的代價。

根據購股權計劃授出任何特定購股權所涉及的每股股份行使價須由董事會全權決定，惟該價格不得低於下列各項的最高者：

- (i) 股份於授出日期(須為聯交所可供進行證券交易業務的日子)在聯交所每日報價表所報的正式收市價；
- (ii) 股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報的平均正式收市價；及
- (iii) 股份面值。

倘獲授購股權的參與者是本公司的董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等的聯繫人，則須經獨立非執行董事(獲授購股權的獨立非執行董事除外)批准。除非本公司於股東大會上或董事會提前終止，否則購股權計劃在十年內生效及有效，直至2023年6月13日。

## 董事會報告

於自2018年1月1日起至2018年12月31日止年度內，本公司根據購股權計劃授出購股權之變動如下：

### 購股權變動

於2018年1月1日至2018年12月31日

	2018年1月1日			2018年12月31日
	期初	已行使	已失效	期末
<b>第一批期權 — 2014年9月4日</b>				
行使價：1.041港元(2017年10月9日前的行使價：1.145港元)				
張雷	3,539,250	-	-	3,539,250
張鵬	8,355,000	-	-	8,355,000
僱員	6,544,250	(994,000)	-	5,550,250
<b>第一批期權 — 2014年9月4日</b>	<b>18,438,500</b>	<b>(994,000)</b>	<b>-</b>	<b>17,444,500</b>
<b>第二批期權 — 2015年7月10日</b>				
行使價：1.138港元(2017年10月9日前的行使價：1.252港元)				
A計劃				
張雷	4,290,000	-	(4,290,000)	-
A計劃				
許俊浩	187,000	(187,000)	-	-
A計劃				
僱員	25,085,000	(17,999,600)	(7,085,400)	-
<b>A計劃</b>	<b>29,562,000</b>	<b>(18,186,600)</b>	<b>(11,375,400)</b>	<b>-</b>
<b>B計劃</b>				
僱員	22,275,000	(825,000)	(6,050,000)	15,400,000
<b>B計劃</b>	<b>22,275,000</b>	<b>(825,000)</b>	<b>(6,050,000)</b>	<b>15,400,000</b>
<b>第二批期權 — 2015年7月10日</b>	<b>51,837,000</b>	<b>(19,011,600)</b>	<b>(17,425,400)</b>	<b>15,400,000</b>



	2018年1月1日			2018年12月31日
	期初	已行使	已失效	期末
<b>第三批期權 — 2016年9月28日</b>				
行使價：1.045港元(2017年10月9日前的行使價：1.15港元)				
張雷	4,290,000	-	-	4,290,000
張鵬	4,290,000	-	-	4,290,000
僱員	31,100,000	(1,622,500)	(7,810,000)	21,667,500
第三批期權 — 2016年9月28日	39,680,000	(1,622,500)	(7,810,000)	30,247,500
<b>總計</b>	<b>109,955,500</b>	<b>(21,628,100)</b>	<b>(25,235,400)</b>	<b>63,092,000</b>
<b>概要：</b>				
<b>董事</b>				
張雷	第一批期權 — 2014年9月4日	-	-	3,539,250
	第二批期權 — 2015年7月10日	-	(4,290,000)	-
	第三批期權 — 2016年9月28日	-	-	4,290,000
		12,119,250	(4,290,000)	7,829,250
張鵬	第一批期權 — 2014年9月4日	-	-	8,355,000
	第三批期權 — 2016年9月28日	-	-	4,290,000
		12,645,000	-	12,645,000
許俊浩	第二批期權 — 2015年7月10日	(187,000)	-	-
<b>董事小計</b>	<b>24,951,250</b>	<b>(187,000)</b>	<b>(4,290,000)</b>	<b>20,474,250</b>
<b>僱員</b>				
	第一批期權 — 2014年9月4日	(994,000)	-	5,550,250
	第二批期權 — 2015年7月10日	(18,824,600)	(13,135,400)	15,400,000
	第三批期權 — 2016年9月28日	(1,622,500)	(7,810,000)	21,667,500
<b>僱員小計</b>	<b>85,004,250</b>	<b>(21,441,100)</b>	<b>(20,945,400)</b>	<b>42,617,750</b>
<b>總計</b>	<b>109,955,500</b>	<b>(21,628,100)</b>	<b>(25,235,400)</b>	<b>63,092,000</b>



## 董事會報告

有關購股權歸屬期及行使期的詳情，請參閱合併財務報表附註37。

購股權的行使期可由本公司在授出時確定，該等購股權於相關授出日期起10年內有效。於2018年12月31日，可供認購63,092,000股股份的購股權尚未行使。有關購股權計劃的額外資料載於合併財務報表附註37。

## 主要股東於股份及相關股份之權益

於2018年12月31日，就本公司董事或主要行政人員所知，除於上文「董事及主要行政人員於股份、相關股份或債權證中的權益及淡倉」及「購股權計劃」兩節所披露之本公司董事或主要行政人員之權益及淡倉外，以下人士於本公司之股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文予以披露之權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉：

名稱／姓名	身份／權益性質	股份數目	佔本公司權益 概約百分比
極地控股有限公司	登記擁有人(附註1)	1,827,293,270	65.50%
Fantastic Energy Ltd.	受控制法團之權益(附註1)	1,827,293,270	65.50%
TMF (Cayman) Limited	受託人(附註1)	1,827,293,270	65.50%
Salum Zheng Lee先生	全權信託的創立人(附註1)	1,827,293,270	65.50%
張德桂女士	配偶權益(附註2)	1,827,293,270	65.50%
中國信達(香港)資產管理 有限公司	登記擁有人(附註3)	267,885,500	9.60%
中國信達(香港)控股 有限公司	受控制法團之權益(附註3)	267,885,500	9.60%
中國信達資產管理股份有限公司	受控制法團之權益(附註3)	267,885,500	9.60%
中國長城資產(國際)控股 有限公司	登記擁有人(附註4)	190,159,200	6.82%
中國長城資產管理股份有限公司	受控制法團之權益(附註4)	190,159,200	6.82%



附註1：所有該等1,827,293,270股股份由極地控股有限公司以登記持有人的身份持有。極地控股有限公司全部已發行股本由Fantastic Energy Ltd.全資擁有，而Fantastic Energy Ltd.全部已發行股本則由TMF (Cayman) Limited以家族信託的受託人身份全資擁有。家族信託為由Salum Zheng Lee先生作為財產授予人成立的全權信託，其資本與收益受益人包括Salum Zheng Lee先生、張雷先生及彼等各自的女兒。Salum Zheng Lee先生被視為於家族信託所持有的1,827,293,270股股份中擁有權益。

附註2：張德桂女士為Salum Zheng Lee先生的配偶，故張德桂女士被視為於1,827,293,270股股份中擁有權益。

附註3：中國信達(香港)資產管理有限公司由中國信達(香港)控股有限公司全資擁有，而中國信達(香港)控股有限公司由中國信達資產管理股份有限公司全資擁有。因此，中國信達資產管理股份有限公司及中國信達(香港)控股有限公司各被視為於中國信達(香港)資產管理有限公司所持有267,885,500股股份中擁有權益。

附註4：中國長城資產(國際)控股有限公司由中國長城資產管理股份有限公司全資擁有。因此，中國長城資產管理股份有限公司被視為於中國長城資產(國際)控股有限公司所持有190,159,200股股份中擁有權益。

除上文所述者外，於2018年12月31日，並無任何其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須予以披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條登記於本公司須存置之登記冊之權益或淡倉。

## 遵守不競爭契據

最終控股股東張雷先生及Salum Zheng Lee先生各自已確認，除當代大廈商務酒店項目外，彼等概無從事或於任何與本集團的業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務(本集團除外)擁有權益。為保護本集團免受任何潛在競爭，本集團的控股股東已於2013年6月14日訂立以本公司為受益人的不可撤銷的不競爭契據(「不競爭契據」)，據此，彼等各自(其中包括)共同及個別地向本公司作出不可撤銷及無條件的承諾，在有關期間(附註1)內的任何時候，彼等各自須並須促使其各自的聯繫人(本集團除外)遵守以下各項：

- (i) 除其他業務(附註2)外，不得直接或間接地參與、經營、投資或從事任何將或可能對本集團目前及不時所從事業務構成競爭的業務(「受限制業務」，包括但不限於中國及美國的任何物業發展業務)；
- (ii) 不得邀請本集團的任何現有或當時現有僱員受僱於彼等或彼等各自的聯繫人(本集團除外)；

## 董事會報告

- (iii) 未經我們同意，不得利用因擔任我們控股股東及／或董事而可能獲悉有關本集團業務的任何資料，以與受限制業務競爭；及
- (iv) 對於彼等自客戶接獲的主動詢盤或商機，將無條件地通過合理努力促使該等潛在客戶指定或直接與本集團的任何成員公司接洽。

為妥善管理本集團與控股股東之間有關遵守及執行不競爭契據的任何潛在或實際利益衝突，本公司已採納以下企業管治措施：

- (i) 獨立非執行董事將至少每年一次審閱控股股東遵守及執行不競爭契據的條款的情況；及
- (ii) 本公司將於年報中的企業管治報告內披露本集團有關不競爭契據的遵守措施及執行措施。

本集團的董事認為，上述企業管治措施足以管理控股股東及彼等各自的聯繫人與本集團之間的任何潛在利益衝突，以及保障股東尤其是少數股東的利益。

根據張雷先生及Salum Zheng Lee先生所提供有關遵守不競爭契據的年度申報，彼等各自確認於2018年1月1日至2018年12月31日的期間內，已在各重大方面全面遵守不競爭契據的所有相關條款。

經獨立非執行董事審閱後，彼等確認控股股東於2018年有效遵守及執行不競爭契據的條款。

附註1：「有關期間」指從2013年7月12日開始至以下事件發生日期(以最早發生者為準)止期間：

- (a) 張雷先生、Salum Zheng Lee先生、極地控股有限公司、Fantastic Energy Ltd.及TMF (Cayman) Limited (個別或整體)就上市規則而言，不再為控股股東的日期；
- (b) 股份不再在聯交所或(如適用)其他證券交易所上市的日期；

附註2：「其他業務」指：

- (a) 張雷先生、Salum Zheng Lee先生、極地控股有限公司、Fantastic Energy Ltd.及TMF (Cayman) Limited及／或彼等各自的聯繫人(本集團除外)直接或間接投資於本集團任何成員公司；



- (b) 張雷先生、Salum Zheng Lee先生、極地控股有限公司、Fantastic Energy Ltd.及TMF (Cayman) Limited及／或彼等各自的聯繫人(本集團除外)直接或間接投資於公開上市公司(本集團任何成員公司除外)的股份，而：
- (i) 其及／或其聯繫人持有的權益總額不超過該公司全部已發行股本的5%；
  - (ii) 其及／或其聯繫人(個別或整體)並非該公司的單一最大股東或權益持有人；及
  - (iii) 其及／或其聯繫人將不會參與該公司及／或其附屬公司的營運及管理；及
- (c) 當代大廈商務酒店項目。

## 董事於競爭業務中的權益

除本報告所披露者外，於2018年12月31日，概無董事或其各自之聯繫人從事任何與本集團業務競爭或可能競爭之業務或於其中擁有權益。

## 關連交易及持續關連交易

### 關連交易

1. 於2018年10月16日，Modern Land No.7與Modern Commercial及Kunyu International訂立購股協議，據此，(其中包括)Modern Commercial及Kunyu International有條件同意出售而Modern Land No.7有條件同意購買Modern Kunyu Commercial Holdings (Canada) Ltd的1,000股類別「A」普通具投票權股份(相當於全部已發行股份)，代價為220,000,000加元(惟須進行若干調整)。由於訂約方需要額外時間滿足若干先決條件，故此，Modern Commercial、Kunyu International及Modern Land No. 7已訂立購股協議之補充協議，據此，訂約方同意將完成日期押後至2019年3月13日或購股協議訂約方可能以書面形式相互協定之有關其他日期(「該交易」)。詳情請參閱本公司日期分別為2018年10月16日、2018年11月30日及2019年1月17日之公告。(註)

## 董事會報告

2. 於2018年11月5日，本公司全資附屬公司九江當代綠建(作為賣方)與江西第一物業(作為買方)訂立買賣協議，據此，江西第一物業同意收購而九江當代綠建同意出售位於中國江西省九江市佔地合共約1,038平方米的該等物業，總代價為人民幣11,735,667.77元。詳情請參閱本公司日期為2018年11月5日之公告。

註：經各方共同統一，該交易已根據Modern Land No. 7, Modern Commercial及Kunyuan International於2019年3月4日簽署的終止協議而註銷。詳情請參閱本公司日期為2019年3月4日的公告。

### 持續關連交易

#### (i) 物業管理服務

截至2018年12月31日止年度，第一摩碼資產管理(北京)有限公司(「第一摩碼資產」，連同其附屬公司，統稱「第一摩碼資產集團」)的若干附屬公司已向本集團提供物業管理服務。第一摩碼資產由

主席、執行董事兼控股股東張雷先生間接擁有逾30%股權，因而為本公司的關連人士。第一摩碼資產集團與本集團之間的交易構成本公司的持續關連交易。

於2015年5月13日，第一摩碼資產集團與本公司就自2015年1月1日起至2017年12月31日止向本集團提供物業管理服務訂立總協議(「過往總物業管理協議」)。於2017年8月8日，相同訂約方就自2017年8月8日起至2019年12月31日止向本集團提供物業管理服務訂立經重續總協議(「總物業管理協議」)，而過往總物業管理協議已告終止。

預期本集團的成員公司將不時及於有需要時與第一摩碼資產集團的成員公司訂立個別物業管理服務協議，其中將載列具體條款及條件，如所需管理服務類別、服務費及服務時間。管理費將由訂約方考慮提供服務的物業面積、市場公允定價、過往管理費



及本集團成員公司與第一摩碼資產集團成員公司擬訂立的個別物業管理服務協議項下規定的管理服務費用釐定。

預期截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度各年本集團根據總物業管理協議應付予第一摩碼資產集團的年度物業管理費總金額均不會超過人民幣150百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度的年度上限乃由董事經參考過往總物業管理協議項下過往管理費及多項因素，其中包括：市場公允定價、與將竣工項目的預期面積相關的成本(包括本公司就會所、辦公區域、銷售辦事處以及空置停車場及物業應付的物業管理費、提供清潔、維護及安全服務的勞工成本、設立樣板間的成本、供暖成本、新鮮空氣置換通風費用、小業主的物業管理費減少所產生的成本、電

梯安裝及維修服務的成本、經營及提供員工餐飲服務的成本)而釐定。除管理已竣工項目的物業外，關聯方提供的物業管理服務包括(其中包括)設立及管理銷售辦事處，以及在銷售發展中項目前管理及維護空置物業。

本集團於截至2018年12月31日止年度一共支付物業管理費用約人民幣142.72百萬元，其並無超越該交易截至2018年12月31日止年度的年度上限。

## (ii) 租賃物業

本公司已訂立以下租約(「租約」)，內容有關向本公司若干關連人士租賃本公司的物業：

租賃北京萬國城MOM<sup>Λ</sup>8棟3樓若干部份

第一物業服務(北京)有限公司(「北京第一物業」)由張雷先生間接擁有，因而為本公司的關連人士。當代節能置業已與北京第一物業於2013年3月28日訂立租賃協議，據此，當代節能置業同意將中國北京萬國城MOM<sup>Λ</sup>8棟3樓租賃面積約458平方米的物業出租予北京第一物業，租期自2013年3月28日起至2016年3月27日止，為期三年，每月租金為人民幣66,722元。租賃協議訂約方已就此份租賃協議按年度進行續約，租期自2016年3月28日起，每月租金為人民幣66,722元。



## 董事會報告

租賃北京海淀區清河安寧莊西路iMOMΛ綜合樓1樓106至109號舖

北京摩碼幼教科運有限公司(「北京摩碼幼教」)由張雷先生間接擁有，因而為本公司的關連人士。當代房產已與北京摩碼幼教於2011年4月12日訂立租賃協議(「iMOMΛ幼教租賃協議」)，據此，當代房產同意將中國北京海淀區清河安寧莊西路iMOMΛ綜合樓1樓租賃面積約580平方米的106至109號舖出租予北京摩碼幼教，租期自2011年4月1日起至2016年3月31日止，為期五年，每月租金為人民幣21,177元，而自2011年4月1日起至2011年6月30日止三個月期間為免租期。租賃協議訂約方已就此份租賃協議進行續約，租期自2016年4月1日起至2019年3月31日止，為期三年，每月租金為人民幣31,765元。該物業乃用於經營幼兒園。

### 租賃予第一摩碼資產集團

於2015年5月13日，第一摩碼資產與本公司就自2015年1月1日起至2017年12月31日止將本集團若干物業租賃予第一摩碼資產集團的成員公司訂立總協議(「過往總租賃協議」)。於2017年8月8日，相同訂約方就自2017年8月8日起至2019年12月31日止向第一摩碼資產集團成員公司出租本集團若干物業續訂總協議(「總租賃協議」)，而過往總租賃協議已告終止。

預期本集團的成員公司將不時按需要與第一摩碼資產集團的成員公司訂立個別租賃協議，其中將載列具體條款及條件，如有關物業、租金及租期。

預期截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度各年根據總租賃協議應付予本集團的年度租金總額分別不會超過人民幣三百萬元，此乃經參考區內可比物業及同類地區物業的租金、當前市價水平及中國物業市場的預期租金增長後釐定。



本集團截至2018年12月31日止年度收取的租金總額約為人民幣1.25百萬元，其並無超過該交易截至2018年12月31日止年度的年度上限。

### (iii) 承包服務

截至2018年12月31日止年度，第一摩碼人居建築工程(北京)有限公司(「第一摩碼人居建築」)及第一摩碼人居環境科技(及其附屬公司，「第一摩碼人居集團」)若干附屬公司向本集團提供承包服務。第一摩碼人居建築由第一摩碼人居環境科技全資擁有，而第一摩碼人居環境科技由張雷先生間接擁有30%以上權益，故第一摩碼人居建築及第一摩碼人居環境科技各自為本公司的關連人士。第一摩碼人居集團與本集團的交易構成本公司的持續關連交易。

第一摩碼人居建築與本公司於2017年8月8日訂立有關自2017年8月8日起至2019年12月31日止期間向本集團提供承包服務的總協議(「總承包服務協議」)。

預期本集團成員公司將不時按需要與第一摩碼人居集團成員公司訂立個別承包服務協議，其中將載列具體條款及條件，如該服務的詳細內容、服務費、付款細則及方法、質量水平及服務期間。服務費將由訂約方考慮本集團開發的物業類型、市場公允定價、材料成本及本集團成員公司與第一摩碼人居集團成員公司擬訂立的個別承包服務協議項下規定的承包服務勞工成本及合理溢利釐定。

預期本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度根據總承包服務協議應付第一摩碼人居集團的年度承包服務費總額分別不會超過人民幣15百萬元、人民幣20百萬元及人民幣20百萬元。於截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度的年度上限乃由董事經參考估計本集團即將竣工的物業規模、提供同類承包服務的市場當前定價、淨靈器的預期需求、估計每台淨靈器的安裝費以及估計材料及勞工成本後釐定。

## 董事會報告

本集團截至2018年12月31日止年度已付的承包服務費總額為人民幣4.75百萬元，其並無超過該交易截至2018年12月31日止年度的年度上限。

### (iv) 節能顧問

截至2018年12月31日止年度，第一摩碼人居集團向本集團提供綠色節能技術建築顧問服務。

第一摩碼人居環境科技與本公司於2017年8月8日訂立有關自2017年8月8日起至2019年12月31日止期間向本集團提供綠色節能技術建築顧問服務的總協議(「總節能顧問協議」)。

預期本集團成員公司將不時按需要與第一摩碼人居集團成員公司訂立個別節能顧問服務協議，其中將載列具體條款及條件，如該服務的詳細內容、服務費、付款細則及方法、質量水平及服務期間。服務費將由訂約方考慮本集團開發的物業類型、相應於同類服務的市場當前定價的策略價格及本集團成員公司與第一摩碼人居集團成員公司擬訂立的個別節能顧問服務協議項下規定使用節能顧問服務的實際面積釐定。

預期本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度各年根據總節能顧問協議應付第一摩碼人居集團的年度顧問服務費總額分別不會超過人民幣15百萬元、人民幣20百萬元及人民幣20百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度的年度上限乃由董事經參考估計將使用顧問服務的面積大小以及就提供同類顧問服務的當前市場價格的策略性定價後釐定。

本集團截至2018年12月31日止年度已付的顧問服務費總額約為人民幣7.90百萬元，其並無超過該交易截至2018年12月31日止年度的年度上限。

### 根據上市規則第14A.55條及第14A.56條進行年度審核及確認

獨立非執行董事根據上市規則第14A.55條進行年度審核及確認，本集團於年內進行之持續關連交易的進行乃(i)屬於本集團常規及一般業務範圍；(ii)按照公平磋商之一般商業條款，不遜於本公司與獨立第三方(如適用)訂立之條款；及(iii)根據相關規管協議，其條款乃屬公平合理且符合股東之整體利益。



為遵守上市規則第14A.56條，本公司核數師已獲委聘根據香港鑒證業務準則第3000號「歷史財務資料審核或審閱以外之鑒證工作(經修訂)」並參考香港會計師公會頒佈的實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易之核數師函件」，就本集團的持續關連交易編製報告。核數師已提供函件確定上述持續關連交易：

- (i) 核數師並無發現任何事項致令彼等相信持續關連交易並未獲董事會批准；
- (ii) 有關本集團提供商品或服務之交易，核數師並無發現任何事項致令彼等相信持續關連交易在所有重大方面未符合本集團之定價政策規則；
- (iii) 核數師並無發現任何事項致令彼等相信持續關連交易在所有重大方面未符合規管該等交易之有關協議規定；及
- (iv) 有關各持續關連交易之總金額，核數師並無發現任何事項致令彼等相信持續關連交易超逾本公司設定之年度上限。

## 其他資料

上文所披露之持續關連交易亦構成國際財務報告準則項下之關聯方交易。年內進行之重大關聯方交易概述在合併財務報表附註38予以披露。

董事會確認本公司對以上關連交易或持續關連交易的披露符合上市規則的要求。

## 購買、贖回或出售本公司上市證券

截至2018年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司及其共同控制實體概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

## 優先購買權

公司章程或開曼群島公司法並無有關優先購買權的規定。

## 退休金計劃

本集團為所有香港僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃是根據強制性公積金計劃條例(香港法例第485章)向強制性公積金計劃管理局登記。強積金計劃的資產與本集團資金分開及受獨立受託人管理。僱主及僱員均須根據強積金計劃作相應數額的供款，供款率為強

## 董事會報告

積金計劃所界定。本公司於中國成立的附屬公司僱員為由中國政府營運的國營退休金計劃的成員。該等附屬公司需按薪酬成本的一定比率向該退休金計劃供款。本集團於有關計劃下的唯一責任為根據計劃作出規定供款。

## 公眾持股量

根據本公司得悉的公開資料及董事所知悉，本公司於本年度內及截至本報告日止已按照上市規則規定維持指定數額的公眾持股量。

## 根據上市規則第13.51B(1)條披露有關董事資料之更新

經過所有合理查詢，自本公司2017年度年報日期起，董事會並不知悉任何根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之資料。

## 銀行及其他借貸、優先票據以及公司債券

有關本集團於2018年12月31日銀行及其他借貸、優先票據以及公司債券的詳情分別載於合併財務報表附註27、28及29。

## 業務回顧及表現

有關本集團業務的中肯回顧及本集團年內表現和與業績及財務狀況相關的重要因素的討論及分析，分別在本報告第8至15頁的主席報告及第18至40頁的管理層討論及分析兩章節中闡述。

本集團業務的未來發展於本報告不同部份討論，包括於本報告第8至15頁的主席報告以及第18至40頁的管理層討論及分析章節。此外，本報告的環境、社會及管治報告及管理層討論及分析章節中載有關於本集團表現的更多詳情，當中包括參考與環境及社會相關的主要表現指標及政策，以及遵守對本集團有重大影響的相關法律法規的狀況。以上討論屬本董事會報告的一部份。

## 獲准許的彌償條文

根據公司章程，本公司之每名董事對於其在執行其職務或在執行其職務方面或在其他方面與此有關之情況下可能蒙受或招致之所有損失或法律責任，應有權獲得從本公司之資產中撥付彌償。回顧年內，本公司已就董事可能面對之有關法律行動安排適當的董事責任保險。



## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載標準守則作為董事買賣本公司證券的行為守則。全體董事確認彼等於回顧年內已遵守標準守則所載的規定標準。

## 企業管治常規守則

董事認為，本公司已於整個本年度內一直遵守上市規則附錄十四企業管治守則所載之守則條文。

## 審核委員會

審核委員會的主要職責包括檢討本集團內部監控程序及合併財務報表，審核委員會的成員對本公司截至2018年12月31日止年度的內部監控程序及合併財務報表感到滿意。

## 核數師

畢馬威會計師事務所將退任，且符合資格重選並願意膺選連任。有關續聘畢馬威會計師事務所為本公司核數師的決議案將提呈2019年股東週年大會。

## 報告期後事項

報告期後事項詳情載於合併財務報表附註43內。

代表董事會

張雷

主席

2019年3月11日



# 獨立核數師報告



致當代置業(中國)有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第97至219頁的當代置業(中國)有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的合併財務報表，此財務報表包括於2018年12月31日的合併財務狀況報表與截至該日止年度的合併損益及其他全面收入報表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及合併財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等合併財務報表已根據國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2018年12月31日的合併財務狀況及截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為擬備。

## 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》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計合併財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)以及與我們對開曼群島合併財務報表的審計相關的道德要求，我們獨立於貴集團，並已履行這些道德要求以及守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體合併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。



# 獨立核數師報告

## 投資物業估值

請參閱合併財務報表附註13及第131頁的會計政策。

### 關鍵審計事項

於2018年12月31日，貴集團持有總賬面值人民幣2,129百萬元的投資物業，佔於該日貴集團總資產4.0%。

截至2018年12月31日止年度，合併損益及其他全面收入報表錄得的投資物業公允價值的變動淨額佔貴集團稅前溢利的9.4%。

投資物業主要包括主要位於中國內地一二線城市的零售物業。

於2018年12月31日，投資物業的公允價值由董事會根據合資格外部物業估值師基於若干估計編製的獨立估值進行評估，相關估計包括資本化率、市場價格、同一地點及條件下可資比較物業的現行市場租金、預期未來市場租金以及適當的折現率。

### 我們的審計如何處理該事項

我們就評估投資物業估值的審計程序包括以下程序：

- 評估外部物業估值師的獨立性、能力及經驗，當中包括就可能對外部物業估值師的客觀性造成影響的權益及關係作出詢問；
- 面見外部物業估值師以評估估值方法及達成的結論，檢查管理層給予外部物業估值師的指示，並評估有否對外部物業估值師的工作範圍或工作內容設置任何限制；
- 通過向管理層及外部物業估值師詢問評估貴集團所持物業是否按一致的基準及方法估值；

# 獨立核數師報告

## 投資物業估值

請參閱合併財務報表附註13及第131頁的會計政策。

### 關鍵審計事項

我們把投資物業估值列為關鍵審計事項，因為投資物業對於貴集團總資產的重大性及投資物業公允價值淨變動對於貴集團稅前溢利的重大性，且因為釐定投資物業公允價值涉及重大程度的判斷並可能受管理層偏頗所影響。

### 我們的審計如何處理該事項

- 讓我們的內部估值專家協助我們評估外部物業估值師編製的估值，方法為評估所採用的估值法，質詢所採用的假設，包括有關資本化率、可資比較市場交易、同一地點及條件下可資比較物業的現行市場租金，將以上數據與市場可用數據及政府公佈的市場統計數據作比較，以及考慮管理層在選用所採納假設時有意見偏頗的可能性；
- 抽樣比較估值模型的輸入數據與貴集團的記錄，當中包括相關租賃協議及文件、持作投資物業單位詳細數目及現行租金；及
- 參照現行會計準則的規定，評估合併財務報表所披露有關投資物業估值的資料能否反映主要假設附帶的固有風險。



## 獨立核數師報告

### 評估發展中待售物業及持作銷售物業的可變現淨值

請參閱合併財務報表附註19及20以及第134頁的會計政策。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
<p>截至2018年12月31日，發展中待售物業及持作銷售物業的賬面值合共達人民幣26,078百萬元，相當於貴集團於該日的資產總值48.6%。</p> <p>貴集團的發展中待售物業及持作銷售物業主要包括主要位於中國內地一二線城市的住宅及零售項目，按成本及可變現淨值的較低者列賬。</p> <p>在評估發展中待售物業及持作銷售物業的可變現淨值時，涉及作出重大管理判斷，尤其是估算預測開發成本及預測售價之時。鑑於市況不時轉變，預測開發成本及售價向來存在變數。</p>	<p>我們就評估發展中待售物業及持作銷售物業的可變現淨值的審計程序包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 因應每個物業開發項目，評估針對設定及監控管理預算以及預測工程和其他成本的主要內部控制的設計、執行情況及運作成效；</li> <li>• 抽樣走訪物業開發工地進行實地考察，並與管理層商討各項目進度，參照有關估計工程成本的市場數據、已簽訂工程合約及／或貴集團旗下近期竣工項目的單位工程成本，就各項目質詢管理層在最新預測中訂下的開發預算；</li> </ul>

## 獨立核數師報告

### 評估發展中待售物業及持作銷售物業的可變現淨值

請參閱合併財務報表附註19及20以及第134頁的會計政策。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
<p>最近，中國內地多個城市的地方政府推行房地產市場調控措施，包括調高首付比例及實施限購令，恐會導致有關城市樓價波動。</p> <p>我們把評估發展中待售物業及持作銷售物業的可變現淨值列為關鍵審計事項，因為評估可變現淨值牽涉固有不明朗因素，在處理時須作出重大管理判斷，且可能出現錯誤或因管理層偏頗而受到影響。</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 比較本年實際售價與前期預測，並對比於2018年12月31日的預測售價與在報告期末後的實際價格，從中評估管理層過往預測可變現淨值的準確性；</li><li>• 參照獨立第三方針對種類、面積及地點相若的物業編製的樓價指數，質詢管理層估算的預測物業售價；及</li><li>• 評核管理層針對在估算可變現淨值時採納的主要假設進行的敏感度分析，包括預測售價及預測工程成本，並評估出現錯誤或管理層偏頗的可能性。</li></ul>



# 獨立核數師報告

## 合併財務報表及其核數師報告以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括合併財務報表及我們的核數師報告。

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

結合我們對合併財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與合併財務報表或我們在審計過程中所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。

## 董事就合併財務報表須承擔的責任

董事須負責根據國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則》及香港《公司條例》的披露要求擬備真實而中肯的合併財務報表，並對其認為為使合併財務報表的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。

在擬備合併財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，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。

審核委員會協助董事履行監督貴集團的財務報告過程的責任。



# 獨立核數師報告

## 核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們的目標，是對合併財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向整體股東報告，除此之外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

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

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意合併財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。



## 獨立核數師報告

- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及合併財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對合併財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是蔡忠銓。

**畢馬威會計師事務所**

執業會計師

香港中環

遮打道十號

太子大廈八樓

2019年3月11日

# 合併損益及其他全面收入報表

截至2018年12月31日止年度－(以人民幣列示)

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 (附註) 人民幣千元
收益	5	<b>9,337,650</b>	8,506,328
銷售成本		<b>(7,167,052)</b>	(6,716,111)
<b>毛利</b>		<b>2,170,598</b>	1,790,217
其他收入、收益及虧損	6	<b>206,814</b>	652,518
確認持作銷售物業及發展中待售物業轉撥至投資 物業的公允價值變動	13	<b>65,150</b>	27,883
投資物業公允價值變動淨額	13	<b>67,072</b>	74,307
銷售及分銷開支		<b>(432,719)</b>	(300,682)
行政開支		<b>(574,141)</b>	(479,220)
融資成本	7	<b>(257,845)</b>	(393,189)
分佔合營企業收益／(虧損)	16	<b>161,809</b>	(7,021)
分佔聯營公司虧損	15	<b>(1,833)</b>	(6,898)
<b>稅前溢利</b>		<b>1,404,905</b>	1,357,915
所得稅開支	8	<b>(742,644)</b>	(531,376)
<b>年度溢利</b>	9	<b>662,261</b>	826,539

附註：本集團已於2018年1月1日首次應用國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號。根據所選過渡方法，比較資料未予重列。請參閱附註3(b)。

第109頁至第219頁的附註構成該等財務報表的一部分。



# 合併損益及其他全面收入報表

截至2018年12月31日止年度－(以人民幣列示)

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 (附註) 人民幣千元
<b>年度其他全面收入：</b>			
不會重新分類至損益的項目：			
自用物業轉撥至投資物業的重估收益		-	5,676
其後可重新分類至損益的項目：			
換算境外業務所產生的匯兌差額(扣除零稅項)		<b>19,480</b>	(8,268)
<b>年度全面收入總額</b>		<b>681,741</b>	823,947
<b>下列人士應佔年度溢利：</b>			
本公司擁有人		<b>524,791</b>	705,999
非控股權益		<b>137,470</b>	120,540
		<b>662,261</b>	826,539
<b>下列人士應佔全面收入總額：</b>			
本公司擁有人		<b>544,271</b>	703,407
非控股權益		<b>137,470</b>	120,540
		<b>681,741</b>	823,947
<b>每股盈利(人民幣分)：</b>			
基本	12	<b>18.9</b>	25.6
攤薄	12	<b>18.8</b>	25.6

附註：本集團已於2018年1月1日首次應用國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號。根據所選過渡方法，比較資料未予重列。請參閱附註3(b)。

第109頁至第219頁的附註構成該等財務報表的一部分。有關應付本公司擁有人的股息應佔年內溢利的詳情載於附註11。

# 合併財務狀況報表

於2018年12月31日－(以人民幣列示)

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 (附註) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	13	<b>2,128,610</b>	1,965,000
物業、廠房及設備	14	<b>472,477</b>	483,613
無形資產		<b>2,436</b>	2,302
持作日後發展的永久業權土地		<b>31,980</b>	29,732
於聯營公司的權益	15	<b>112,984</b>	106,664
於合營企業的權益	16	<b>2,430,885</b>	2,698,333
向合營企業作出貸款	16	<b>5,455,094</b>	3,190,116
其他非流動金融資產	17	<b>60,085</b>	50,085
遞延稅項資產	18	<b>751,306</b>	421,242
		<b>11,445,857</b>	8,947,087
<b>流動資產</b>			
存貨及其他合約成本		<b>64,924</b>	7,263
發展中待售物業	19	<b>23,764,203</b>	20,173,043
持作銷售物業	20	<b>2,314,191</b>	2,396,366
貿易及其他應收款、押金及預付款	22	<b>5,969,034</b>	3,009,880
應收關聯方款項	38(a)	<b>353,541</b>	227,391
受限制現金	23	<b>2,983,945</b>	2,876,247
銀行結餘及現金	24	<b>6,733,265</b>	7,533,713
		<b>42,183,103</b>	36,223,903

附註：本集團已於2018年1月1日首次應用國際財務報告準則第9號及第15號。根據所選過渡方法，比較資料未予重列。請參閱附註3(b)。

第109頁至第219頁的附註構成該等財務報表的一部分。



# 合併財務狀況報表

於2018年12月31日－(以人民幣列示)

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 (附註) 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款、已收押金及應計費用	25	9,094,513	16,846,552
合約負債	21	16,918,562	–
應付關聯方款項	38(b)	1,564,072	2,550,226
應付稅項	26	2,285,403	1,939,709
銀行及其他借貸－於一年內到期	27	5,550,716	5,234,810
優先票據－於一年內到期	28	3,286,031	1,478,140
		<b>38,699,297</b>	28,049,437
<b>流動資產淨額</b>			
		<b>3,483,806</b>	8,174,466
<b>總資產減流動負債</b>			
		<b>14,929,663</b>	17,121,553
<b>股本及儲備</b>			
股本	31	175,341	173,932
儲備		5,498,341	5,003,879
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
非控股權益		5,673,682	5,177,811
		1,908,277	1,838,963
<b>權益總額</b>			
		<b>7,581,959</b>	7,016,774

附註：本集團已於2018年1月1日首次應用國際財務報告準則第9號及第15號。根據所選過渡方法，比較資料未予重列。請參閱附註3(b)。

第109頁至第219頁的附註構成該等財務報表的一部分。



# 合併財務狀況報表

於2018年12月31日－(以人民幣列示)

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 (附註) 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸－於一年後到期	27	<b>3,731,390</b>	5,284,320
優先票據－於一年後到期	28	<b>2,327,846</b>	3,215,818
公司債券	29	<b>1,032,175</b>	1,027,672
長期應付款	30	–	334,711
遞延稅項負債	18	<b>256,293</b>	242,258
		<b>7,347,704</b>	10,104,779
		<b>14,929,663</b>	17,121,553

董事會於2019年3月11日核准並許可發出。

張雷  
董事

張鵬  
董事

附註：本集團已於2018年1月1日首次應用國際財務報告準則第9號及第15號。根據所選過渡方法，比較資料未予重列。請參閱附註3(b)。

第109頁至第219頁的附註構成該等財務報表的一部分。

# 合併權益變動表

截至2018年12月31日止年度-(以人民幣列示)

	本公司擁有人應佔										非控股 權益	權益 總額
	股本	股份 溢價	特別 儲備	重估 儲備	購股權 儲備	法定 盈餘儲備	外匯 換算儲備	保留 溢利	合計			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		(附註a)	(附註b)									
於2017年12月31日*	173,932	796,299	330,070	40,060	28,817	467,482	(5,694)	3,346,845	5,177,811	1,838,963	7,016,774	
首次應用國際財務報告準則第15號的影響(附註3)	-	-	-	-	-	-	-	62,771	62,771	39,286	102,057	
於2018年1月1日	173,932	796,299	330,070	40,060	28,817	467,482	(5,694)	3,409,616	5,240,582	1,878,249	7,118,831	
換算境外業務所產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	19,480	-	19,480	-	19,480	
其他全面收入	-	-	-	-	-	-	19,480	-	19,480	-	19,480	
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	524,791	524,791	137,470	662,261	
年度全面收入總額	-	-	-	-	-	-	19,480	524,791	544,271	137,470	681,741	
以股份付款	-	-	-	-	(7,417)	-	-	4,011	(3,406)	-	(3,406)	
於行使購股權時發行股份(附註31(c))	1,409	24,057	-	-	(5,203)	-	-	-	20,263	-	20,263	
來自一名股東所控制公司的投入(附註b)	-	-	407	-	-	-	-	-	407	-	407	
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,362	19,362	
出售一家附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,650)	(5,650)	
收購一家附屬公司的額外權益	-	-	12,589	-	-	-	-	-	12,589	(200,589)	(188,000)	
來自非控股權益的投資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	147,435	147,435	
撥作儲備(附註c)	-	-	-	-	-	117,572	-	(117,572)	-	-	-	
股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	-	(141,024)	(141,024)	-	(141,024)	
向非控股權益派發股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(68,000)	(68,000)	
於2018年12月31日	175,341	820,356	343,066	40,060	16,197	585,054	13,786	3,679,822	5,673,682	1,908,277	7,581,959	

附註：本集團已於2018年1月1日首次應用國際財務報告準則第9號及第15號。根據所選過渡方法，比較資料未予重列。請參閱附註3(b)。

第109頁至第219頁的附註構成該等財務報表的一部分。

# 合併權益變動表

截至2018年12月31日止年度－(以人民幣列示)

	本公司擁有人應佔										
	股本	股份溢價	特別儲備	重估儲備	購股權儲備	法定盈餘儲備	外匯換算儲備	保留溢利	合計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	156,459	799,559	345,480	34,384	15,095	400,449	2,574	2,894,293	4,648,293	83,173	4,731,466
自用物業的重估收益	-	-	-	5,676	-	-	-	-	5,676	-	5,676
換算境外業務所產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(8,268)	-	(8,268)	-	(8,268)
其他全面收入	-	-	-	5,676	-	-	(8,268)	-	(2,592)	-	(2,592)
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	705,999	705,999	120,540	826,539
年度全面收入總額	-	-	-	5,676	-	-	(8,268)	705,999	703,407	120,540	823,947
以股份付款	-	-	-	-	14,327	-	-	-	14,327	-	14,327
紅股發行(附註31(b))	16,613	(16,613)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於行使購股權時發行股份(附註31(c))	860	13,353	-	-	(605)	-	-	-	13,608	-	13,608
非控股權益的投入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,730,198	1,730,198
來自一名股東所控制公司的投入(附註b)	-	-	407	-	-	-	-	-	407	-	407
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27,094	27,094
出售一家附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,784)	(1,784)
收購一家附屬公司的額外權益	-	-	(15,817)	-	-	-	-	-	(15,817)	10,817	(5,000)
撥作儲備(附註c)	-	-	-	-	-	67,033	-	(67,033)	-	-	-
股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	-	(186,414)	(186,414)	-	(186,414)
分派股息予非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(131,075)	(131,075)
於2017年12月31日	173,932	796,299	330,070	40,060	28,817	467,482	(5,694)	3,346,845	5,177,811	1,838,963	7,016,744

附註：本集團已於2018年1月1日首次應用國際財務報告準則第9號及第15號。根據所選過渡方法，比較資料未予重列。請參閱附註3(b)。

第109頁至第219頁的附註構成該等財務報表的一部分。



## 合併權益變動表

截至2018年12月31日止年度－(以人民幣列示)

附註：

- (a) 根據本公司組織章程細則第134條，本公司獲准自股份溢價賬撥付末期股息。
- (b) 特別儲備涉及收購附屬公司的額外權益、視為收購一家附屬公司、出售於附屬公司的部分權益、來自本公司一名股東所控制公司的投入及被視作本公司股東出資。

根據2010年11月29日當代節能置業股份有限公司(前稱北京當代鴻運房地產經營開發有限公司)(「當代節能置業」)與其一名僱員訂立的協議，該僱員可使用由北京當代城市房地產開發有限公司(「北京當代城市房地產」，一家由本公司股東控制的公司)所發展的物業。於該僱員自2010年10月30日起計為當代節能置業服務滿10年後，該項物業的產權將轉讓予該僱員。於2010年11月29日，該物業的市場價值為人民幣4,071,000元。截至2018年12月31日止年度，本集團將此項交易確認作員工成本及來自股東所控制公司的投入，金額為人民幣407,000元(2017年：人民幣407,000元)。

- (c) 根據在中華人民共和國(「中國」)成立的本集團現時旗下若干實體的組織章程細則，該等實體須向法定盈餘儲備轉撥其(根據中國公認會計原則編製的)稅後溢利的10%，直至該儲備達到有關實體註冊資本的50%為止。轉撥至該儲備須於向權益持有人分派股息之前作出。法定盈餘儲備可用以彌補過往年度的虧損、擴充現有的經營業務或轉換為實體的額外資本。

第109頁至第219頁的附註構成該等財務報表的一部分。

# 合併現金流量表

截至2018年12月31日止年度－(以人民幣列示)

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 (附註) 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
稅前溢利		<b>1,404,905</b>	1,357,915
就以下各項作出調整：			
融資成本	7	<b>257,845</b>	393,189
利息收入	6	<b>(110,147)</b>	(89,620)
可供出售投資股息收入	6	–	(7,073)
物業、廠房及設備折舊	9(b)	<b>25,993</b>	28,959
無形資產攤銷	9(b)	<b>278</b>	198
以股份付款	9(a)	<b>(3,406)</b>	14,327
出售附屬公司的收益	6	<b>(20,386)</b>	(22,765)
出售合營企業的收益	6	<b>(213,346)</b>	(42,570)
出售一間聯營公司的收益	6	–	(147,195)
收購附屬公司的收益		<b>(12,680)</b>	–
持作銷售物業及發展中待售物業轉撥至 投資物業的公允價值收益		<b>(65,150)</b>	(27,883)
投資物業公允價值變動淨額		<b>(67,072)</b>	(74,307)
呆賬撥備	9(b)	<b>38</b>	668
出售物業、廠房及設備的收益	6	<b>(29)</b>	(1,283)
來自一名股東所控制公司並已確認為員工成本的投入		<b>407</b>	407
分佔聯營公司虧損		<b>1,833</b>	6,898
分佔合營企業(收益)/虧損		<b>(148,529)</b>	7,021
重新計量原持有對被收購方的權益的公允價值所得收益	6	–	(116,988)
出售投資物業的收益		<b>(4,343)</b>	(17,112)
未變現匯兌虧損/(收益)淨額		<b>214,522</b>	(359,485)
<b>營運資金變動前的經營現金流量</b>		<b>1,260,733</b>	903,301

附註：本集團已於2018年1月1日首次應用國際財務報告準則第9號及第15號。根據所選過渡方法，比較資料未予重列。請參閱附註3(b)。

第109頁至第219頁的附註構成該等財務報表的一部分。

## 合併現金流量表

截至2018年12月31日止年度 - (以人民幣列示)

	2018年 人民幣千元	2017年 (附註) 人民幣千元
<b>營運資金變動：</b>		
存貨及其他合約成本增加	<b>(25,536)</b>	(2,526)
發展中待售物業及持作銷售物業增加	<b>(2,905,249)</b>	(7,084,217)
貿易及其他應收款、押金及預付款(增加)/減少	<b>(2,259,433)</b>	574,666
應收關聯方款項減少	<b>7,247</b>	42,724
合約負債增加	<b>6,121,948</b>	-
貿易及其他應付款、已收押金及應計費用增加	<b>2,956,952</b>	1,975,746
應付關聯方款項增加	<b>4,229</b>	3,080
經營活動所得/(所用)現金	<b>5,160,891</b>	(3,587,226)
已付所得稅	<b>(782,143)</b>	(808,352)
<b>經營活動所得/(所用)現金淨額</b>	<b>4,378,748</b>	(4,395,578)

附註：本集團已於2018年1月1日首次應用國際財務報告準則第9號及第15號。根據所選過渡方法，比較資料未予重列。請參閱附註3(b)。

第109頁至第219頁的附註構成該等財務報表的一部分。



# 合併現金流量表

截至2018年12月31日止年度－(以人民幣列示)

	2018年 人民幣千元	2017年 (附註) 人民幣千元
<b>投資活動</b>		
已收利息	106,732	89,620
自可供出售投資所收取股息	-	7,073
購入其他非流動金融資產	(10,000)	(3,735)
購入物業、廠房及設備	(16,358)	(10,590)
購入無形資產	(412)	(45)
出售物業、廠房及設備所得款項	1,579	5,879
出售於合營企業權益的現金流入淨額	373,000	50,200
收購附屬公司的現金(流出)/流入淨額	(190,000)	184,634
出售一間聯營公司所得款項	-	147,195
出售附屬公司的現金流入/(流出)淨額	8,386	(5,062)
於合營企業的投資	(47,622)	(1,491,355)
合營企業退回資本所得款項	318,996	-
向合營企業作出貸款	(2,700,010)	(1,411,704)
合營企業還款	560,155	505,979
向關聯方作出墊款	(232,619)	(183,712)
關聯方還款	99,223	670,455
出售投資物業所得款項	56,343	49,222
投資物業增加	(8,853)	(22,052)
受限制現金增加淨額	(107,698)	(698,301)
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(1,789,158)</b>	<b>(2,116,299)</b>

附註：本集團已於2018年1月1日首次應用國際財務報告準則第9號及第15號。根據所選過渡方法，比較資料未予重列。請參閱附註3(b)。

第109頁至第219頁的附註構成該等財務報表的一部分。

# 合併現金流量表

截至2018年12月31日止年度－(以人民幣列示)

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 (附註) 人民幣千元
<b>融資活動</b>			
已付利息		<b>(1,264,558)</b>	(1,142,625)
已付本公司擁有人的股息		<b>(140,587)</b>	(185,886)
已付非控股權益的股息		<b>(68,000)</b>	(131,075)
償還銀行借貸	24(b)	<b>(3,225,533)</b>	(4,730,286)
償還其他借貸	24(b)	<b>(2,631,380)</b>	(4,080,000)
新增銀行借貸	24(b)	<b>1,492,792</b>	8,061,133
新增其他借貸	24(b)	<b>3,088,780</b>	5,780,000
發行優先票據所得款項淨額	24(b)	<b>2,198,839</b>	2,531,514
償還優先票據	24(b)	<b>(1,475,942)</b>	(848,378)
償還關聯方款項	24(b)	<b>(1,482,852)</b>	(237,987)
關聯方墊款	24(b)	<b>492,469</b>	1,963,600
非控股權益墊款	24(b)	<b>709,454</b>	1,622,420
償還非控股權益款項	24(b)	<b>(1,070,063)</b>	(873,597)
於行使購股權時發行股份的所得款項	31(c)	<b>20,263</b>	13,608
向非控股權益退回資本		<b>(188,000)</b>	(5,000)
非控股權益注資		<b>141,835</b>	1,730,198
<b>融資活動(所用)／所得現金淨額</b>		<b>(3,402,483)</b>	9,467,639
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		<b>(812,893)</b>	2,955,762
年初現金及現金等價物		<b>7,533,713</b>	4,584,391
匯率變動對以外幣持有的現金結餘的影響		<b>12,445</b>	(6,440)
<b>年終現金結餘及現金等價物</b>	24	<b>6,733,265</b>	7,533,713

附註：本集團已於2018年1月1日首次應用國際財務報告準則第9號及第15號。根據所選過渡方法，比較資料未予重列。請參閱附註3(b)。

第109頁至第219頁的附註構成該等財務報表的一部分。

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 1 一般資料

當代置業(中國)有限公司(「本公司」)於2006年6月28日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。其母公司為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的極地控股有限公司及最終控股公司為根據巴哈馬群島聯邦法律註冊成立的Fantastic Energy Ltd.。該等實體並無編製可供公眾閱覽的財務報表。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)及美利堅合眾國(「美國」)從事房地產發展、物業投資、酒店營運、項目管理、房地產代理服務及其他服務。

合併財務報表以人民幣呈列，人民幣乃各集團實體經營所在主要經濟環境的流通貨幣(即本公司主要附屬公司的功能貨幣)。

## 2 截至2018年12月31日止年度已頒佈但尚未生效的修訂、新訂準則及詮釋之潛在影響

截至此等財務報表刊發日期，國際會計準則理事會於截至2018年12月31日止年度已頒佈若干修訂、新訂準則及詮釋但尚未生效，亦未於此等財務報表內採用。其包括可能與本集團相關之下列各項。



# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 2 截至2018年12月31日止年度已頒佈但尚未生效的修訂、新訂準則及詮釋之潛在影響(續)

	於下列日期或 之後開始的會計期間生效
國際財務報告準則第16號，租賃	2019年1月1日
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
國際財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進	2019年1月1日
國際會計準則第28號(修訂本)，於聯營公司及合營企業的長期權益	2019年1月1日

本集團現正評估該等修訂、新訂準則及詮釋於首次應用期間預期帶來的影響。迄今，本集團預期該等修訂、新訂準則及詮釋不會對本集團的合併財務報表造成重大影響。有關預期影響的進一步詳情討論如下。

根據國際財務報告準則第16號，承租人需於租賃合約開始時於財務狀況報表中確認使用權資產及租賃負債，並於損益及其他全面收入報表中確認使用權資產之折舊支出及租賃負債相關之利息支出。管理層已初步評估採納國際財務報告準則第16號將影響現時分類為經營租賃之物業租賃承租人，導致資產及負債均會增加並影響於租賃期間在損益及其他全面收入報表中確認之時間性。由於本集團根據不可撤銷經營租賃應付的未來最低租金付款有限，因此，本集團預期根據上述國際財務報告準則第16號，會計政策變動對本集團首次應用國際財務報告準則第16號之後的財務業績影響不大。

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3 主要會計政策

合併財務報表乃根據國際財務報告準則而編製。此外，合併財務報表載有聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例所規定的適用披露事項。

合併財務報表已根據歷史成本編製，惟按公允價值計量的投資物業及債務及股本證券投資(見附註3(o))除外(於下文所載的會計政策闡釋)。

此外，就財務報告而言，公允價值計量根據公允價值計量的輸入數據可觀察程度及公允價值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

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

主要會計政策載列如下。



# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### (a) 合併基準

合併財務報表包括本公司及本公司所控制實體及其附屬公司的財務報表。倘本公司符合以下情況，即取得控制權：

- 有權控制被投資方；
- 因其參與被投資方業務而獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力以其權利影響其回報。

倘有事實及情況顯示上列三項控制權條件的其中一項或多項有變，本集團會重新評估其是否控制被投資方。

倘本集團持有的被投資方投票權不足以構成多數投票權，其僅在投票權足以讓其單方面實際掌控該被投資方的相關活動時擁有該被投資方的控制權。本集團在評估其持有的被投資方投票權是否足以讓其擁有控制權時考慮一切相關事實及情況，包括：

- 本集團所持投票權的比例與其他投票權持有人的投票權比例及分散程度；
- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有的潛在投票權；
- 其他合約安排產生的權利；及
- 足以反映本集團於作出決策時能否掌控相關活動的任何其他事實及情況，包括過往股東大會的投票意向。

當本集團取得附屬公司的控制權，便將該附屬公司綜合入賬；當本集團失去附屬公司的控制權，便停止將該附屬公司綜合入賬。具體而言，年內收購或出售的附屬公司的收入及支出會於本集團取得控制權當日起計入合併損益及其他全面收入報表，直至本集團對該附屬公司的控制權終止當日為止。

損益及各其他全面收入項目歸屬本公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收入總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉將導致非控股權益產生虧絀結餘。



# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### (a) 合併基準(續)

非控股權益即並非由本公司直接或間接擁有於附屬公司的權益，就此而言，本集團並未與該等權益持有人協定任何額外條款，以致本集團整體須承擔符合財務負債定義的該等權益的合約責任。就各項業務合併而言，本集團可選擇按公允價值或非控股權益應佔按附屬公司的可識別資產淨值比例計量任何非控股權益。

非控股權益乃於合併財務狀況報表中在權益項下呈列，且獨立於本公司股權持有人應佔權益。於本集團業績內的非控股權益，乃於合併損益表以及合併損益及其他全面收入報表內以年內分配予非控股權益與本公司股權持有人的損益總額及全面收入總額方式呈列。

如有需要，會對附屬公司的財務報表作出調整，致令其會計政策與本集團所採用者一致。

本集團成員公司間交易有關之所有集團內公司間資產及負債、股權、收入、開支及現金流量乃於合併賬目時悉數抵銷。

### (b) 會計政策變動

國際會計準則理事會已頒佈多項於本集團現行會計期間首次生效的新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則修訂本。其中，以下新準則與本集團財務報表有關：

- (i) 國際財務報告準則第9號，*金融工具*
- (ii) 國際財務報告準則第15號，*來自客戶合約的收益*
- (iii) 國際財務報告詮釋委員會詮釋第22號，*外幣交易及預付代價*

本集團並無採用任何在本會計期間尚未生效的新準則或詮釋，惟國際財務報告準則第9號修訂本具有負補償的提前還款特性除外，其與國際財務報告準則第9號同時獲採納。



# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### (b) 會計政策變動(續)

#### (i) 國際財務報告準則第9號金融工具包括國際財務報告準則第9號修訂本具有負補償的提前還款特性

國際財務報告準則第9號取代國際會計準則第39號金融工具：確認及計量。其載列確認及計量金融資產、金融負債及部分買賣非金融項目合約的規定。

本集團已根據過渡規定就於2018年1月1日已存在的項目追溯應用國際財務報告準則第9號。本集團已確認首次應用的累積影響為對2018年1月1日期初權益的調整。因此，比較資料繼續根據國際會計準則第39號呈報。

過渡至國際財務報告準則第9號並無對本集團於2018年1月1日的保留盈利產生任何重大影響。

有關過往會計政策變動性質及影響以及過渡方法的進一步詳情載列如下：

##### a 金融資產及金融負債分類

國際財務報告準則第9號將金融資產分為三個主要分類類別：按攤銷成本計量、按公允價值計入其他全面收益及按公允價值計入損益。其取代國際會計準則第39號的持有至到期投資、貸款及應收款、可供出售金融資產及按公允價值計入損益的金融資產類別。國際財務報告準則第9號項下的金融資產分類乃基於管理金融資產的業務模式及其合約現金流量特徵。根據國際財務報告準則第9號，合約內嵌衍生工具(倘主體為該準則範圍內的金融資產)不會與主體分開處理。相反，混合工具將按整體作分類評估。

下表呈列國際會計準則第39號項下本集團各類金融資產的原始計量類別，並將根據國際會計準則第39號釐定的金融資產的賬面值與根據國際財務報告準則第9號所釐定者作對賬。

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### (b) 會計政策變動(續)

#### (i) 國際財務報告準則第9號金融工具包括國際財務報告準則第9號修訂本具有負補償的提前還款特性(續)

##### a 金融資產及金融負債分類(續)

	國際會計準則第 39號於2017年 12月31日的 賬面值 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	國際財務報告 準則第9號於 2018年1月1日 的賬面值 人民幣千元
<b>按攤銷成本列賬的金融資產</b>			
銀行結餘及現金	7,533,713	-	7,533,713
貿易及其他應收款	1,435,896	-	1,435,896
應收關聯方款項	227,391	-	227,391
受限制現金	2,876,247	-	2,876,247
	12,073,247	-	12,073,247
<b>按公允價值計入其他全面收益的 金融資產(不可劃轉)</b>			
股本證券	-	50,085	50,085
<b>根據國際會計準則第39號分類為 可供出售金融資產(附註)</b>			
	50,085	(50,085)	-

附註：根據國際會計準則第39號，並非為交易而持有的股本證券乃分類為可供出售金融資產。除非合資格並由本集團指定為按公允價值計入其他全面收益，否則該等股本證券根據國際財務報告準則第9號分類為按公允價值計入損益。於2018年1月1日，本集團將其全部上述股本證券投資指定為按公允價值計入其他全面收益，原因為有關投資乃為策略目的而持有(見附註17)。



# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### (b) 會計政策變動(續)

#### (i) 國際財務報告準則第9號金融工具包括國際財務報告準則第9號修訂本具有負補償的提前還款特性(續)

##### a 金融資產及金融負債分類(續)

有關本集團如何根據國際財務報告準則第9號分類及計量金融資產及確認相關收益及虧損的說明，見附註3(o)的相關會計政策。

所有金融負債的計量類別維持不變。所有金融負債於2018年1月1日的賬面值並未受首次應用國際財務報告準則第9號所影響。

於2018年1月1日，本集團並無指定或取消指定任何按公允價值計入損益的金融資產或金融負債。

##### b 信貸虧損

國際財務報告準則第9號將國際會計準則第39號中的「已錄得虧損」模型替換為預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模型。預期信貸虧損模型要求持續計量與金融資產相關的信用風險，因此其比國際會計準則第39號中的「已錄得虧損」會計模型更早確認預期信貸虧損。

本集團將新預期信貸虧損模型應用於按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、貿易及其他應收款、受限制現金及應收關聯方款項)。

有關本集團就處理信貸虧損的會計政策之進一步詳情，見附註3(p)(i)及(ii)。

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### (b) 會計政策變動(續)

#### (i) 國際財務報告準則第9號金融工具包括國際財務報告準則第9號修訂本具有負補償的提前還款特性(續)

##### c 過渡

因採納國際財務報告準則第9號所致的會計政策變動已追溯應用，惟下文所述者除外：

- 比較期間的相關資料並無重列。因此，就2017年呈列的資料繼續根據國際會計準則第39號呈報，故可能與本期間的資料不可比較。
- 以下為根據於2018年1月1日(本集團首次應用國際財務報告準則第9號之日)存在的事實及情況所作的評估：
  - 釐定持有金融資產的業務模式；及
  - 指定若干並非持作買賣的股本工具投資歸類為按公允價值計入其他全面收益(不可劃轉)。
- 倘於首次應用日期，就信貸風險自初始確認以來是否顯著增加的評估涉及過多成本或努力，則就該金融工具確認全期預期信貸虧損。

#### (ii) 國際財務報告準則第15號，來自客戶合約的收益

國際財務報告準則第15號建立了一個確認來自客戶合約的收益及部分成本的全面框架。國際財務報告準則第15號取代國際會計準則第18號收益(涵蓋銷售貨物及提供服務產生的收益)及國際會計準則第11號建築合約(規定了建築合約的會計處理)。

國際財務報告準則第15號亦引入額外的定性及定量披露要求，旨在幫助財務報表使用者了解來自客戶合約的收益及現金流量的性質、金額、時間及不確定性。

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### (b) 會計政策變動(續)

#### (ii) 國際財務報告準則第15號，來自客戶合約的收益(續)

本集團已選擇使用累積效應過渡法，並確認首次應用的累積效應為對2018年1月1日權益期初結餘的調整。因此，比較資料未予重列並繼續根據國際會計準則第18號呈報。按國際財務報告準則第15號規定允許，本集團僅就於2018年1月1日前尚未完成的合約應用新規定。

下表概述於2018年1月1日過渡至國際財務報告準則第15號對保留盈利的影響及相關稅項影響：

	人民幣千元
<b>保留盈利</b>	
物業銷售早期收益及溢利確認	87,970
確認為其他合同成本的銷售佣金資本化	32,125
相關稅項	(57,324)
2018年1月1日保留盈利增加淨額	62,771
<b>非控股權益</b>	
2018年1月1日非控股權益增加淨額	39,286

有關過往會計政策變動性質及影響的進一步詳情載列如下：

#### a. 確認收益時間

此前，建築合約及提供服務所產生收益隨時間推移而確認，而銷售貨物所產生收益通常於貨物所有權的風險及報酬轉移給客戶時確認。

根據國際財務報告準則第15號，收益乃於客戶獲得合約中已承諾貨物或服務的控制權時確認。其可能於單一時間點或隨時間推移而確認。國際財務報告準則第15號確認以下三個已承諾貨物或服務的控制權隨時間推移而轉讓的情況：

A. 當客戶於實體履約時同時收到及享用實體履約所提供的利益時；

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### (b) 會計政策變動(續)

#### (ii) 國際財務報告準則第15號，來自客戶合約的收益(續)

##### a. 確認收益時間(續)

- B. 當實體履約創造或改善一項資產(如在建工程)及客戶對該創造及改善的資產有控制權時；
- C. 當實體的履約並無創造對實體而言具替代用途的資產，且該實體對迄今完成的履約的付款有強制執行的權利時。

倘合約條款及實體活動並不屬於任何該等三種情況，則根據國際財務報告準則第15號，實體於某一指定時間點(即控制權轉移時)確認銷售貨物或服務的收益。所有權風險及回報的轉移僅為釐定控制權轉移發生時所考慮的其中一項指標。

物業銷售收益確認時間所受影響如下：

- 目前，本集團主要在中國進行物業開發活動。已結合合約條款、本集團的業務慣例及中國法律及監管環境進行考慮，物業銷售合約須全額預付總代價才合資格隨時間確認收入。於採納國際財務報告準則第15號前，在日常業務過程中所有合約項下的銷售物業所得的收益於有關物業竣工，且物業所有權的絕大部份風險及回報已轉移至客戶(即客戶已根據有關買賣協議的條款完成所需程序確認收到交付物業)時予以確認，即物業擁有權的風險及報酬於轉移給客戶之時間點。根據國際財務報告準則第15號的控制權轉移法，對於在完成各項物業建造前全額預付的物業銷售，管理層釐定客戶在結算總代價後可獲得相應物業開發活動的控制權。其乃由於在該等情況下，物業乃按照協議條款中所訂明的客戶規格建造。採納國際財務報告準則第15號對全額預付總代價除外之物業銷售的收益確認時間並無影響。





# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### (b) 會計政策變動(續)

#### (ii) 國際財務報告準則第15號，來自客戶合約的收益(續)

##### a. 確認收益時間(續)

- 因此，來自須全額預付總代價的合約的收益及相關成本會隨時間推移而確認，從而導致該等協議的收益及相關成本根據國際財務報告準則第15號於損益中確認的時間較根據國際會計準則第18號者為早。
- 由於該會計政策變動，本集團已對2018年1月1日的期初結餘進行調整，將保留盈利增加人民幣38,677,000元、非控股權益增加人民幣39,286,000元、貿易及其他應付款、已收押金及應計費用減少人民幣11,337,686,000元以及合約負債增加人民幣10,796,614,000元、遞延稅項負債增加人民幣71,425,000元，以及發展中待售物業減少人民幣391,685,000元。

##### b. 重大融資成分

國際財務報告準則第15號要求實體於合約包含重大融資成分時就貨幣時間價值調整交易價格，而不管來自客戶的付款於確認收益前是否已大部分收取或大幅延後收取。

在評估預付款是否包括重大融資成分時，本集團已根據與客戶訂立的一般條款安排評估付款日到客戶取得物業控制權日之時段的差額。

付款計劃包含重大融資成本，則交易價須進行調整並就此部分單獨列賬。就預付款而言，該調整導致本集團累算利息開支，以反映於付款日到法定轉讓完成日期期間由本集團自客戶獲得的融資收入的影響。該累算增加了建設期間的合約負債金額，並因此增加了已竣工物業控制權轉讓給客戶時確認的收益金額。除非利息根據國際會計準則第23號借貸成本資本化，否則其按應計費用列賬(如重大)。

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### (b) 會計政策變動(續)

#### (ii) 國際財務報告準則第15號，來自客戶合約的收益(續)

##### c. 與物業銷售合約有關的應付銷售佣金

本集團先前已將與物業銷售合約有關的應付銷售佣金於發生時確認為分銷成本。根據國際財務報告準則第15號，本集團須將該等銷售佣金資本化為取得合約的成本(當其為增量並預期將予以收回)，除非預期攤銷期與首次確認資產日期相隔一年或不足一年，在此情況下，銷售佣金可於發生時計入費用。當相關物業銷售收益確認時，經資本化佣金計入損益並以當時的分銷成本入賬。

由於該會計政策變動，本集團已於2018年1月1日資本化與物業銷售合約有關的應付銷售佣金(作為包含在「存貨及其他合約成本」中的其他合約成本)人民幣32,125,000元，將遞延稅項負債增加人民幣8,031,000元及保留盈利增加人民幣24,094,000元。

##### d. 合約資產及負債的列示

根據國際財務報告準則第15號，應收款項僅於本集團擁有無條件權利收取代價時確認。倘本集團於擁有無條件權利收取合約中已承諾貨物及服務的代價前確認相關收益，則收取代價的權利分類為合約資產。同樣，在本集團確認相關收益前，當客戶支付代價或合約要求支付代價且金額已到期時，確認合約負債而非應付負債。就與客戶的單一合約而言，淨合約資產或淨合約負債須列示。就多份合約而言，合約資產及無關合約的合約負債不以淨額列示。

此前，本集團的發展中物業及待售物業包括在「發展中待售物業」或「持作出售物業」內，直至客戶完成所需程序確認收到交付物業，而收益已就上述第a段中所解釋的原因確認。



# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### (b) 會計政策變動(續)

#### (ii) 國際財務報告準則第15號，來自客戶合約的收益(續)

##### d. 合約資產及負債的列示(續)

為反映該等變動，本集團已於2018年1月1日作出以下調整，由於採納國際財務報告準則第15號：

- (i) 先前計入貿易及其他應付款、已收押金及應計費用的「已收押金及物業銷售預收款」人民幣10,796,614,000元，現計入合約負債；及
- (ii) 誠如上文(i)所解釋，期初結餘已獲調整以增加合約負債人民幣10,796,614,000元及減少貿易及其他應付款、已收押金及應計費用人民幣10,796,614,000元。

##### e. 於2018年1月1日採納國際財務報告準則第15號對截至2018年12月31日止年度列報金額的預期影響披露

以下報表透過對比合併財務報表中根據國際財務報告準則第15號報告的金額與根據國際會計準則第18號確認的預計假設金額(假設該兩項會計準則而非國際財務報告準則第15號於2018年繼續應用)，匯總了國際財務報告準則第15號的採納對本集團截至2018年12月31日止年度合併財務報表的估計影響。該等報表僅顯示因採納國際財務報告準則第15號而受影響的項目：

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### (b) 會計政策變動(續)

#### (ii) 國際財務報告準則第15號，來自客戶合約的收益(續)

- e. 於2018年1月1日採納國際財務報告準則第15號對截至2018年12月31日止年度列報金額的預期影響披露(續)

	根據國際 財務報告準則 第15號 呈報的金額 (A) 人民幣千元	根據國際 會計準則 第18號 假設的金額 (B) 人民幣千元	差額：採納 國際財務 報告準則 第15號的 估計影響 (A)-(B) 人民幣千元
<b>受採納國際財務報告準則第15號</b>			
<b>影響的截至2018年12月31日止年度</b>			
<b>合併損益及其他全面收入報表中項目：</b>			
收益	9,337,650	8,733,535	604,115
銷售成本	(7,167,052)	(6,707,473)	(459,579)
<b>毛利</b>	<b>2,170,598</b>	<b>2,026,062</b>	<b>144,536</b>
銷售及分銷開支	(432,719)	(456,380)	23,661
<b>稅前溢利</b>	<b>1,404,905</b>	<b>1,236,708</b>	<b>168,197</b>
所得稅開支	(742,644)	(655,919)	(86,725)
<b>年度溢利</b>	<b>662,261</b>	<b>580,789</b>	<b>81,472</b>
本公司擁有人應佔溢利	524,791	484,443	40,348
<b>年度全面收入總額</b>	<b>681,741</b>	<b>600,269</b>	<b>81,472</b>
本公司擁有人應佔全面收入總額	544,271	503,923	40,348
<b>每股盈利(人民幣分)：</b>			
基本	18.9	17.4	1.5
攤薄	18.8	17.3	1.5
<b>受採納國際財務報告準則第15號</b>			
<b>影響的於2018年12月31日</b>			
<b>合併財務狀況報表中項目：</b>			
遞延稅項資產	751,306	804,622	(53,316)
<b>非流動資產總額</b>	<b>11,445,857</b>	<b>11,499,173</b>	<b>(53,316)</b>
發展中待售物業	23,764,203	24,639,834	(875,631)
存貨及其他合約成本	64,924	9,137	55,787
<b>流動資產總額</b>	<b>42,183,103</b>	<b>43,002,947</b>	<b>(819,844)</b>

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### (b) 會計政策變動(續)

#### (ii) 國際財務報告準則第15號，來自客戶合約的收益(續)

- e. 於2018年1月1日採納國際財務報告準則第15號對截至2018年12月31日止年度列報金額的預期影響披露(續)

	根據國際 財務報告準則 第15號 呈報的金額 (A) 人民幣千元	根據國際 會計準則 第18號 假設的金額 (B) 人民幣千元	差額：採納 國際財務 報告準則 第15號的 估計影響 (A)-(B) 人民幣千元
貿易及其他應付款、已收押金及應計費用 合約負債	9,094,513 16,918,562	27,182,630 -	(18,088,117) 16,918,562
<b>流動負債總額</b>	<b>38,699,297</b>	<b>39,868,852</b>	<b>(1,169,555)</b>
流動資產淨額	3,483,806	3,134,095	349,711
<b>總資產減流動負債</b>	<b>14,929,663</b>	<b>14,633,268</b>	<b>296,395</b>
儲備	5,498,341	5,395,221	103,120
本公司擁有人應佔權益總額	5,673,682	5,570,562	103,120
非控股權益	1,908,277	1,827,867	80,410
<b>權益總額</b>	<b>7,581,959</b>	<b>7,398,429</b>	<b>183,530</b>
遞延稅項負債	256,293	143,428	112,865
<b>非流動負債總額</b>	<b>7,347,704</b>	<b>7,234,839</b>	<b>112,865</b>

#### 受採納國際財務報告準則第15號

影響的截至2018年12月31日止年度

稅前溢利與經營活動所得現金

對賬中項目：

稅前溢利	1,404,905	1,236,708	168,197
發展中待售物業及持作銷售物業增加	(2,905,249)	(3,389,195)	483,946
存貨及其他合約成本增加	(25,536)	(1,874)	(23,662)
貿易及其他應付款、已收押金及應計費用增加	2,956,952	9,707,382	(6,750,430)
合約負債增加	6,121,948	-	6,121,948

重大差額乃因上述會計政策變動而產生。

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### (b) 會計政策變動(續)

#### (iii) 國際財務報告詮釋委員會詮釋第22號，外幣交易及預付代價

該詮釋為確定「交易日期」提供了指引，目的是確定於初始確認實體收取或支付外幣預付代價交易而產生的相關資產、開支或收入(或其中部分)時使用的匯率。

該詮釋澄清，「交易日期」為初始確認支付或收取預付代價所產生的非貨幣性資產或負債之日。若於確認相關項目前有多筆支出或收入，則每筆支出或收入的交易日期均應按此方法釐定。採納國際財務報告詮釋委員會詮釋第22號對本集團的財務狀況及財務業績並無任何重大影響。

### (c) 本集團於現有附屬公司的擁有權權益變動

本集團於附屬公司的擁有權權益發生變動(並不導致對附屬公司喪失控制權)列賬為股權交易(即與擁有人以其擁有人身份進行的交易)。控股權益與非控股權益的賬面值須作調整以反映彼等於附屬公司的相關權益的變動。非控股權益調整金額與已付或已收代價公允價值之間的任何差額直接於權益內確認，並歸屬本公司擁有人。

倘本集團失去對一間附屬公司的控制權，則於損益賬中確認盈虧，以下列兩項的差額計算：(i)所收取代價的公允價值及任何保留權益公允價值的總和及(ii)附屬公司資產(包括商譽)及負債及任何非控股權益先前的賬面值。早前於其他全面收入確認與該附屬公司有關的所有金額將會以猶如本集團已直接出售附屬公司的相關資產或負債的方式入賬(即重新分類至損益或適用的按國際財務報告準則規定/容許而轉撥至另一股權類別)。當本集團失去附屬公司控制權時，被計作出售附屬公司的整體權益，因此而產生的收益或虧損於損益確認。於失去控制權當日在該前附屬公司保留的任何權益按公允價值確認，有關金額被視為金融資產初步確認的公允價值(見附註3(o))，或(倘適用)於聯營公司或合營企業的投資的初步確認成本(見附註3(e))。



# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### (d) 業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併的轉撥代價以公允價值計量，而公允價值按本集團所轉讓的資產、本集團對被收購方原擁有人產生的負債及本集團為交換被收購方的控制權而發行的股權於收購日期的公允價值的總和計算。收購相關成本一般於產生時在損益確認。

於收購日期，所收購的可識別資產及所承擔的負債按公允價值確認，惟下文所述者除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關的資產或負債，分別根據國際會計準則第12號*所得稅*及國際會計準則第19號*僱員福利*確認並計量；
- 與被收購方以股份付款安排或以本集團訂立以股份付款安排取代被收購方以股份付款安排相關的負債或股本工具，乃於收購日期根據國際財務報告準則第2號*以股份付款計量*；及
- 根據國際財務報告準則第5號*持作出售的非流動資產及已終止業務*分類為持作出售的資產(或出售組別)按該準則計量。

商譽按轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額，以及收購方先前持有的被收購方股本權益(如有)的公允價值的總額，超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期的淨額的差額計量。倘經重新評估後，所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期的淨額超出轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及收購方先前持有的被收購方股本權益(如有)的公允價值的總額，則該差額即時於損益確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔實體淨資產的非控股權益，可初步按公允價值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例計量。計量基準視乎每宗交易而作出選擇。其他種類的非控股權益乃按其公允價值或(如適用)另一項國際財務報告準則所訂明的基準計量。



# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### (e) 於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司是指本集團有重大影響力的實體。重大影響力指有權參與被投資方的財務及經營政策決定但非控制或共同控制該等政策。

合營企業指一項合營安排，據此，對安排擁有共同控制權的訂約方對合營安排的資產淨值擁有權利。共同控制是指按照合約協定對某項安排所共有的控制權，共同控制僅在相關活動要求共享控制權的各方作出一致同意的決定時存在。

聯營公司或合營企業的業績與資產及負債，乃採用權益會計法列入該等合併財務報表，惟倘該項投資(或其中部份)被分類為持作出售，則會根據國際財務報告準則第5號入賬。擬作權益會計用途的聯營公司及合營企業財務報表按與本集團於類似情況下就同類交易及事件採用的相同會計政策編製。根據權益會計法，於聯營公司或合營企業的投資初步於合併財務狀況報表按成本確認，並於其後就確認本集團應佔該聯營公司或合營企業的溢利或虧損及其他全面收入而作出調整。投資成本包括購買價、收購投資直接應佔的其他成本，以及構成本集團權益投資的一部份的於聯營公司或合營企業的任何直接投資。當本集團應佔一間聯營公司或合營企業的虧損超出本集團於該聯營公司或合營企業的權益時(包括實質上構成本集團於該聯營公司或合營企業的投資淨值一部份的任何長期權益)，本集團會終止確認其應佔的進一步虧損。額外虧損僅於本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司或合營企業付款時方予確認。

於聯營公司或合營企業的投資自被投資方成為聯營公司或合營企業當日起以權益法入賬。收購於聯營公司或合營企業的投資時，任何投資成本超出本集團應佔被投資方的可識別資產及負債公允淨值的差額，均確認為商譽，並計入該項投資的賬面值內。本集團應佔可識別資產及負債的淨公允價值超出投資成本的任何數額經重新評估後，即時於收購該項投資的期間於損益內確認。



# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### (e) 於聯營公司及合營企業的投資(續)

本集團於投資不再為聯營公司或合營企業當日起，或投資被分類為持作出售時，終止使用權益法。於前被投資方失去重大影響力或聯合控制權當日其保留的任何權益按公允價值確認，有關金額被視為金融資產初步確認的公允價值(見附註3(o))。聯營公司或合營企業於終止採用權益法當日的賬面值與任何保留權益及出售聯營公司或合營企業部份權益的任何所得款項的公允價值之間的差額，乃於釐定出售該聯營公司或合營企業的收益或虧損時計入。此外，本集團將先前於其他全面收入就該聯營公司或合營企業確認的所有金額入賬，基準與倘該聯營公司或合營企業直接出售相關資產或負債時所規定的基準相同。因此，倘該聯營公司或合營企業先前已於其他全面收入確認的收益或虧損將於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會在終止使用權益法時，將該項收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

倘於聯營公司的投資成為於合營企業的投資，或於合營企業的投資成為於聯營公司的投資，本集團會繼續使用權益法。於該等擁有權權益變動後，不會重新計量公允價值。

倘本集團削減其於聯營公司或合營企業的擁有權權益但本集團繼續採用權益法，而有關收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會將先前就削減擁有權權益而於其他全面收入確認的收益或虧損部份重新分類至損益。

倘一集團實體與本集團一間聯營公司或合營企業進行交易，與該聯營公司或合營企業進行交易所產生的損益僅於該聯營公司或合營企業的權益與本集團無關的情況下，才會在本集團的合併財務報表確認。

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### (f) 收益及其他收入

本集團將其日常業務過程中產生自銷售貨品、提供服務或其他人根據租賃使用本集團資產的收益分類為收入。

當產品或服務的控制權按本集團預期有權獲取的承諾代價數額(不包括代表第三方收取的金額)轉移至客戶時,或承租人有權使用該資產時,收益予以確認。收益不包括增值稅或其他銷售稅,並經扣除任何貿易折扣。

倘合約中包含為客戶提供超過12個月的重大融資利益的融資成分,則收益按應收金額的現值計量,並使用與客戶的單獨融資交易中反映的貼現率貼現,而利息收入按實際利率法單獨計量。倘合約中包含為本集團提供重大融資利益的融資成分,則根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。本集團運用國際財務報告準則第15號第63段的實際權宜方法,當融資期限為12個月或以下時,則不會就重大融資成分的任何影響調整代價。

有關本集團收益及其他收入確認政策的進一步詳情如下:

在完成各項物業建造前全額預付的物業銷售收益,採用成本比例法(即基於實際產生的建設成本佔估計總建設成本的比例)隨著時間推移予以確認。

除全額預付款之外的物業銷售收益於法定轉讓完成時(當客戶有能力直接使用物業並獲得該物業的絕大部份剩餘利益之某個時點時)予以確認。於收益確認日期前就已售物業所收取的押金及分期付款,則列於財務狀況報表合約負債項下(見附註3(n))。



# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### (f) 收益及其他收入(續)

當本集團於物業仍然在建時營銷住宅物業，本集團可能提供低於所列售價的折扣價，前提為客戶同意提早支付代價餘額。於此情況下，倘墊款被視為提供重大融資利益予本集團，於付款日期至法定轉讓完成日期期間，本集團將累算源於貨幣時間值調整的利息開支。該累算增加了建設期間的合約負債餘額，並因此增加了於已竣工物業控制權轉讓給客戶時確認的收益金額。除非根據附註3(r)所載政策，利息合資格根據國際會計準則第23號借貸成本資本化，否則其按應計費用列賬(如重大)。

於比較期間，在日常業務過程中所有合約項下的銷售物業所得的收益於有關物業竣工，且物業所有權的絕大部份風險及回報已轉移至客戶(即客戶已根據有關買賣協議的條款完成所需程序確認收到交付物業)時予以確認，即物業擁有權的風險及報酬於轉移給客戶之時間點。於收益確認日期前就已售物業所收取的押金及分期付款，則列於財務狀況報表貿易及其他應收款項下，且預收款項並無應計利息開支。有關預收款項應計利息的會計政策變動並無對本集團於2018年1月1日的期初結餘產生任何重大影響。

經營租賃項下應收的租金收入乃於租賃期涵蓋的期間內分期等額於損益確認，但如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所得利益的模式則除外。授出的租賃優惠於損益確認為應收淨租賃付款總額的組成部分。或然租金於賺取的會計期間確認為收入。

酒店住宿、飲食銷售及其他配套服務的收益於提供服務時確認。

其他服務收入於提供服務時確認。

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### (f) 收益及其他收入(續)

金融資產的利息收入乃參考尚未償還本金額採用適用實際利率，按時間基準累計，而實際利率乃將估計未來現金收入透過金融資產預計可用年期準確地貼現為該資產於初步確認時的賬面淨值的利率。

投資所得股息收入於股東收取款項的權利獲確立時確認。

### (g) 投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或資本增值之用的物業，包括目前尚未釐定未來用途的土地及未來用作投資物業的在建物業。投資物業初步以成本(包括任何直接應佔支出)計量。於初步確認後，投資物業採用公允價值模式按公允價值計量。投資物業公允價值變動所產生盈虧於產生期間計入損益中。

投資物業於出售或於其被永久終止使用或預期出售時再無日後經濟利益產生之時終止確認。終止確認資產所產生的任何盈虧(按該資產的出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計算)於該物業終止確認期間計入損益。

當物業、廠房及設備項目因已證實終止自用而變為投資物業時，該項目於轉撥當日的賬面值與其公允價值間的任何差額在其他全面收入內確認並於重估儲備中累計。待資產隨後出售或報廢時，有關重估儲備將直接轉至保留溢利。

倘持有物業的意圖變更為賺取租金或／及資本增值，持作銷售物業轉入投資物業(以對另一方之經營租賃開始為證)，則該項目於轉撥當日的賬面值與其公允價值間的任何差額於損益確認。



# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### (h) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(在建工程除外)按成本減累計折舊及任何已確認減值虧損列賬。

正在建造以供生產、供應或管理之用的物業按成本值減任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用，及按照本集團會計政策資本化的借貸成本(就合資格資產而言)。當該類物業竣工及可投入擬定用途時，將撥入物業、廠房及設備之適當分類。當該等資產可投入擬定用途時，開始就該等資產計提折舊，其基準與其他物業資產相同。

折舊乃經計及物業、廠房及設備項目(在建工程除外)的估計剩餘價值，於其估計可使用年期以直線法確認以撇銷成本。

倘物業、廠房及設備項目的各部分有不同使用年期，則在各部分之間合理地分配該項目的成本或估值，且按每部分單獨地折舊。資產的使用年期及其剩餘價值(如有)均會每年進行檢討。

物業、廠房及設備項目乃於出售或預期持續使用該資產不會產生未來經濟利益時終止確認。該資產出售或報廢所產生的任何收益或虧損(以出售所得款項淨額與該項目賬面值之間的差額計算)於該項目終止確認期間計入損益。

### (i) 無形資產

單獨收購且具限定可使用年期的無形資產按成本值減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。

具限定可使用年期的無形資產攤銷乃於預計可用年期內按直線法確認。無形資產可無限期使用之任何結論每年均會作檢討，以釐定有關事件及情況是否繼續支持有關資產可無限期使用之評估。如情況有變，則會自轉變日期起就使用年期從無限轉為有限之評估按未來適用基準並根據上文所述有限可使用年期之無形資產之攤銷政策入賬。

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### (j) 租賃土地及樓宇

當一項租賃包括土地及樓宇部份，本集團會根據各部份所有權附帶的絕大部份風險及回報是否轉移至本集團之評估，獨立評估各部份以分類為融資或經營租賃，惟兩部份均為經營租賃，則整份租賃視作經營租賃處理。特別是，最低租賃款項(包括任何一次性預付款)於租賃開始時，按租賃土地與樓宇部份的租賃權益的相關公允價值的比例在土地與樓宇部份間進行分配。

租賃款項能夠可靠分配時，租賃土地權益作為經營租賃在合併財務狀況報表中列作「預付租賃款項」，並於租期內按直線基準攤銷，惟按公允價值模式分類及入賬列作投資物業者除外。當租賃款項無法於土地與樓宇部份間可靠分配，整份租賃一般視作融資租賃處理，併入賬列作物業、廠房及設備。

### (k) 持作日後發展的永久業權土地

持作日後發展的永久業權土地指本集團擁有的用作發展待售物業的地塊。永久業權土地初步按成本確認，且不計及折舊。於物業發展項目中的相關建設工程動工時，其將被轉撥至發展中待售物業。





# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### (I) 存貨

存貨為持作於日常業務過程出售的資產、就銷售的生產中資產或以材料或供應品形式在生產或提供服務過程中耗用的資產。

存貨乃按以下成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬：

#### — 發展中待售物業

發展中待售物業的成本為指定成本，包括土地收購成本、開發、材料及供應品成本總額、工資及其他直接開支以及撥充資本的適當比例間接費用及借貸成本(見附註3(r))。可變現淨值指估計售價減估計完工成本及出售物業所涉成本。

#### — 持作轉售已竣工物業

持作轉售已竣工物業的成本包括所有採購成本、轉換成本以及將存貨運至目前地點及使其達到現狀所產生的其他成本。倘已竣工物業由本集團發展及包括多個單獨出售的單位，則每個單位的成本按該發展項目的發展總成本根據每平方呎基準分配至每個單位而釐定，除非另有基準較能反映指定單位的成本。可變現淨值為估計售價減出售物業所涉成本。

存貨一經出售，其賬面值在相應收益的確認期間內確認為開支。

存貨撇減至可變現淨值及存貨所有損失的金額在撇減或損失發生的期間確認為開支。任何存貨撇減或撥回的金額，在作出撥回期間確認為減少已確認為開支的存貨金額。

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### (m) 其他合約成本

其他合約成本為向客戶取得合約的增量成本或向客戶履行合約的成本，其不獲資本化為存貨(見附註3(l))、物業、廠房及設備(見附註3(h))或無形資產(見附註3(i))。

取得合約的增量成本為本集團為向客戶取得合約而產生的成本，倘未有取得該合約，則該等成本不會產生，即增量銷售佣金。倘成本與將於未來報告期間確認的收益有關及成本預期可收回，則取得合約的增量成本於產生時資本化。取得合約的其他成本於產生時支銷。

倘成本與現有合約或特定可識別預計合約直接有關；產生或增加日後將用於提供貨品或服務的資源及預期可收回，則履行合約的成本予以資本化。與現有合約或特定可識別預計合約直接有關的成本可包括直接勞工、直接材料、成本分配、明確可向客戶收取的成本及僅因本集團訂立合約而產生的其他成本(例如向分包商支付款項)。履行合約的其他成本(不會資本化為存貨、物業、廠房及設備或無形資產)於產生時支銷。

資本化合約成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。倘合約成本資產的賬面值超出(i)本集團預期收取的代價餘額以換取資產所涉及的貨物或服務，減(ii)與提供該等貨物或服務直接有關且尚未確認為開支的任何成本，則會確認減值虧損。

倘確認資產涉及的收益，則資本化合約成本的攤銷於損益扣除。收入確認的會計政策載於附註3(f)。



# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### (n) 合約負債

當客戶於本集團確認相關收益(見附註3(f))前支付不可返還代價，則確認合約負債。倘本集團於確認相關收益前擁有收取不可返還代價的無條件權利，亦會確認合約負債。於該等情況，相關應收款項亦獲確認。

當合約包括重大融資組成部分，合約餘額包括根據實際利率法累計的利息(見附註3(f))。

### (o) 其他債務及股本證券投資

本集團有關於其他債務及股本證券投資(於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資)的政策如下：

於其他債務及股本證券投資在本集團承諾購買／出售投資當日確認／終止確認。投資初步按公允價值加直接應佔交易成本列賬，惟按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)計量的投資除外，有關投資的交易成本直接於損益確認。有關本集團如何釐定金融工具公允價值的解析，見附註40(c)。該等投資其後視乎其分類按下列方式列賬。

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### (o) 其他債務及股本證券投資(續)

#### (A) 於2018年1月1日起適用的政策

##### 股本投資

股本證券投資被分類為按公允價值計入損益，惟該股本投資並非以交易為目的持有，且於首次確認投資時本集團不可撤銷地選擇指定該投資為按公允價值計入其他全面收益(不可劃轉)，以致公允價值其後變動於其他全面收益確認。該選擇乃按個別工具基準作出，惟僅可於該投資從發行人角度而言符合股本定義時作出。倘作出該選擇，其他全面收益中累計的金額維持於公允價值儲備(不可劃轉)中，直至出售投資為止。出售時，公允價值儲備(不可劃轉)中累計的金額轉至保留盈利。該金額並不透過損益劃轉。股本證券投資產生的股息(不論其是否分類為按公允價值計入損益或按公允價值計入其他全面收益(不可劃轉))，均根據附註3(f)載列的政策於損益中確認為其他收益。

#### (B) 2018年1月1日之前適用的政策

於持作買賣證券的投資分類為按公允價值計入損益計量的金融資產。本集團擁有正面能力及意向持有至到期日的有期債務證券乃分類為持至到期日的證券。

並不屬於以上任何類別的投資分類為可供出售金融資產。公允價值於各報告期末重新計量，而任何因此產生的收益或虧損均於其他全面收益內確認並分別於權益的公允價值儲備(可劃轉)中累計。使用實際利率法計算的股本證券的股息收入根據附註3(f)所載的政策於損益中確認。債務證券產生的匯兌收益及虧損亦於損益內確認。當投資終止確認或減值(見附註3(p)(i) – 於2018年1月1日之前適用的政策)時，於權益中確認的累計收益或虧損會重新分類至損益。



# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### (p) 信貸虧損及資產減值

#### (i) 金融工具的信貸虧損

(A) 於2018年1月1日起適用的政策

本集團就以下項目確認預期信貸虧損的虧損撥備：

- 按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、貿易及其他應收款、受限制現金及應收關聯方款項)。

按公允價值計量的金融資產(包括債券基金單位、按公允價值計入損益的股本證券、指定為按公允價值計入其他全面收益的股本證券(不可劃轉)及衍生金融資產)毋須接受預期信貸虧損評估。

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損是以概率加權估計的信貸虧損。信貸虧損按所有預期現金缺額的現值(即根據合約應付本集團的現金流及本集團預計會收取的現金流之間的差額)計量。

就未提取的貸款承擔而言，預期現金缺額按(i)在貸款承擔持有人提取貸款人情況下應付本集團的合約現金流與(ii)在貸款被提取的情況下本集團預期收取的現金流之差額計量。

倘貼現影響屬重大，則預期現金缺額使用以下貼現率貼現：

- 固定比率金融資產以及貿易及其他應收款：於首次確認時釐定的實際利率或其概約；
- 浮動比率金融資產：當前實際利率。

估計預期信貸虧損時考慮的最長期間為本集團承受信用風險的最長合約期間。

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### (p) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (i) 金融工具信貸虧損(續)

##### (A) 於2018年1月1日起適用的政策(續)

##### 預期信貸虧損的計量(續)

計量預期信貸虧損時，本集團計及毋須付出不相稱的成本或努力而可取得的合理及有根據資料，包括有關過往事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信貸虧損按下列其中一個基礎計量：

- 12個月預期信貸虧損：此乃報告日期後12個月內潛在違約事件所預期產生的虧損；及
- 全期預期信貸虧損：此乃預期信貸虧損模式適用的項目的預計全期內所有潛在違約事件所預期產生的虧損。

貿易應收款的損失撥備常時按等同全期預期信貸虧損的金額計量。該等金融資產的預期信貸虧損乃使用撥備矩陣估計，此乃基於本集團的過往信貸虧損經驗，並按債務人獨有的因素及於報告日期的當前及預測整體經濟狀況評估予以調整。

至於所有其他金融工具(包括已發行貸款承擔)，本集團確認等同12個月預期信貸虧損的損失撥備，除非自首次確認以來金融工具的信用風險大幅增加，於此情況下，損失撥備按等同全期預期信貸虧損的金額計量。

##### 信用風險大幅增加

評估金融工具信用風險是否自首次確認以來大幅增加時，本集團比較於報告日期所評估金融工具產生的違約風險與於首次確認日期所評估者。進行該評估時，倘(i)於本集團不借助套現抵押品(倘持有任何抵押品)等行動下，借方不大可能向本集團悉數支付信用責任；或(ii)金融資產已逾期90日，則本集團視為發生違約事件。本集團考慮屬合理及有根據的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須付出不相稱的成本或努力而可取得的前瞻性資料。



# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### (p) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (i) 金融工具的信貸虧損(續)

##### (A) 於2018年1月1日起適用的政策(續)

信用風險大幅增加(續)

具體而言，評估信用風險是否自首次確認以來大幅增加時會計及以下資料：

- 於合約到期日未能支付本金或利息；
- 金融工具的外部或內部信用評級(如可取得)實際或預期顯著轉差；
- 債務人的營運業績實際或預期顯著轉差；及
- 技術、市場、經濟或法律環境當前或預期變動，並對債務人向本集團履行責任的能力造成嚴重不利影響。

視乎金融工具的性質，信用風險大幅增加的評估乃按個別或集體基準進行。倘按集體基準進行評估，金融工具乃按共有信用風險特點分組，例如逾期情況及信用風險評級。

預期信貸虧損於各報告日期重新計量，以反映金融工具信用風險自首次確認以來的變動。預期信貸虧損金額的任何變動於損益確認為減值收益或虧損。本集團對所有金融工具確認減值收益或虧損，並透過損失撥備賬對其賬面值予以相應調整。

利息收入計算基礎

按照附註3(f)確認的利息收入乃根據金融資產的賬面總值計算，惟金融資產出現信用減值，於此情況下，利息收入按金融資產的攤銷成本(即賬面總值減損失撥備)計算。



# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### (p) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (i) 金融工具的信貸虧損(續)

##### (A) 於2018年1月1日起適用的政策(續)

##### 利息收入計算基礎(續)

於各報告日期，本集團評估金融資產是否出現信用減值。倘發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量造成不利影響的事件，則金融資產出現信用減值。金融資產出現信用減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人身陷重大財政困難；
- 違反合約，例如無法償還或拖欠利息或本金；
- 債務人很有可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現重大變動並對債務人產生負面影響；及
- 由於發行人出現財務困難，證券活躍市場消失。

##### 撤銷政策

倘實際上並無收回的可能，金融資產的總賬面值會被撤銷(部分或全部)。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或收入來源可產生足夠現金流量以償還應撤銷的金額。

隨後收回先前撤銷的資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。



# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### (p) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (i) 金融工具的信貸虧損(續)

##### (B) 於2018年1月1日前適用的政策

於2018年1月1日前，未分類作按公允價值計入損益的金融資產(如貿易及其他應收款以及可供出售投資)按「已產生虧損」模式計量減值虧損。在「已產生虧損」模式下，減值虧損於存在減值客觀證據時確認。減值客觀證據包括：

- 債務人身陷重大財政困難；
- 違反合約，例如無法償還或拖欠利息或本金；
- 債務人很有可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現重大變動並對債務人產生負面影響；及
- 股本工具投資的公允價值顯著或長期低於成本。

若存在減值證據，集團將按以下方式決定及確認減值虧損：

- 對於按攤銷成本列賬的貿易及其他應收款以及其他金融資產，其減值虧損按資產賬面值與估值未來現金流量現值(按金融資產原定實際利率折現，且折現影響重大)之間的差額計算。倘這些金融資產的風險特性相似(例如類似的過往欠款狀況)且未被個別評估為出現減值，則綜合作出評估。綜合進行減值評估的金融資產未來現金流量乃根據信貸風險特性相近的資產之以往虧損經驗計算。

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### (p) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (i) 金融工具的信貸虧損(續)

##### (B) 於2018年1月1日前適用的政策(續)

若減值虧損其後減少，並可客觀地確定與減值虧損確認後發生的事件有關，則減值虧損將經損益撥回。減值虧損的撥回僅於並無導致資產的賬面值超過其在過往年度沒有確認任何減值虧損而應釐定的數額時確認。

當按攤銷成本列賬的應收賬款或其他金融資產的可收回性被認為難以預料而並非微乎其微，有關的減值虧損以撥備賬入賬。倘本集團確認可收回性微乎其微，則視為不可收回的金額直接於該等資產的賬面總值中撇銷。先前在撥備賬中計提的金額如其後被收回，其將從撥備賬中撥回。撥備賬的其他變動及其後收回先前直接撇銷的金額均於損益中確認。

- 就可供出售投資而言，已在公允價值儲備(可劃轉)中確認的累計虧損重新分類至損益。在損益中確認的累計虧損是收購成本(經扣除任何本金還款額及攤銷金額)與現時公允價值的差額，並減去以往就該資產在損益中確認的任何減值虧損。

於損益中確認的可供出售股本證券減值虧損不會透過損益撥回。該資產公允價值其後的任何增幅於其他全面收入確認。

倘可供出售債務證券之公允價值其後上升，並可客觀地確定與減值虧損確認後發生的事件有關，則於損益中確認的減值虧損予以撥回。在此情況下，撥回之減值虧損於損益中確認。



# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### (p) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (ii) 其他非流動資產減值

本集團在每個報告期末審閱內部及外界資料來源，以確定下列資產是否存在減值跡象，或(商譽除外)先前確認的減值虧損是否不再存在或可能已經減少：

- 物業、廠房及設備；
- 無形資產；及
- 於本公司財務狀況報表中的於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資。

倘出現任何減值跡象，則須估計有關資產的可收回金額。此外，對於商譽、尚不可用的無形資產及可用年期不確定的無形資產，不論是否有任何減值跡象存在，本集團也會每年估計其可收回金額。

#### - 計算可收回金額

資產的可收回金額為公允價值減出售成本與使用價值兩者之間的較高者。評估使用價值時，會按反映當時市場對貨幣時間價值及資產特定風險之評估的稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現至其現值。倘資產並無產生大致獨立於其他資產的現金流入，則釐定獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)的可收回金額。

#### - 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時，則於損益中確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損首先按比例分配以減少有關現金產生單位(或單位組別)內商譽的賬面值，其後用以減少該單位(或單位組別)內其他資產的賬面值，惟資產的賬面值不會減至低於其個別公允價值減出售成本(倘可計量)或使用價值(倘可釐定)。

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### (p) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (ii) 其他資產減值(續)

##### - 減值虧損撥回

對於商譽以外的資產，倘用以釐定可收回金額的估算出現有利變動，則撥回減值虧損。商譽的減值虧損不予撥回。

減值虧損之撥回限於資產在過往年度並未確認減值虧損時原應釐定的賬面值。減值虧損之撥回在確認撥回的年度計入損益。

#### (iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團必須遵照國際會計準則第34號中期財務報告之規定編製每個財政年度首六個月的中期財務報告。在中期期間結束時，本集團應用的減值測試、確認及撥回標準與財政年度結束時所採用者一致(見附註3(p)(i)及(ii))。

### (q) 租賃

當租賃條款將所有權的絕大部份風險及回報轉移至承租人，則有關租賃被分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

#### 本集團作為出租人

經營租賃的租金收入於相關租賃年期按直線法於損益確認。

#### 本集團作為承租人

經營租賃款項乃於有關租賃年期按直線法確認為開支。訂立經營租賃時已收及應收作為獎勵的利益按直線法於租賃年期確認為租金開支減少。



# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### (r) 借貸成本

收購、建設或生產合資格資產(即需要一段長時間方能用作擬定用途或出售之資產)直接應佔的借貸成本將加至該等資產的成本,直至該等資產差不多已準備就緒以供擬定用途或銷售為止。若未用作合資格資產開支之特定借貸暫時用於投資,所賺取之投資收入自合資格可撥充資本之借貸成本扣除。所有其他借貸成本於產生期間在損益確認。

### (s) 外幣

編製各個別集團實體的財務報表時,以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行的交易,按交易日的現行匯率確認。於各報告期末,以外幣計值的貨幣項目按該日的現行匯率重新換算。按公允價值計量以外幣計值的非貨幣項目乃按公允價值釐定當日的現行匯率重新換算。按外幣的過往成本計量的非貨幣項目毋須重新換算。交易日期乃本公司初始確認該等非貨幣資產或負債之日。

貨幣項目的匯兌差額乃於產生期間內於損益確認。

就合併財務報表的呈報而言,本集團海外業務的資產及負債按各報告期末的現行匯率換算為人民幣。至於收入及開支項目則按期內平均匯率換算,除非匯率於期內出現大幅波動,在該情況下,則採用交易當日的匯率換算。所產生匯兌差額(如有)於其他全面收入中確認及於權益項目中累積(如適用,歸屬為非控股權益)。

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### (t) 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項的總和。

現時應付稅項按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於合併損益及其他全面收入報表所報稅前溢利，乃因其不包括其他年度的應課稅收入或可扣減開支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣減項目。本集團的即期稅項負債按報告期末前已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項按合併財務報表內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間的暫時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產則一般於可能出現可利用可扣減暫時差額扣稅之應課稅溢利時就所有該等可扣減暫時差額確認。倘因初步確認(業務合併情況下除外)一項交易的其他資產及負債而引致的暫時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃就來自於附屬公司及聯營公司的投資以及於合營企業的權益的應課稅暫時差額確認，惟倘本集團可控制撥回暫時差額及該暫時差額可能不會於可見將來撥回則除外。與該等投資及權益相關的可扣減暫時差額產生的遞延稅項資產，僅於可能有足夠應課稅溢利可抵銷暫時差額利益，且預期暫時差額於可見將來會撥回時確認。





# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### (t) 稅項(續)

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末進行檢討，並會扣減至不再有足夠應課稅溢利可收回全部或部份資產為止。

遞延稅項資產及負債基於各報告期末前已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)，按預期將於清償負債或變現資產期間適用的稅率計量。遞延稅項負債及資產的計量反映本集團預期於報告期末收回或結算資產及負債賬面值的方式產生的稅務影響。即期及遞延稅項於損益確認，惟倘其與於其他全面收入或直接於權益確認的項目有關時，則即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益確認。

就按照國際會計準則第40號投資物業使用公允價值模式計量的投資物業而言，在計量其遞延稅項負債及遞延稅項資產時，除非假設被駁回，否則假設該等物業是透過出售收回其賬面值。當投資物業可予折舊及以本集團的商業模式(其業務目標乃隨著時間推移而消耗投資物業所包含的絕大部份經濟利益，而非透過出售消耗)所持有，則有關假設將被駁回。如假設被駁回，此等投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產則根據上述載於國際會計準則第12號的一般原則(即基於物業可被收回的預計方式)計量。

### (u) 退休福利成本

中國國營退休福利計劃下的定額供款退休福利計劃供款，於僱員提供可令其享有供款的服務時列為開支。

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### (v) 以股份付款交易

#### **與僱員發生的權益結算以股份付款交易**

授予僱員及提供類似服務的其他人士的權益結算以股份付款乃按股本工具於授出日期的公允價值計量。

權益結算以股份付款於授出日期釐定的公允價值於歸屬期內按直線基準支銷，當中以本集團就將予最終歸屬的股本工具作出的估計為依據，而權益(購股權儲備)亦會相應增加。於各報告期末，本集團會修訂預期將予歸屬的股本工具估計數目。修訂原先估計的影響(如有)於損益中確認，以使累計開支反映有關估計修訂，並會相應調整權益結算僱員福利儲備。

倘購股權獲行使，先前於購股權儲備確認的金額將予轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於到期日尚未獲行使，先前於購股權儲備確認的金額將予轉撥至保留溢利。

### (w) 政府補助

在合理地保證本集團將會遵守政府補助的附帶條件及將會得到補助後，政府補助方會予以確認。

政府補助於本集團將政府補助擬作補償的相關成本確認為開支的各期間有系統地於損益確認。應收政府補助倘用作補償已產生之開支或虧損或旨在為本集團提供即時財務支持且於未來不會產生相關費用，則於應收期間於損益確認。



# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### (x) 撥備及或然負債

#### (i) 撥備及或然負債

當本集團因過往的事件須負上法律或推定責任，並須作出經濟利益流出以履行責任及流出額可予可靠估計時，會作出撥備。倘貨幣的時間價值重大，撥備將按履行責任的預計開支的現值列賬。

倘毋須作出經濟利益流出或該數額未能可靠估計，則該債務將披露為或然負債，除非作出經濟利益流出的機會極微。僅以發生或無發生一件或多件日後事件確定是否存在的可能責任，亦會披露為或然負債，除非作出經濟利益流出的機會極微。

#### (ii) 虧損性合約

當本集團為達成合約責任所產生的不可避免成本超逾預期自該合約收取的經濟利益，即視為存在虧損性合約。虧損性合約撥備按終止合約的預期成本及繼續合約的成本淨額兩者之較低者的現值計量。

### (y) 關聯方

(a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親與本集團有關聯：

- (i) 擁有本集團的控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的關鍵管理人員。

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 3 主要會計政策(續)

### (y) 關聯方(續)

(b) 倘符合下列任何條件，則一實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或一實體為集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業而另一實體為集團成員公司)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體是為本集團或為與本集團有關連的實體的僱員而設的退休福利計劃。
- (vi) 實體受(a)所識別人士控制或受共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)關鍵管理人員。
- (viii) 該實體或任何集團成員公司向本集團或本集團母公司提供關鍵管理人員服務。

該人士的家庭近親成員是指在與實體往來的過程中，預期可影響該人士或受其影響的家庭成員。



# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 4 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

於採用附註3所述的本集團會計政策時，管理層須就不能透過其他來源明顯確定的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及視為相關的其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會歷經持續檢討。對會計估計進行修訂時，若修訂會計估計僅影響修訂估計期間，則會在該期間確認有關修訂，或若修訂影響到本期間及未來期間，則在修訂期間及未來期間確認有關修訂。

以下為在報告期末作出有關未來的主要假設，以及估計不確定性的其他主要來源，並具有對下一個財政年度之資產與負債賬面值作出重大調整之重大風險。

### (a) 投資物業的估值

投資物業乃基於獨立專業估值師計及交易價格之市場證明及(如適用)具潛在可復歸收入的租金收入後進行的估值按公允價值列賬。

在釐定公允價值時，估值師已計及於每個報告期末的市場狀況或估值方法(如適用)。該估值方法涉及(其中包括)若干估算(包括同一地點和狀況的可資比較物業的市場價格、普遍市場租金、適當的折現率及預計未來市場租金)。管理層於依賴估值報告時已行使判斷，並信納估值方法反映每個報告期末的普遍市況。

### (b) 已竣工持作銷售物業及發展中待售物業撇減

管理層會對已竣工持作銷售物業及發展中待售物業的賬面值進行定期檢討。根據管理層檢討的結果，於估計可變現淨值跌至低於賬面值時，會撇減已竣工持作銷售物業及發展中待售物業。

在釐定已竣工持作銷售物業及發展中待售物業的可變現淨值時，管理層已參考當前市場數據(如近期出售交易)作為評估基準。

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 4 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

### (c) 所得稅開支

如附註18所載，於2018年12月31日，主要與稅項虧損、土地增值稅撥備、呆壞賬撥備、撇減持作銷售物業、廣告費用、物業銷售額與銷售成本之間的暫時差額以及其他項目相關的遞延稅項資產約人民幣751,306,000元(2017年：人民幣421,242,000元)已予確認。遞延稅項資產能否變現主要視乎未來有無足夠可供動用的未來溢利或應課稅暫時差額。本公司董事釐定遞延稅項資產乃基於已頒佈或實質已頒佈的稅率，以及對本集團預期動用遞延稅項資產的未來數年所作的最佳溢利預測。本公司董事已於報告期末審閱假設及溢利預測。倘所產生的實際未來溢利高於或低於預期，則可能須額外確認或撥回遞延稅項資產，並於有關確認或撥回所發生期間於損益內確認。

### (d) 土地增值稅

本集團在中國須繳付土地增值稅。然而，有關稅項的執行及繳納因中國不同城市的不同稅務司法權區而各異，且本集團若干物業發展項目尚未與中國地方稅務機關確認土地增值稅的計算及付款方法。因此，本集團於釐定土地增值及其相關所得稅撥備的金額時須作出重大判斷。本集團根據管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能有別於最初記錄的金額，而相關差額會於本集團與地方稅務機關落實有關稅項期間對所得稅開支及相關所得稅撥備造成影響。



# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 4 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

### (e) 收益確認

誠如政策附註3(f)所闡釋，在完成各項物業建造前全額預付的物業銷售收益隨著時間的推移予以確認。有關未完成項目確認的收益及溢利視乎合約估計總成果以及目前完成的工作而定。根據本集團近期的經驗及其所承接建築活動的性質，本集團於其認為工作進度足以可靠地計量合約成果時作出估計。此外，以總成本或收益計算，實際結果可能較報告期末所估計者為高或低，從而影響未來年度確認的收益及溢利(作為對目前所記錄金額的調整)。

在日常業務過程中所有合約項下的銷售物業所得的收益於有關物業竣工，且物業所有權的絕大部份風險及回報已轉移至客戶時予以確認。

## 5 收益及分部資料

本集團的經營活動可歸為專注於(a)物業銷售、(b)物業投資、(c)酒店經營、(d)項目管理、(e)房地產代理服務及(f)其他服務的單一可報告及經營分部。經營分部乃依據本集團主要經營決策人(「主要經營決策人」)，本集團總裁張鵬先生所審閱的內部管理報告確立。主要經營決策人主要審閱來自物業發展的物業銷售、來自物業投資的租賃物業、酒店經營、項目管理、房地產代理服務及其他服務的收益資料。然而，除收益資料外，並無經營業績及其他分立財務資料可用以評估有關收益類別的表現。主要經營決策人全面審閱本集團的整體業績及組織架構，以作出有關資源分配的決策。因此，並無呈列對此單一可報告及經營分部的分析。

收益指已收或應收代價的公允價值。



# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 5 收益及分部資料(續)

### 整體資料

按類別劃分的本集團收益分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>根據國際財務報告準則第15號來自客戶合約的收益</b>		
物業銷售	<b>9,043,504</b>	8,282,941
房地產代理服務	<b>106,900</b>	68,690
項目管理	<b>49,410</b>	13,162
酒店經營	<b>71,813</b>	67,608
其他服務	<b>1,928</b>	14,371
	<b>9,273,555</b>	8,446,772
物業投資	<b>64,095</b>	59,556
	<b>9,337,650</b>	8,506,328
<b>按確認收益時間劃分</b>		
指定時間	<b>7,832,707</b>	8,506,328
一段時間(附註)	<b>1,504,943</b>	-
	<b>9,337,650</b>	8,506,328

附註：上述於一段時間確認的收益中，人民幣564,175,000元與2018年已完成並交付予客戶的物業有關。誠如附註3(b)(ii)e所詳述，截至2018年12月31日止年度，根據國際會計準則第18號計算的該等物業假設收益為人民幣900,828,000元。

### 地區資料

本集團之營運主要位於中國，因此並無地區分部報告呈列。

概無與單一外部客戶進行交易的收益達本集團於本年度收益的10%或以上。

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 6 其他收入、收益及虧損

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
利息收入	110,147	89,620
可供出售投資的股息收入	-	7,073
政府補助(附註a)	1,510	2,833
重新計量原持有被收購方的權益的公允價值(附註b)	-	116,988
匯兌淨(虧損)/收益(附註d)	(205,237)	205,102
出售多間附屬公司的收益	20,386	22,765
處置合營企業的收益(附註c)	212,746	42,570
處置一間聯營公司的收益(附註e)	-	147,195
出售物業、廠房及設備的收益	29	1,283
其他	67,233	17,089
	<b>206,814</b>	<b>652,518</b>

附註：

- (a) 政府補助指來自中國各政府部門的激勵性補貼。概無對該等補貼附加任何條件或未來責任。
- (b) 截至2017年12月31日止年度，本集團收購兩家於收購事項前為本集團之合營企業作為附屬公司。重新計量本集團於該等原持有被收購方之權益的公允價值所得收益為人民幣116,988,000元。
- (c) 截至2018年12月31日止年度，本集團按總代價人民幣373,000,000元出售兩家合營企業的權益，所得收益為人民幣212,746,000元。
- 截至2017年12月31日止年度，本集團按代價人民幣50,200,000元出售一家合營企業的權益，所得收益為人民幣42,570,000元。
- (d) 截至2018年及2017年12月31日止年度的匯兌淨(虧損)/收益主要由於人民幣兌美元(貶值)/升值而重新換算本公司發行的美元計值優先票據而產生。
- (e) 截至2017年12月31日止年度，本集團出售一家聯營公司權益的代價為人民幣150,000,000元，所得收益為人民幣147,195,000元。

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 7 融資成本

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	(755,662)	(685,178)
優先票據及公司債券的利息開支	(572,139)	(508,085)
	(1,327,801)	(1,193,263)
減：發展中待售物業的資本化金額	1,069,956	800,074
	(257,845)	(393,189)

資本化借貸成本乃按每年2.10%至13.44%的比率(2017年：1.27%至11.50%)計算。

## 8 所得稅開支

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	(791,072)	(501,578)
土地增值稅	(357,725)	(164,343)
遞延稅項(附註18)	395,484	128,739
中國企業所得稅於過往年度超額撥備	10,669	5,806
所得稅開支	(742,644)	(531,376)

根據中國企業所得稅法，本公司中國附屬公司的適用所得稅稅率為25%。

土地增值稅撥備乃根據相關中國稅務法律及法規所載規定來估計。土地增值稅已按增值價值的累進稅率範圍(介乎30%至60%)作出撥備(附帶若干可准許豁免及減免)。

根據英屬處女群島及開曼群島的規則及規例，本集團於英屬處女群島及開曼群島均無須繳付任何所得稅。

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 8 所得稅開支(續)

由於截至2018年及2017年12月31日止年度本集團並未於香港產生或取得收入，故並未撥備香港利得稅。

年度稅項開支可與合併損益及其他全面收入報表內的稅前溢利對賬如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
稅前溢利	<b>1,404,905</b>	1,357,915
按25%稅率計算的中國企業所得稅	<b>(351,226)</b>	(339,479)
土地增值稅撥備	<b>(357,725)</b>	(164,343)
可扣減中國企業所得稅的土地增值稅的稅務影響	<b>89,431</b>	41,085
分佔合營企業收益／(虧損)的稅務影響	<b>40,452</b>	(1,755)
分佔聯營公司虧損的稅務影響	<b>(458)</b>	(1,725)
不可抵扣開支的稅務影響	<b>(209,496)</b>	(104,642)
毋須徵稅的收入的稅務影響	<b>65,233</b>	97,230
未使用且未確認的稅項虧損之稅務影響	<b>(29,524)</b>	(63,553)
中國企業所得稅過往年度超額撥備	<b>10,669</b>	5,806
稅項開支	<b>(742,644)</b>	(531,376)

## 9 年度溢利

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年度溢利乃經扣除／(計入)下列項目後釐定：		
(a) 員工成本		
薪金、工資及其他福利	<b>404,197</b>	328,482
以權益結算以股份付款的(撥回)／開支(附註37)	<b>(3,406)</b>	14,327
	<b>400,791</b>	342,809
(b) 其他項目		
於損益內確認的物業、廠房及設備折舊	<b>25,993</b>	28,959
無形資產攤銷	<b>278</b>	198
經營租賃租金	<b>23,951</b>	15,026
核數師酬金		
— 核數服務	<b>6,010</b>	5,770
— 非核數服務	<b>180</b>	180
呆賬撥備	<b>38</b>	668
持作銷售物業的成本	<b>7,069,585</b>	6,651,225

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 10 董事及僱員薪酬

	董事袍金 人民幣千元	基本薪金及津貼 人民幣千元	花紅 人民幣千元	退休福利供款 人民幣千元	以股份付款 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2018年12月31日止年度						
<b>董事姓名</b>						
<b>執行董事</b>						
張雷	-	2,255	2,235	51	357	4,898
張鵬	-	2,259	2,371	64	466	5,160
陳音	-	898	349	-	-	1,247
<b>非執行董事</b>						
范慶國	160	-	-	-	-	160
陳志偉	-	-	-	-	-	-
陳安華	-	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>						
崔健	175	-	-	-	-	175
許俊浩	175	-	-	-	4	179
秦佑國	175	-	-	-	-	175
鍾彬	175	-	-	-	-	175
	<b>860</b>	<b>5,412</b>	<b>4,955</b>	<b>115</b>	<b>827</b>	<b>12,169</b>
截至2017年12月31日止年度						
<b>董事姓名</b>						
<b>執行董事</b>						
張雷	-	1,774	1,085	51	907	3,817
張鵬	-	1,774	1,093	51	828	3,746
陳音	-	903	321	-	-	1,224
<b>非執行董事</b>						
范慶國	160	-	-	-	-	160
鍾天降(於2017年7月7日辭任)	93	-	-	-	-	93
陳志偉	-	-	-	-	-	-
陳安華(於2017年1月27日獲委任)	-	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>						
崔健	167	-	-	-	-	167
許俊浩	167	-	-	-	34	201
秦佑國	167	-	-	-	-	167
鍾彬(於2017年1月27日獲委任)	155	-	-	-	-	155
	<b>909</b>	<b>4,451</b>	<b>2,499</b>	<b>102</b>	<b>1,769</b>	<b>9,730</b>

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 10 董事及僱員薪酬(續)

附註：

張雷先生為本公司主席，以及上文披露其酬金乃包括就其擔任主席提供服務支付之酬金。

張鵬先生為本公司總裁，以及上文披露其酬金乃包括就其擔任總裁提供服務支付之酬金。

陳音先生為本公司首席技術官，以及上文披露其酬金乃包括就其擔任首席技術官提供服務支付之酬金。

花紅乃由管理層經參考本集團經營業績、個人表現及現行市況後釐定。

以股份付款為根據本公司購股權計劃授予董事購股權的估計價值。該等購股權的價值根據本集團有關以股份付款交易的會計政策(載於附註3(v))計量，以及根據該政策，有關價值包括因於歸屬前沒收所授出的股權工具而撥回過往年度累計金額的調整。

於截至2018年及2017年12月31日止年度，概無董事放棄任何酬金。

### 五名最高薪酬人士

截至2018年12月31日止年度，五名最高薪酬人士包括2名董事(2017年：2名董事)。截至2018年12月31日止年度，其餘3名最高薪酬人士(2017年：其餘3名最高薪酬人士)的薪酬如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
僱員		
— 基本薪金及津貼	3,811	4,154
— 花紅	1,681	2,737
— 以股份付款	409	1,178
— 退休福利供款	153	152
	<b>6,054</b>	<b>8,221</b>

本年度，本集團並無支付五名最高薪酬人士任何薪酬作為鼓勵加入或加入本集團後的獎勵或作為離職補償。

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 10 董事及僱員薪酬(續)

### 五名最高薪酬人士(續)

其餘最高薪酬人士薪酬組別如下：

	2018年	2017年
2,000,001港元至2,500,000港元	2	–
2,500,001港元至3,000,000港元	1	1
3,000,001港元至3,500,000港元	–	1
3,500,001港元至4,000,000港元	–	1

## 11 股息

### (i) 年內應付本公司擁有人股息

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已宣派及派付中期股息每股普通股2.3港仙 (2017年：每股普通股2.3港仙)	56,465	49,065
於報告期後擬派末期股息每股普通股1.98港仙 (2017年：每股普通股3.6港仙)	48,402	80,740
	<b>104,867</b>	129,805

於報告期後擬派的末期股息並未於報告期末確認為負債。

### (ii) 年內批准及派付的上一財政年度的應付本公司擁有人股息

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年內批准及派付的上一財政年度的末期股息每股3.6港仙 (2017年：每股6.3港仙)	84,559	137,349





# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 11 股息(續)

### (iii) 發行紅股

有關紅股發行的決議案已於2017年9月18日舉行的股東特別大會上獲股東以投票表決方式正式通過，即每10股當時現有股份獲發1股紅股。

## 12 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
據以計算每股基本及攤薄盈利的盈利 (本公司擁有人應佔年度溢利)	<b>524,791</b>	705,999
	2018年 千股	2017年 千股
<b>股份數目(基本)</b>		
於1月1日之已發行普通股	<b>2,768,291</b>	2,503,405
發行紅股的影響	-	251,321
行使購股權的影響	<b>15,010</b>	3,113
於12月31日之普通股加權平均數	<b>2,783,301</b>	2,757,839
<b>股份數目(攤薄)</b>		
據以計算每股基本盈利的普通股數目	<b>2,783,301</b>	2,757,839
潛在攤薄普通股的影響：		
— 購股權(附註)	<b>16,068</b>	5,714
據以計算每股攤薄盈利的普通股數目	<b>2,799,369</b>	2,763,553

附註：截至2018年12月31日止年度的每股攤薄盈利計算已考慮在所有未獲行使購股權獲行使的情況下視為按零代價發行的股份加權平均數16,068,000股(2017年：5,714,000股)。

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 13 投資物業

	在建物業 人民幣千元	已竣工物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>公允價值：</b>			
於2017年1月1日	78,160	1,741,840	1,820,000
添置	22,052	–	22,052
轉撥自發展中待售物業及已竣工持作銷售物業	46,751	15,000	61,751
轉撥自物業、廠房及設備	–	19,000	19,000
轉撥至已竣工物業	(50,000)	50,000	–
於損益確認的公允價值變動淨額	4,197	70,110	74,307
出售	–	(32,110)	(32,110)
於2017年12月31日及2018年1月1日	101,160	1,863,840	1,965,000
添置	8,853	–	8,853
轉撥自己竣工持作銷售物業	–	139,685	139,685
轉撥至已竣工物業	(124,160)	124,160	–
於損益確認的公允價值變動淨額	14,147	52,925	67,072
出售	–	(52,000)	(52,000)
於2018年12月31日	–	2,128,610	2,218,610

本集團所有按經營租賃持有以賺取租金的物業權益乃使用公允價值模式計量，並分類為及入賬列作投資物業。所有投資物業均位於中國。投資物業所在土地的租期為40年至50年。

於2018年12月31日，本集團已抵押人民幣559,232,000元(2017年：人民幣274,110,000元)的投資物業，以擔保本集團獲授的若干銀行融資(載於附註33)。

根據各轉撥日期進行的估值，於2018年12月31日，在用途變更後，轉撥自持作銷售物業的金額中已包括持作銷售物業的成本人民幣74,535,000元(2017年：持作銷售物業及發展中待售物業的成本為人民幣33,868,000元)，及其公允價值收益約人民幣65,150,000元(2017年：人民幣27,883,000元)。

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 13 投資物業(續)

本集團投資物業於各轉撥日期以及於2018年及2017年12月31日的公允價值，已根據戴德梁行有限公司於上述各個日期作出的估值而達致。戴德梁行為一家與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師，擁有合適的資歷，而且在近期亦有相關地點類似物業的估值經驗。本集團物業經理及財務總監於各中期及年度報告日期進行估值時就估值假設及估值結果與測量師進行討論。

就已竣工投資物業而言，估值乃採用投資法將現有租約所產生的租金收入撥作資本，並就該等物業的可復歸收入潛力作適當撥備。過往年度已竣工投資物業的估值方法並無變更。就發展中投資物業而言，估值乃使用剩餘價值法計算。估計物業公允價值時，現時用途為其最高及最佳用途。

在估計資產的公允價值時，本集團盡可能使用市場可觀察數據。

於2018年及2017年12月31日，本集團投資物業的詳情及公允價值層級資料如下：

	第3級 人民幣千元	於2018年 12月31日 的公允價值 人民幣千元
位於中國的投資物業	2,218,610	2,218,610

	第3級 人民幣千元	於2017年 12月31日 的公允價值 人民幣千元
位於中國的投資物業	1,965,000	1,965,000

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 13 投資物業(續)

年內第3級並無轉入或轉出的情況。本集團的政策為於發生公允價值層級轉移的報告期末確認有關轉移。

下表載有釐定該等投資物業公允價值的資料(特別是估值方法及所用參數)，以及按照公允價值計量參數的可觀察程度分類的公允價值計量的公允價值層級(第1級至第3級)。

合併財務狀況報表中本集團所持投資物業	估值方法及主要參數	重要的不可觀察參數	不可觀察參數與公允價值的關係
位於中國北京、長沙、南昌、九江、太原及仙桃的投資物業(主要為零售)	投資方法	資本化比率，介乎3.75%至6%(2017年：3.75%至6%)	資本化比率越高，市場價值越低。
	主要參數： 1. 資本化比率； 2. 個別單位的單位租金	單位租金，介乎每月每平方米人民幣49元至人民幣416元(2017年：介乎人民幣48元至人民幣397元)	單位租金越高，市場價值越高。

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 14 物業、廠房及設備

	租賃土地及樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	電器設備及家具 人民幣千元	在建物業 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>成本：</b>					
於2017年1月1日	587,416	31,767	20,704	6,503	646,390
添置	-	5,352	3,017	2,234	10,603
轉撥	6,389	-	-	(6,389)	-
收購附屬公司	-	605	142	-	747
轉撥至投資物業	(12,823)	-	-	-	(12,823)
出售	(7,741)	(2,246)	(848)	-	(10,835)
匯兌差額	(19)	(3)	(9)	-	(31)
於2017年12月31日及 2018年1月1日	573,222	35,475	23,006	2,348	634,051
添置	751	11,794	3,667	146	16,358
出售	-	(1,742)	(5,127)	-	(6,869)
匯兌差額	32	10	22	-	64
於2018年12月31日	574,005	45,537	21,568	2,494	643,604
<b>累計折舊：</b>					
於2017年1月1日	93,938	21,552	13,627	-	129,117
本年度扣除	20,550	4,421	3,988	-	28,959
轉撥至投資物業	(1,391)	-	-	-	(1,391)
出售時抵銷	(2,711)	(2,289)	(1,239)	-	(6,239)
匯兌差額	(3)	(1)	(4)	-	(8)
於2017年12月31日及 2018年1月1日	110,383	23,683	16,372	-	150,438
本年度扣除	17,926	4,793	3,274	-	25,993
出售時抵銷	-	(1,561)	(3,758)	-	(5,319)
匯兌差額	6	4	5	-	15
於2018年12月31日	128,315	26,919	15,893	-	171,127
<b>賬面值：</b>					
於2018年12月31日	445,690	18,618	5,675	2,494	472,477
於2017年12月31日	462,839	11,792	6,634	2,348	483,613

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 14 物業、廠房及設備(續)

附註：

本集團已就本集團所發展的若干物業與合資格僱員訂立協議(「計劃」)。根據計劃，合資格僱員可使用該等物業，惟與本集團的服務年期須維持在介乎1.5年至15年。該等物業的產權將於完成計劃項下所述的服務年期時授予合資格僱員。於2018年12月31日，合資格僱員根據計劃佔用的租賃土地及樓宇的賬面值為人民幣11,985,000元(2017年：人民幣14,730,000元)。

上述物業、廠房及設備項目(不包括在建物業)在計及彼等的估計剩餘價值後以直線法按以下年率計算折舊：

租賃土地及樓宇	按土地未屆滿租期與30年中的較短者
計劃項下的租賃土地及樓宇	1.5至15年
汽車	19%
電器設備及家具	19.00%至31.67%

## 15 於聯營公司的權益

本集團於聯營公司的權益詳情如下：

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
分佔資產淨值	<b>112,984</b>	106,664

該等聯營公司以權益法於此等合併財務報表入賬。本集團之聯營公司均非個別重大。

並非個別屬重大的聯營公司的資料匯總：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
本集團年內分佔該等聯營公司虧損及全面收入總額之總金額	<b>(1,833)</b>	(6,898)

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 16 於合營企業的權益及向合營企業作出貸款

本集團於合營企業的權益詳情載列如下：

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
於合營企業的投資成本	2,178,632	2,678,210
分佔收購後盈利及其他全面收入	252,253	20,123
	<b>2,430,885</b>	2,698,333
向合營企業作出貸款總額	5,561,361	3,241,816
減：分佔超出投資成本的收購後虧損	(106,267)	(51,700)
	<b>5,455,094</b>	3,190,116

向合營企業作出貸款為無抵押，且並無固定還款期。於2018年12月31日的結餘並無計息(2017年：人民幣79,794,000元，按固定年利率13%計息，剩下餘額則為免息)。向合營企業作出的所有貸款預期將於一年後收回，且實質上構成本集團於該等合營企業淨投資的一部分。

本集團於2018年12月31日的重大合營企業詳情如下：

公司名稱	成立地點	本集團實際應佔股權		主要業務
		2018年	2017年	
長沙鵬躍房地產開發有限公司 (「長沙鵬躍」)	中國	51%	51%	物業開發
陽光城粵港有限公司 (「陽光城粵港」)	中國	51%	51%	物業開發



# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 16 於合營企業的權益及向合營企業作出貸款(續)

### 重大合營企業的財務資料概要

有關本集團重大合營企業的財務資料概要載於下文。下述財務資料概要為該等合營企業根據國際財務報告準則編製的未經審核財務報表所顯示的金額。

該等合營企業以權益法於此等合併財務報表入賬。

#### 長沙鵬躍

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
流動資產	1,659,439	2,179,830
非流動資產	8,702	8,794
流動負債	(1,272,856)	(1,769,297)
非流動負債	-	(200,000)
資產淨值	395,285	219,327
以上資產及負債金額包括下列各項：		
現金及現金等價物	253,681	255,399
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收益	1,339,398	1,024,573
年度收益／(虧損)及全面收入總額	175,958	(67,996)

上述財務資料概要與在合併財務報表中確認於長沙鵬躍的權益賬面值對賬：

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
長沙鵬躍的資產淨值	395,285	219,327
本集團於長沙鵬躍的擁有權權益的比例	51%	51%
本集團於長沙鵬躍的權益的賬面值	201,595	111,857

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 16 於合營企業的權益及向合營企業作出貸款(續)

### 重大合營企業的財務資料概要(續)

#### 陽光城粵港

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
流動資產	6,878,674	6,567,699
非流動資產	185,718	5,731
流動負債	(726,785)	(429,304)
非流動負債	(2,383,324)	(2,157,834)
資產淨值	3,954,283	3,986,292
股權持有人應佔	2,970,217	2,985,439
非控股權益	984,066	1,000,853
以上資產及負債金額包括下列各項： 現金及現金等價物	5,761	6,756
	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 9月15日起至 2017年 12月31日 止期間 人民幣千元
收益	-	-
年度/期內虧損及全面收入總額	(32,009)	(17,125)

上述財務資料概要與在合併財務報表中確認於陽光城粵港的權益賬面值對賬：

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
陽光城粵港的資產淨值	2,970,217	2,985,439
本集團於陽光城粵港的擁有權權益的比例	51%	51%
本集團於陽光城粵港的權益的賬面值	1,514,811	1,522,574

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 16 於合營企業的權益及向合營企業作出貸款(續)

並非個別屬重大的合營企業的資料匯總

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
個別並非屬重大的合營企業於合併財務報表中的賬面值總額	<b>714,479</b>	1,063,902
本集團分佔該等合營企業收益及全面收入總額合計	<b>88,395</b>	36,391

## 17 其他非流動金融資產

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2018年 1月1日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
<b>指定按公允價值計入其他全面收益 (不可撥回)的股本證券</b>			
– 非上市股本證券	<b>60,085</b>	50,085	–
	<b>60,085</b>	50,085	–
<b>可供出售金融資產</b>			
– 非上市股本證券	–	–	50,085
	–	–	50,085

於2018年1月1日首次應用國際財務報告準則後，可供出售金融資產重新分類為指定按公允價值計入其他全面收益(不可撥回)的股本證券(見附註3(b)(i))。

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 18 遞延稅項

以下為本年度確認的主要遞延稅項資產(負債)及其變動：

	投資物業	稅項虧損	土地增值 稅撥備	物業銷售 與銷售成本 的暫時差額	其他	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	(274,152)	38,195	247,661	135,223	(50,856)	96,071
於損益(扣除)/計入(附註8)	(27,225)	9,070	(69,535)	133,396	83,033	128,739
於儲備扣除	(1,892)	-	-	-	-	(1,892)
收購附屬公司	-	55,501	(9,706)	28,234	(117,963)	(43,934)
於2017年12月31日	(303,269)	102,766	168,420	296,853	(85,786)	178,984
首次應用國際財務報告準則第15號的影響	-	-	-	-	(79,455)	(79,455)
於2018年1月1日	(303,269)	102,766	168,420	296,853	(165,241)	99,529
於損益(扣除)/計入(附註8)	(25,030)	41,162	(20,902)	263,708	136,546	395,484
於2018年12月31日	(328,299)	143,928	147,518	560,561	(28,695)	495,013

為於合併財務狀況報表內呈報，以下為就財務報告而言的遞延稅項結餘分析：

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
遞延稅項資產	<b>751,306</b>	421,242
遞延稅項負債	<b>(256,293)</b>	(242,258)
	<b>495,013</b>	178,984

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 18 遞延稅項(續)

### (a) 未確認的遞延稅項資產

由於未來溢利來源不確定，故並無就下列未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損將於以下年度到期：

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
將於以下日期到期：		
2018年12月31日	-	6,086
2019年12月31日	16,426	16,426
2020年12月31日	78,521	78,521
2021年12月31日	105,705	105,705
2022年12月31日	254,212	254,212
2023年12月31日	118,096	-
並未確認為遞延稅項資產的未動用稅項虧損總額	572,960	460,950

### (b) 未確認的遞延稅項負債

根據中國企業所得稅法，本集團須就中國附屬公司自2008年1月1日起賺取的溢利所宣派股息繳納預扣稅。由於本公司控制該等附屬公司的股息政策，並釐定於2018年1月1日之後賺取的溢利不大可能於可見未來作出分派，故並未就中國附屬公司於2018年12月31日的保留溢利應佔暫時性差額人民幣6,242,704,000元(2017年：人民幣5,206,516,000元)於合併財務報表內計提遞延稅項撥備。



# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 19 發展中待售物業

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
年初	20,173,043	10,331,289
添置	10,677,635	14,539,310
竣工後轉撥至持作銷售物業	(7,080,211)	(6,780,086)
轉撥至投資物業	-	(28,080)
收購附屬公司	-	4,164,276
出售附屬公司	(6,264)	(2,053,666)
年終	23,764,203	20,173,043

發展中物業均位於中國，租期介乎40年至70年之間。

誠如附註33所載，於2018年12月31日，本集團已抵押人民幣9,092,742,000元的發展中待售物業，以擔保本集團獲授的若干銀行及其他融資(2017年：人民幣10,112,937,000元，以擔保本集團獲授的若干銀行及其他融資)。

於2018年12月31日，賬面值為人民幣8,438,547,000元(2017年：人民幣7,561,994,000元)的發展中待售物業預期將於超過一年後竣工。

## 20 持作銷售物業

本集團的持作銷售物業均以成本列賬且均位於中國。

於2018年12月31日，本集團已抵押人民幣364,990,000元(2017年：人民幣380,000,000元)的持作銷售物業，以擔保本集團獲授的若干銀行融資(載於附註33)。

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 21 合約負債

	附註	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2018年 1月1日(i) 人民幣千元	於2017年 12月31日(i) 人民幣千元
銷售按金	(ii)	<b>16,918,562</b>	10,796,614	–
		<b>16,918,562</b>	10,796,614	–

附註：

- (i) 本集團採用累積影響法首次應用國際財務報告準則第15號，並調整於2018年1月1日的期初結餘。
- (ii) 採納國際財務報告準則第15號後，該等款項自「貿易及其他應付款、已收押金及應計費用」(附註25)重新分類至合約負債(見附註3(b)(ii))。
- (iii) 於截至2018年12月31日止年度確認並計入2017年12月31日的銷售按金結餘的收益為人民幣5,732,038,000元。於2018年12月31日，預期於一年後確認為收入的銷售按金為人民幣7,469,136,000元(2017年：人民幣5,064,576,000元，計入「貿易及其他應付款、已收押金及應計費用」項下)。





# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 22 貿易及其他應收款、押金及預付款

貿易應收款主要包括應收租金及物業銷售應收款。

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款，扣除撥備	601,800	167,157
其他應收款，扣除撥備	3,323,945	1,234,943
客戶獲提供住房公積金貸款的擔保存款(附註)	16,777	33,796
貨款及應收款項	3,942,522	1,435,896
向建築材料供應商作出預付款	277,389	151,053
就購入土地使用權已付的押金	374,308	40,000
就收購附屬公司已付的押金	—	428,859
預付税金	1,374,815	954,072
	<b>5,969,034</b>	<b>3,009,880</b>

附註：客戶獲提供住房公積金貸款的擔保存款指存放於住房公積金管理中心(負責經營及管理住房公積金的國有機構)的金額，以擔保客戶所獲提供住房公積金貸款，且當客戶獲得物業個人所有權證後將退還予本集團。

以下為於各報告期末按應收租金的到期日及已售物業應收款的收益確認日期所作的貿易應收款的賬齡分析：

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
1年以下	554,611	134,729
1至2年	47,189	32,428
	<b>601,800</b>	<b>167,157</b>

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 22 貿易及其他應收款、押金及預付款(續)

於報告期末，上述所有貿易應收款均為逾期應收租金及已售物業應收款，惟並無減值。本集團並無就逾期應收租金的該等結餘持有任何抵押品。本集團就已售物業應收款持有物業單位的業權作為該等結餘的抵押品。

貿易應收款的呆賬撥備變動如下：

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
年初及年終	4,041	4,041

其他應收款的呆賬撥備變動如下：

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
年初	3,431	2,763
於年內撥備	38	668
年終	3,469	3,431

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 23 受限制現金

	附註	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
向客戶提供按揭貸款的擔保存款	(i)	<b>116,131</b>	135,143
建設預售物業的擔保存款	(ii)	<b>1,242,777</b>	1,192,032
銀行借款的擔保存款	(iii)	<b>1,571,286</b>	1,549,072
應付票據的擔保存款		<b>53,751</b>	—
受限制現金結餘		<b>2,983,945</b>	2,876,247

附註：

- (i) 向客戶提供按揭貸款的擔保存款指存放於銀行的受限制現金，以擔保提供予客戶的按揭擔保且當客戶獲得個別物業所有權證後將被解除。
- (ii) 根據中國地方國有土地資源管理局頒佈的有關文件，本集團的若干物業發展公司須將預售物業所得款項存放為建設物業的擔保存款。該存款僅可於獲得中國地方國有土地資源管理局批准後用於支付有關項目的建設費用及購買建築材料的費用。該擔保存款會根據有關預售物業的完成階段予以解除。
- (iii) 年內，本集團取得若干銀行借款並以已抵押存款作擔保。

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 24 銀行結餘及現金以及其他現金流量信息

### (a) 銀行結餘及現金

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
銀行存款及手頭現金	9,717,210	10,409,960
減：受限制現金	(2,983,945)	(2,876,247)
	<b>6,733,265</b>	7,533,713

銀行結餘及現金包括本集團持有的現金及原到期期限為三個月或以下的短期存款。

於2018年及2017年12月31日，浮息存款的年利率為0.35%至2.50%。

於2018年12月31日，銀行結餘及現金主要以人民幣計值，人民幣於國際市場為不可自由兌換貨幣。人民幣的匯率由中國政府釐定，將該等資金匯出中國須受中國政府實施之外匯管制措施所限。

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 24 銀行結餘及現金以及其他現金流量信息(續)

### (b) 融資活動所產生負債之對賬

下表詳列本集團融資活動所產生負債的變動(包括現金及非現金變動)。融資活動所產生負債乃其現金流已經及日後現金流將於本集團合併現金流量表中分類為融資活動所產生現金流的負債。

	銀行及 其他借貸 人民幣千元 (附註27)	優先票據 人民幣千元 (附註28)	公司債券 人民幣千元 (附註29)	應付 關聯方款項 人民幣千元 (附註38(b))	應付非控 股權益款項 人民幣千元 (附註25)	合計 人民幣千元
於2018年1月1日	10,519,130	4,693,958	1,027,672	2,542,734	2,306,511	21,090,005
<b>來自融資活動之現金流量變動：</b>						
新增銀行借貸	1,492,792	-	-	-	-	1,492,792
償還銀行借貸	(3,225,533)	-	-	-	-	(3,225,533)
新增其他借貸	3,088,780	-	-	-	-	3,088,780
償還其他借貸	(2,631,380)	-	-	-	-	(2,631,380)
發行優先票據所得款項淨額	-	2,198,839	-	-	-	2,198,839
償還優先票據	-	(1,475,942)	-	-	-	(1,475,942)
關聯方墊款	-	-	-	492,469	-	492,469
償還關聯方款項	-	-	-	(1,482,852)	-	(1,482,852)
償還非控股權益款項	-	-	-	-	(1,070,063)	(1,070,063)
非控股權益墊款	-	-	-	-	709,454	709,454
	9,243,789	5,416,855	1,027,672	1,552,351	1,945,902	19,186,569
<b>匯兌調整</b>	38,317	176,205	-	-	-	214,522
<b>其他變動：</b>						
融資成本	-	20,817	4,503	-	-	25,320
<b>其他變動總額</b>	-	20,817	4,503	-	-	25,320
於2018年12月31日	9,282,106	5,613,877	1,032,175	1,552,351	1,945,902	19,426,411

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 25 貿易及其他應付款、已收押金及應計費用

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
貿易及票據應付款	2,277,935	1,534,024
應計建設支出	845,742	562,754
應付非控股權益款項	1,945,902	2,306,511
優先票據應計利息	118,480	80,557
應付工資	20,377	31,858
應付股息	2,085	1,648
其他應付款項	3,876,792	1,343,128
按攤銷成本計量之金融負債	9,087,313	5,860,480
已收押金及物業銷售預收款(附註21)	-	10,796,614
其他應付稅項	7,200	189,458
	<b>9,094,513</b>	<b>16,846,552</b>

貿易應付款及應計建設支出包括建設成本及其他項目相關開支，乃根據本集團衡量的項目進度支付。本集團已制定財務風險管理政策，以確保所有應付款項於信貸期限內償還(如有)。

以下為於報告期末，貿易應付款按發票日期的賬齡分析：

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
1年內	1,935,105	1,037,273
1至2年	338,346	327,314
超過2年但不多於3年	4,484	169,437
	<b>2,277,935</b>	<b>1,534,024</b>



# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 26 應付稅項

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
應付土地增值稅	1,475,528	1,079,924
應付所得稅	809,875	859,785
	<b>2,285,403</b>	1,939,709

## 27 銀行及其他借貸

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
銀行貸款，有抵押	5,634,706	6,276,130
其他貸款，有抵押	3,647,400	3,290,000
其他貸款，無抵押	-	953,000
	<b>9,282,106</b>	10,519,130

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 27 銀行及其他借貸(續)

借貸須於以下期限內償還：

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
1年內或按要求	5,550,716	5,234,810
多於1年，但不超過2年	3,031,390	3,344,440
多於2年，但不超過5年	630,000	1,849,880
多於5年	70,000	90,000
	<b>9,282,106</b>	10,519,130
減：流動負債下1年內到期款項	<b>(5,550,716)</b>	(5,234,810)
1年後到期款項	<b>3,731,390</b>	5,284,320
借貸分析(按貨幣劃分)		
—以人民幣計值	<b>7,506,531</b>	8,194,320
—以美元計值	<b>533,590</b>	1,168,870
—以港元計值	<b>1,241,985</b>	1,155,940
	<b>9,282,106</b>	10,519,130

於報告期末的若干銀行及其他貸款乃以附註33所載的抵押資產作擔保。

截至2018年12月31日止年度，借貸包括浮息借貸人民幣4,453,828,000元(2017年：人民幣3,006,810,000元)，年利率介乎2.1%至8.5%(2017年：1.6%至6.9%)，本集團因而承受現金流量利率風險。截至2018年12月31日止年度，其餘借貸為定息借貸，實際年利率介乎3.8%至13.4%(2017年：4.8%至10.0%)，本集團因而承受公允價值利率風險。



# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 28 優先票據

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
年初的賬面值	<b>4,693,958</b>	3,245,630
發行2017年美元票據I所得款項淨額(附註b)	-	994,646
發行2017年美元私募票據所得款項淨額(附註c)	-	678,617
發行2017年美元票據II所得款項淨額(附註d)	-	858,251
發行2018年美元票據所得款項淨額(附註e)	<b>2,198,839</b>	-
匯兌虧損/(收益)	<b>176,205</b>	(266,764)
其他融資成本	<b>20,817</b>	31,956
贖回	<b>(1,475,942)</b>	(848,378)
年終的賬面值	<b>5,613,877</b>	4,693,958
減：優先票據即期部份	<b>(3,286,031)</b>	(1,478,140)
	<b>2,327,846</b>	3,215,818

### (a) 2016年美元票據

於2016年10月20日，本公司按本金額99.667%向公眾發行總面值350,000,000美元(相等於約人民幣2,335,900,000,000元)有擔保優先定息票據(「2016年美元票據」)，固定年利率為6.875%，須每半年支付利息，至2019年10月20日須按面值悉數償還。

上述優先票據於新交所上市，屬本公司的優先責任，由本公司現有若干附屬公司(根據中國法律成立的公司除外)擔保。有關擔保的履行次序實際上不及各擔保人的其他有抵押責任優先，以作為抵押資產的價值為限。

於2019年10月20日前，本公司可隨時選擇贖回全部(而非部份)2016年美元票據，贖回價相等於2016年美元票據本金額100%另加適用溢價(界定為(1)該等優先票據本金額的1%及(2)(A)該等優先票據本金額於有關贖回日期之現值另加至優先票據到期日為止該等優先票據一切規定的既定利息付款餘額(但不包括至贖回日期累計未付的利息)(按相等於經調整公債利率加100個基點的折現率計算)超出(B)於贖回日期有關優先票據本金額的差價之較高者)。

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 28 優先票據(續)

### (a) 2016年美元票據(續)

於2019年10月20日前，本公司可隨時贖回最多本金額35%的2016年美元票據，贖回價為2016年美元票據本金額106.875%加累計至贖回日期(但不含當日)的應計及未付利息(如有)；惟於原先發行日期原先發行的2016年美元票據本金總額的最少65%須於各有關贖回後仍然尚未清償，且任何有關贖回乃於相關股權要約截止後60日內發生。

本公司董事認為，提早贖回的購股權的公允價值於初次確認及報告期末時極低。

### (b) 2017年美元票據I

於2017年1月6日，本公司按本金額98.193%另加自2016年10月26日起(包括該日)至2017年1月6日(不包括該日)的應計利息向公眾發行總面值150,000,000美元(相等於約人民幣1,014,210,000元)有擔保優先定息票據(「2017年美元票據I」)，其將與附註28(a)所述的2016年美元票據合併及組成單一系列，除發行日期及發行價外，條款及條件均相同。

### (c) 2017年美元私募票據

於2017年6月1日，本公司按本金額100%發行總面值100,000,000美元(約人民幣689,000,000元)的有擔保私募優先定息票據(「2017年美元私募票據」)，固定年利率為6.5%(利息須每半年支付)，並將於2018年5月31日前按面值悉數償還。

上述優先票據由本公司現有若干附屬公司(根據中國法律成立的公司除外)共同擔保。有關擔保的履行次序實際上不及各擔保人的其他有抵押責任優先，以作為抵押資產的價值為限。

### (d) 2017年美元票據II

於2017年7月5日，本公司按本金額100%向公眾發行總面值130,000,000美元(相等於約人民幣884,000,000元)的有擔保優先定息票據(「2017年美元票據II」)，固定年利率為6.5%(利息須每半年支付)，並將於2018年7月3日前按面值悉數償還。

上述優先票據於新交所上市，屬本公司的優先責任，由本公司現有若干附屬公司(根據中國法律成立的公司除外)擔保。有關擔保的履行次序實際上不及各擔保人的其他有抵押責任優先，以作為抵押資產的價值為限。



# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 28 優先票據(續)

### (e) 2018年美元票據

於2018年3月5日，本公司按本金額100%向公眾發行總面值350,000,000美元(相等於約人民幣2,372,755,000元)的有擔保優先定息票據(「2018年美元票據」)，固定年利率為7.95%(利息須每半年支付)，並將於2021年3月5日前按面值悉數償還。

2018年美元票據於新交所上市，屬當代置業(中國)有限公司的優先責任，由本公司現有若干附屬公司(根據中國法律成立的公司除外)擔保。有關擔保的履行次序實際上不及各擔保人的其他有抵押責任優先，以作為抵押資產的價值為限。

於2021年3月5日前，本公司可隨時選擇贖回全部(而非部份)2018年美元票據，贖回價相等於2018年美元票據本金額100%另加適用溢價(界定為(1)該等優先票據本金額的1%及(2)(A)該等優先票據本金額於有關贖回日期之現值另加至優先票據到期日為止該等優先票據一切規定的既定利息付款餘額(但不包括至贖回日期累計未付的利息)(按相等於經調整公債利率加100個基點的折現率計算)超出(B)於贖回日期有關優先票據本金額的差價之較高者)。

於2021年3月5日前，本公司可隨時贖回最多本金額35%的2018年美元票據，贖回價為2018年美元票據本金額107.95%加累計至贖回日期(但不含當日)的應計及未付利息(如有)；惟於原先發行日期原先發行的2018年美元票據本金總額的最少65%須於各有關贖回後仍然尚未清償，且任何有關贖回乃於相關股權要約截止後60日內發生。

本公司董事認為，提早贖回的購股權的公允價值於初次確認及報告期末時極低。

## 29 公司債券

於2016年4月24日，本公司按本金額100.00%發行總面值人民幣1,000,000,000元的公司債券，固定年利率為6.4%，須每年支付利息，並將於2021年4月20日到期。

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 30 長期應付款

於2017年12月31日，個人投資者(「移民投資者」，作為有限合夥人)向本集團於美國成立的三間有限合夥公司(「有限合夥公司」)作出合共51,224,480美元(相等於約人民幣334,711,000元)的資本出資(「出資」)，藉以對根據EB-5移民投資者計劃(「EB-5計劃」)在美國新成立的物業發展項目作出投資。EB-5計劃乃由美國國會於1990年設立，藉以透過由海外投資者創造就業及作出資本投資而刺激美國經濟。根據移民投資者與有限合夥公司的普通合夥人(負責有限合夥公司的運作且亦為本集團的全資附屬公司)訂立的有限合夥協議(「有限合夥協議」)，移民投資者所作出的出資須投資於本集團全資附屬公司所持，位於德州的三個物業發展項目。

於2018年度，本集團已終止EB-5計劃，並向移民投資者悉數歸還出資及利息開支總額1,144,135美元(相等於約人民幣7,571,000元)。

本公司董事認為上述終止EB-5計劃並未造成本集團產生任何重大或然負債。

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 31 股本

	股份數目 千股	金額 千美元	相當於 人民幣千元
每股面值0.01美元的普通股			
法定：			
於2017年1月1日	3,000,000	30,000	184,404
於2017年6月29日增加(附註a)	5,000,000	50,000	339,610
於2017年12月31日、2018年1月1日及 2018年12月31日	8,000,000	80,000	524,014
已發行及繳足：			
於2017年1月1日	2,503,405	25,034	156,459
發行紅股股份(附註b)	251,321	2,503	16,613
行使購股權(附註c)	13,565	137	860
於2017年12月31日及2018年1月1日	2,768,291	27,674	173,932
行使購股權(附註c)	21,628	216	1,409
於2018年12月31日	2,789,919	27,890	175,341

附註：

- (a) 根據本公司於2017年6月29日舉行的股東週年大會上所通過的決議案，本公司的法定股本由30,000,000美元(分為3,000,000,000股股份)增加至80,000,000美元(分為8,000,000,000股股份)。
- (b) 根據於2017年10月9日完成的紅股發行，合共251,321,000股紅股按於2017年9月26日每持有十股當時現有股份獲發一股紅股的基準發行。
- (c) 於截至2018年12月31日止年度內，購股權獲行使以分別按每股股份1.041港元、1.045港元及1.138港元(分別相等於約人民幣0.879元、人民幣0.838元及人民幣0.948元)認購本公司994,000股、1,622,500股及19,011,600股普通股，總金額為24,365,000港元(相等於約人民幣20,263,000元)。於截至2017年12月31日止年度內，購股權獲行使以分別按每股股份1.145港元、1.041港元、1.252港元、1.138港元及1.045港元(分別相等於約人民幣0.967元、人民幣0.879元、人民幣1.057元、人民幣0.961元及人民幣0.882元)認購本公司2,312,500股、1,070,000股、7,490,000股、1,727,000股及965,000股普通股，總金額為16,115,000港元(相等於約人民幣13,608,000元)。有關購股權的詳情於附註37概述。

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 32 退休福利計劃

根據相關中國法律及法規，本公司的中國附屬公司須參加一項由地方市政府管理的定額供款退休計劃。本集團的中國實體向該計劃供款以為僱員的退休福利提供資金，而該等供款金額乃按經當地市政府同意的僱員平均薪金的一定百分比計算。就退休福利計劃而言，本集團的主要責任是根據計劃作出規定供款。

## 33 抵押資產

於報告期末，已抵押以下資產，作為本集團獲授的若干銀行及其他融資以及所售物業買家獲授按揭貸款的擔保：

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
投資物業	559,232	274,110
發展中待售物業	9,092,742	10,112,937
持作銷售物業	364,990	380,000
於附屬公司的股權	475,828	754,225
銀行存款	1,741,168	1,684,215
客戶獲提供住房公積金貸款的擔保存款	16,777	33,796
	<b>12,250,737</b>	<b>13,239,283</b>

於報告期末，以下資產已被質押，作為授予一間聯營公司及多間合營企業的若干銀行及其他融資的擔保：

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
於合營企業的股權	—	76,192

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 34 資本及其他承擔

於報告期末，本集團有以下承擔：

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
已訂約但未於合併財務報表中作出撥備：		
— 有關發展中物業的支出	<b>7,864,247</b>	5,105,179
— 有關收購一家附屬公司的支出	—	1,844,829
— 有關收購土地使用權的支出	—	570,000
	<b>7,864,247</b>	7,520,008

## 35 或然負債

- (a) 本集團就若干銀行授出的按揭融資提供擔保，該等按揭融資涉及由本集團物業買家所訂立的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家拖欠按揭款項，本集團將會負責向銀行償還失責買家結欠的未償還按揭貸款連同其應計利息及任何罰款。屆時，本集團有權接管有關物業的法定所有權。擔保期限由相關按揭貸款授出日期起計，並於買家取得個別房產證後結束。本公司董事認為，按初始確認，擔保合約的公允價值屬微不足道。此外，於報告期末，概未為擔保合約確認撥備，原因是違約風險低。

於報告期末，就按揭融資提供予銀行的未償還擔保金額如下：

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
按揭擔保	<b>11,587,338</b>	9,625,761

- (b) 於2018年12月31日，本集團就人民幣998,000,000元(2017年：人民幣1,898,000,000元)的一間合營企業的銀行貸款及其他貸款提供擔保。於報告期末，本公司董事認為將不可能根據該等擔保向本集團作出申索。本集團並無就該等擔保確認任何遞延收入。

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 36 經營租賃承擔

### 本集團作為出租人

於報告期末，本集團已與租戶就以下未來最低租賃款項訂約：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
一年內	79,176	59,600
第二年至第五年(包括首尾兩年)	218,104	160,034
五年後	208,982	108,305
	<b>506,262</b>	327,939

## 37 以股份付款的交易

根據本公司於2013年6月14日採納的購股權計劃(「購股權計劃」)，本公司董事會(「董事會」)可向合資格參與者授出購股權，讓其有權認購合共最多278,991,940股股份，相當於2018年6月19日舉行的股東週年大會上通過有關更新購股權計劃授權限額的決議案當日已發行股份總數(即2,789,919,400股)的10%。

各參與者在授出日期前任何十二個月期間，根據購股權計劃可認購的最高股份數目不得超過截至授出日期已發行股份的1%。購股權的行使價至少須為下列的最高者：(a)於授出日期聯交所每日報價表所報本公司股份官方收市價；(b)於緊接授出日期前5個營業日聯交所每日報價表所報本公司股份官方平均收市價；及(c)股份面值。





# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 37 以股份付款的交易(續)

於2014年9月4日，本公司向兩名董事及六名僱員授出合共25,700,000份購股權以認購合共25,700,000股本公司股份，相當於本公司於授出日期已發行股份約1.61%。

於2015年7月10日，本公司向兩名董事及十五名僱員授出合共60,100,000份購股權以認購合共60,100,000股本公司股份，相當於本公司於授出日期已發行股份約3.41%([A計劃])。

於2015年7月10日，本公司向十二名僱員授出合共45,500,000份購股權以認購合共45,500,000股本公司股份，相當於本公司於授出日期已發行股份約2.59%([B計劃])。

於2016年9月28日，本公司向兩名董事及二十六名僱員授出合共43,000,000份購股權以認購合共43,000,000股本公司股份，相當於本公司於授出日期已發行股份約1.91%。

於2018年12月31日，根據購股權計劃已授出並尚未行使的購股權所涉及的股份數目為63,092,000股(2017年12月31日：109,735,500股)，佔本公司於該日已發行股份的2.26%(2017年12月31日：3.96%)。

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 37 以股份付款的交易(續)

已授購股權的詳情如下：

	購股權數目*	歸屬期	購股權合約期
已授予董事的購股權 於2014年9月4日	15,290,000	授出日期至2015年9月3日期間25% 授出日期至2016年9月3日期間25% 授出日期至2017年9月3日期間25% 授出日期至2018年9月3日期間25%	2年 5年 5年 5年
2015年7月10日A計劃	4,840,000	授出日期至2016年7月10日期間33% 授出日期至2017年7月10日期間67%	3年 3年
於2016年9月28日	8,580,000	授出日期至2017年9月28日期間25% 授出日期至2018年9月28日期間25% 授出日期至2019年9月28日期間25% 授出日期至2020年9月28日期間25%	5年 5年 5年 5年
已授予僱員的購股權 於2014年9月4日	12,980,000	授出日期至2015年9月3日期間25% 授出日期至2016年9月3日期間25% 授出日期至2017年9月3日期間25% 授出日期至2018年9月3日期間25%	2年 5年 5年 5年
2015年7月10日A計劃	61,270,000	授出日期至2016年7月10日期間33% 授出日期至2017年7月10日期間67%	3年 3年
2015年7月10日B計劃	50,050,000	授出日期至2016年7月10日期間25% 授出日期至2016年12月31日期間25% 授出日期至2017年6月30日期間25% 授出日期至2018年6月30日期間25%	1.5年 4年 4年 4年
於2016年9月28日	38,720,000	授出日期至2017年9月28日期間25% 授出日期至2018年9月28日期間25% 授出日期至2019年9月28日期間25% 授出日期至2020年9月28日期間25%	5年 5年 5年 5年
購股權總數	191,730,000		
於2017年12月31日可予行使	38,117,800		
於2018年12月31日可予行使	36,389,500		

合資格董事及僱員須符合本公司設定的若干財務指標條件方可行使購股權。

\* 購股權數目於2017年10月9日紅股發行後已作出調整。



# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 37 以股份付款的交易(續)

下表披露董事及僱員所持有的本公司購股權於截至2018年12月31日止年度內的變動：

購股權類別	行使價	於2018年				於2018年
		1月1日	年內已行使	年內已沒收	年內屆滿	12月31日
		尚未行使				尚未行使
2014年	1.041港元	18,438,500	(994,000)	-	-	17,444,500
2015年A計劃	1.138港元	29,562,000	(18,186,600)	(1,870,000)	(9,505,400)	-
2015年B計劃	1.138港元	22,275,000	(825,000)	(6,050,000)	-	15,400,000
2016年	1.045港元	39,680,000	(1,622,500)	(7,810,000)	-	30,247,500
		109,955,500	(21,628,100)	(15,730,000)	(9,505,400)	63,092,000

附註：截至2018年12月31日止年度的平均股價為1.383港元(2017年：1.298港元)。

截至2018年12月31日止年度，本集團就本公司根據購股權計劃授出購股權而撥回總開支人民幣3,406,000元(2017年：確認總開支人民幣14,327,000元)。

本集團以授出購股權來獲得之服務的公允價值，乃參考已授出購股權的公允價值計量。已授出購股權的估計公允價值以二項式期權定價模式計量。購股權的合約年期用作該模式的一項輸入參數。有關提早行使的預期已計入二項式期權定價模式之內。

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 38 關聯方結餘及交易

(a) 於報告期末，本集團應收下列關聯方的款項及詳情載列如下：

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
應收張雷先生控制的公司的款項	7,703	29,223
應收合營企業及其附屬公司款項	317,018	162,101
非貿易結餘總額(附註i)	324,721	191,324
應收張雷先生控制的公司的款項	16,391	1,784
應收一間聯營公司款項	-	4,478
應收合營企業及其附屬公司款項	12,429	29,805
貿易結餘總額(附註ii)	28,820	36,067
	353,541	227,391
向合營企業作出貸款(附註iii)	5,455,094	3,190,116

附註：

(i) 於2018年及2017年12月31日結餘屬非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 38 關聯方結餘及交易(續)

### (a) 於報告期末，本集團應收下列關聯方的款項及詳情載列如下：(續)

附註：(續)

(ii) 於2018年及2017年12月31日關聯方貿易應收款屬無抵押、免息及須於要求時償還。以下為於各報告期末，按發票日期(與收益確認日期相若)呈列的貿易性質的應收關聯方款項的賬齡分析：

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
少於1年	28,280	20,464
1至2年	540	15,603
	<b>28,820</b>	<b>36,067</b>

(iii) 向合營企業作出貸款的條款披露於附註16。

### (b) 於報告期末，本集團應付下列關聯方的款項及詳情載列如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應付合營企業及其附屬公司款項	1,552,351	2,542,734
非貿易結餘總額(附註i)	1,552,351	2,542,734
應付張雷先生控制的公司的款項	11,721	7,492
貿易結餘總額(附註ii)	11,721	7,492
	<b>1,564,072</b>	<b>2,550,226</b>

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 38 關聯方結餘及交易(續)

(b) 於報告期末，本集團應付下列關聯方的款項及詳情載列如下：(續)

附註：

- (i) 於2018年及2017年12月31日結餘屬非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。
- (ii) 應付關聯方的貿易應付款屬無抵押、免息及須於要求時償還。以下為於各報告期末，按發票日期呈列的貿易性質的應付關聯方款項的賬齡分析：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
少於1年	11,721	7,492

(c) 本年度，本集團與其關聯方進行以下交易：

關聯方性質	交易性質	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
張雷先生控制的公司	租金收入	1,252	1,719
張雷先生控制的公司	節能顧問開支	7,901	751
張雷先生控制的公司	物業管理服務費	142,724	66,036
張雷先生控制的公司	物業承包服務費	4,751	-
合營企業	提供技術訣竅收入	493	1,721
合營企業	房地產代理服務收入	13,837	4,850
合營企業	利息收入	6,179	21,103
合營企業	管理服務收入	10,546	9,919
聯營公司	利息收入	-	611
聯營公司	房地產代理服務收入	-	3,906
聯營公司	提供技術訣竅收入	-	13,537

於2017年12月31日，本集團質押若干資產，作為授予一間聯營公司及多間合營企業的若干銀行及其他融資的擔保。詳情載於附註33。

於2018年及2017年12月31日，本集團向多間合營企業的銀行貸款及其他貸款提供擔保。詳情載於附註35(b)。

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 38 關聯方結餘及交易(續)

### (d) 與關鍵管理人員進行的交易

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
關鍵管理人員報酬		
短期福利	19,586	21,065
退休後福利	369	532
以股份付款	1,336	6,391
	21,291	27,988

### (e) 上市規則有關關連交易的規定

與上文所述關聯方支付租金收入及關聯方收取物業管理服務費及節能顧問開支有關的關聯方交易構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。按上市規則第14A章須披露的資料載於董事會報告內持續關連交易一節。

## 39 資本風險管理

本集團管理其資本以確保本集團的實體能持續經營，同時透過優化債務及股本結餘為股東帶來最大回報。本集團的整體策略保持與過往年度不變。

本集團的資本架構包括淨債務，由附註27、28及29所披露的借貸、優先票據及公司債券扣除銀行結餘及現金以及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本、儲備及保留溢利)後所得。本公司的資本架構包括淨債務，由借貸及優先票據扣除銀行結餘及現金及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)後所得。

本公司董事定期審閱資本架構。作為該審閱的一部份，本公司董事考慮資本成本及與各類資本有關的風險，並採取適當行動平衡其整體資本架構。

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 40 金融工具

### (a) 金融工具類別

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
<b>本集團</b>		
<b>金融資產</b>		
貸款及應收款項(包括銀行結餘及現金)	<b>13,788,271</b>	12,073,247
其他非流動金融資產	<b>60,085</b>	50,085
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本計量的負債	<b>26,559,163</b>	24,954,316

### (b) 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括貿易及其他應收款、應收關聯方款項、其他非流動金融資產、受限制現金、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款、應付關聯方款項、銀行及其他借貸、優先票據以及公司債券。該等金融工具的詳情載於各相應附註。與該等金融工具相關的風險及減低該等風險的政策載於下文。本集團管理層對該等風險進行管理及監控以確保能適時有效地採取適當措施。

#### 市場風險

本集團業務主要面臨利率、外匯變動及其他價格變動風險的市場風險(見下文)。

本集團於本年度面臨的市場風險或其管理及計量該風險的方法概無重大變動。





# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 40 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### 市場風險(續)

##### (1) 利率風險

由於銀行結餘及存款、受限制現金及銀行借貸(按現行存款利率及中國人民銀行所報利率及倫敦銀行同業拆息計算的浮息計息)的現行市場利率出現波動，故本集團面臨現金流量利率風險。

本集團的公允價值利率風險主要與定息優先票據、公司債券及其他借貸有關。

本集團現時並無利用任何衍生工具合約對沖其面臨的利率風險。然而，管理層將於必要時考慮對沖重大利率風險。

本集團就金融負債面臨的利率風險於本附註流動資金風險管理一節詳述。

#### 利率敏感度

以下敏感度分析乃根據各報告期末所面臨的銀行結餘及存款、受限制現金及浮息銀行借貸利率風險以及假設於財政年度開始時已出現所列明的變動，並於整個年度保持不變而編製。向主要管理人員內部匯報利率風險時採用20個基點的上升或下降(就浮息銀行借貸而言)及10個基點的上升或下降(就銀行結餘及存款以及受限制現金而言)。

倘利率上升/下降20個基點(就浮息銀行借貸而言)，而所有其他變數維持不變，則本集團截至2018年12月31日止年度的稅後溢利(扣除利息資本化影響)將減少/增加約人民幣5,982,000元(2017年：人民幣1,519,000元)。

倘利率上升/下降10個基點(就銀行結餘及存款以及受限制現金而言)，而所有其他變數維持不變，則本集團截至2018年12月31日止年度的稅後溢利將增加/減少約人民幣7,288,000元(2017年：人民幣7,807,000元)。

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 40 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### 市場風險(續)

##### (2) 價格風險

本集團因其其他非流動金融資產而面臨股本價格風險。於2018年12月31日，管理層認為本集團承受的股本價格波動風險極微。因此，並無呈列敏感度分析。

##### (3) 外匯風險

本公司主要附屬公司的功能貨幣為人民幣，大多數交易均以人民幣計值。本集團海外業務的交易(如購買持作日後發展的土地)及若干已產生的開支均以外幣計值。以外幣計值的若干銀行結餘及銀行借款，以及以美元發行的優先票據令本集團面臨貨幣風險。

本集團以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債於各報告期末的賬面值如下：

	資產		負債	
	於12月31日		於12月31日	
	2018年 人民幣千元 等值	2017年 人民幣千元 等值	2018年 人民幣千元 等值	2017年 人民幣千元 等值
美元	554,663	1,161,809	6,147,467	5,862,828
港元	21,636	331,350	1,241,985	1,155,940

本集團目前並無外幣對沖政策，但管理層監控外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

下表詳列於所有其他變數保持不變情況下，本集團對各種外幣兌人民幣匯率的5%的變動的敏感度。5%為向主要管理人員內部匯報外匯風險時採用的敏感度利率。敏感度分析僅包括以外幣計值的未到期貨幣項目，並於報告期末就外幣匯率的5%變動調整其換算。

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 40 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### 市場風險(續)

#### (3) 外匯風險(續)

本集團貨幣風險的敏感度分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年度稅後溢利(減少)增加		
– 若人民幣兌美元貶值	<b>(279,640)</b>	(235,051)
– 若人民幣兌港元貶值	<b>(61,017)</b>	(41,229)
– 若人民幣兌美元升值	<b>279,640</b>	235,051
– 若人民幣兌港元升值	<b>61,017</b>	41,229

#### 信貸風險管理

於2018年12月31日，本集團因對手方未能履行責任及本集團所提供財務擔保而面臨將導致本集團產生財務虧損的最大信貸風險，乃產生自合併財務狀況報表內所列各已確認金融資產的賬面值，以及附註35所披露的或然負債金額。為將信貸風險降至最低，已執行監管程序以確保採取跟進行動收回過期債務。此外，本集團於各報告期末定期審閱貿易及其他應收款及應收關聯方款項的可收回金額。呈列於合併財務狀況報表中的金額乃經扣除呆壞賬撥備，並由本集團管理層基於過往經驗及其對於客戶信貸標準以及對現時經濟環境的評估按持續基準進行估計。

本集團貿易應收款的信貸風險並無重大集中情況，所面臨之風險分散於多個交易對手及客戶。

就已預售但未完成發展的物業而言，本集團通常就客戶為購買物業籌集資金所借入按揭貸款而向銀行提供擔保，擔保金額最高為個別物業購買價的80%。如果買方於擔保期間未能償還按揭，則持有按揭的銀行可要求本集團償還未償還貸款及任何有關應計利息。在此等情況下，本集團可沒收已收銷售押金並重新銷售收回的物業。因此，管理層認為本集團提供的有關擔保所引致的任何虧損均有可能收回。管理層認為，由於該等融資以物業作擔保，而物業的市價高於擔保金額，故提供予物業買方的金融擔保所面臨的信貸風險有限。就此而言，本公司董事認為，本集團並無重大信貸風險。

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 40 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### 市場風險(續)

本集團就已售物業應收款持有物業單位的業權作為該等結餘的抵押品，本集團經參考該等物業單位的預估市值，認為該等貿易應收款產生的信貸風險因持有相關物業單位作抵押品而大幅降低。

並無持有抵押品的貿易應收款指租金收入及項目管理應收款項，本集團按相等於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備，而全期預期信貸虧損乃使用撥備矩陣計算得出。於2017年及2018年12月31日，本集團就該等貿易應收款所承受的信貸風險及預期信貸虧損並不重大。

就應收聯營公司及合營企業款項，或與其他物業開發項目有關的應收款項而言，本集團經參考該等物業開發項目的預估市值，認為該等應收款項產生的信貸風險因相關物業開發項目而大幅降低。

由於對手方均為國際信貸評級機構給予高信貸評級的銀行或中國的國有銀行，故銀行現金信貸風險被視為屬甚微。

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 40 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### 流動資金風險管理

本集團的目標乃透過使用借貸維持資金連續性與靈活性之間的平衡。本公司董事嚴密監察流動資金狀況，並預期會有足夠資金來源來為本集團的項目及營運提供融資。

下表詳列本集團非衍生金融負債的剩餘合約到期日。該表按本集團可能須付款的最早日期的金融負債未貼現現金流量編製，表中包括利息及本金現金流量。倘利息流量為浮息，則未貼現金額以報告期末的利率得出。倘利率變動有別於報告期末釐定的利率估計，則須對以下就非衍生浮息金融負債計入的金額作出變動。

	加權平均 實際利率 %	按要求償還 或少於1年 人民幣千元	1至3年 人民幣千元	超過3年 人民幣千元	未貼現 現金流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
不計息	-	10,631,005	-	-	10,631,005	10,631,005
定息工具	9.39	7,586,516	4,665,470	-	12,251,986	10,639,490
浮息工具	5.47	2,549,075	3,343,037	162,507	6,054,619	5,288,668
財務擔保合約	-	12,585,338	-	-	12,585,338	-
於2018年12月31日		33,351,934	8,008,507	162,507	41,522,948	26,559,163
不計息	-	8,378,845	334,711	-	8,713,556	8,713,556
定息工具	7.00	5,705,214	7,701,064	1,219,389	14,625,667	13,191,283
浮息工具	4.28	1,934,430	1,303,923	-	3,238,353	3,006,810
財務擔保合約	-	11,322,764	-	-	11,322,764	-
於2017年12月31日		27,341,253	9,339,698	1,219,389	37,900,340	24,911,649

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 40 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### 流動資金風險管理(續)

上文就財務擔保合約計入的金額為倘擔保的對手方索回該金額，本集團根據安排可能被要求就全數擔保金額償付的最高金額。根據於報告期末的預期，本集團認為可能並無金額須根據安排予以支付。然而，上述估計將視乎對手方根據擔保提出申索的可能性而有變，而提出申索的可能性則取決於對手方所持獲擔保財務應收款項出現信貸虧損的可能性。

### (c) 公允價值

金融資產及金融負債的公允價值根據以貼現現金流量分析為基準的公認定價模式所釐定。

本公司董事認為，於2018年及2017年12月31日，於合併財務狀況報表內以攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其相應的公允價值相若。

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 41 本公司的財務資料

### (a) 本公司財務狀況的財務資料：

附註	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司的投資	<b>13,938,932</b>	12,976,425
	<b>13,938,932</b>	12,976,425
流動資產		
預付款及其他應收款	<b>246,956</b>	228,203
應收關聯方款項	<b>222,786</b>	211,049
銀行結餘及現金	<b>49,497</b>	256,585
	<b>519,239</b>	695,837
流動負債		
應計費用及其他應付款	<b>119,725</b>	61,839
應付附屬公司款項	<b>1,406,742</b>	1,413,844
於一年內到期的銀行借款	<b>1,644,146</b>	2,324,810
優先票據－於一年內到期	<b>3,286,031</b>	1,478,140
	<b>6,456,644</b>	5,278,633
流動負債淨額	<b>(5,937,405)</b>	(4,582,796)
總資產減流動負債	<b>8,001,527</b>	8,393,629
股本及儲備		
股本	<b>175,341</b>	173,932
儲備	<b>5,498,340</b>	5,003,879
	41(b)	
權益總額	<b>5,673,681</b>	5,177,811
非流動負債		
優先票據	<b>2,327,846</b>	3,215,818
	<b>8,001,527</b>	8,393,629

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 41 本公司的財務資料(續)

### (b) 本公司股本及儲備變動：

	附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日		156,459	799,559	15,095	3,677,150	4,648,263
發行股份		16,613	(16,613)	-	-	-
以股份付款		-	-	14,327	-	14,327
於行使購股權時發行股份	31(c)	860	13,353	(605)	-	13,608
年度溢利及全面收入總額		-	-	-	688,027	688,027
股息	11	-	-	-	(186,414)	(186,414)
於2017年12月31日		173,932	796,299	28,817	4,178,763	5,177,811
首次應用國際財務報告準則第15號的影響	3	-	-	-	62,771	62,771
於2018年1月1日		<b>173,932</b>	<b>796,299</b>	<b>28,817</b>	<b>4,241,534</b>	<b>5,240,582</b>
以股份付款		-	-	(7,417)	4,011	(3,406)
於行使購股權時發行股份	31(c)	<b>1,409</b>	<b>24,057</b>	<b>(5,203)</b>	-	<b>20,263</b>
年度溢利及全面收入總額		-	-	-	557,266	557,266
股息	11	-	-	-	(141,024)	(141,024)
於2018年12月31日		<b>175,341</b>	<b>820,356</b>	<b>16,197</b>	<b>4,661,787</b>	<b>5,673,681</b>

### (c) 可分派儲備：

於2018年12月31日，可供向本公司擁有人作出分派的儲備總額為人民幣5,482,143,000元(2017年：人民幣4,975,062,000元)。



# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 42 主要附屬公司詳情

本公司於2018年及2017年12月31日的主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立/成立地點 及日期	本集團應佔股權於12月31日		法定股本/註冊資本 及已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2018年	2017年		
<b>直接附屬公司</b>					
南昌新建房地產開發有限公司(附註i)	中國 2013年9月11日	100%	100%	註冊資本 人民幣230,000,000元 實繳股本人民幣 230,000,000元	物業發展
南昌摩碼置業有限公司(附註i)	中國 2016年4月15日	100%	100%	註冊資本 人民幣400,000,000元 實繳股本人民幣 400,000,000元	物業發展
<b>間接附屬公司</b>					
當代節能置業股份有限公司(附註i)	中國 2000年9月21日	100%	100%	註冊資本人民幣 3,000,000,000元 實繳股本人民幣 1,150,000,000元	物業發展、投資及酒店 經營
北京當代房地產開發有限公司(附註i)	中國 2000年2月15日	100%	100%	註冊資本人民幣 60,000,000元實繳股本 人民幣60,000,000元	物業發展及投資
北京東君房地產開發有限公司(附註i)	中國 2001年11月13日	100%	100%	註冊資本 人民幣569,000,000元 實繳股本人民幣 569,000,000元	物業發展

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 42 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/成立地點 及日期	本集團應佔股權於12月31日		法定股本/註冊資本 及已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2018年	2017年		
新動力(北京)建築科技有限公司(附註i)	中國 2006年3月22日	100%	100%	註冊資本人民幣 30,000,000元實繳股本 人民幣30,000,000元	技術開發及諮詢
山西當代紅華置業有限公司(附註i)	中國 2007年8月16日	100%	100%	註冊資本 人民幣190,000,000元 實繳股本人民幣 190,000,000元	物業發展
山西當代紅華房地產開發有限公司(附註i)	中國 2007年8月16日	100%	100%	註冊資本 人民幣150,000,000元 實繳股本人民幣 150,000,000元	物業發展
當代置業(湖南)有限公司(附註i)	中國 2005年9月14日	100%	100%	註冊資本 人民幣200,000,000元 實繳股本人民幣 200,000,000元	物業發展
江西當代節能置業有限公司(附註i)	中國 2009年12月22日	100%	100%	註冊資本 人民幣180,000,000元 實繳股本人民幣 180,000,000元	物業發展
九江摩碼置業有限公司(附註i)	中國 2010年12月22日	100%	100%	註冊資本 人民幣140,000,000元 實繳股本人民幣 140,000,000元	物業發展
湖北萬星置業有限公司(附註i)	中國 2010年1月27日	100%	100%	註冊資本 人民幣100,000,000元 實繳股本人民幣 100,000,000元	物業發展

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 42 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/成立地點 及日期	本集團應佔股權於12月31日		法定股本/註冊資本 及已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2018年	2017年		
九江當代綠建置業有限公司(附註i)	中國 2014年2月18日	100%	100%	註冊資本人民幣 300,000,000元 實繳股本人民幣 300,000,000元	物業發展
北京當代摩碼投資管理有限公司(附註i)	中國 2011年1月11日	100%	100%	註冊資本人民幣 10,000,000元實繳股本 人民幣10,000,000元	投資控股
張家口當代好河山房地產開發有限公司(附註i)	中國 2016年12月30日	51%	51%	註冊資本人民幣 60,000,000元 實繳股本人民幣0元	物業發展
武漢綠建節能置業有限公司(附註i)	中國 2014年3月12日	99.02%	99.02%	註冊資本人民幣 50,000,000元實繳股本 人民幣50,000,000元	物業發展
北京綠色春天股權投資基金(有限合夥) (「綠色基金」)(附註i)	中國 2014年4月17日	100%	100%	註冊資本 人民幣500,000,000元 實繳股本人民幣 500,000,000元	投資管理及諮詢
北京當代摩碼置業有限公司(附註i)	中國 2014年1月8日	100%	100%	註冊資本 人民幣200,000,000元 實繳股本人民幣 200,000,000元	物業發展
當代品業(北京)房地產經紀有限公司(附註i)	中國 2014年10月9日	100%	100%	註冊資本人民幣 100,000元實繳股本人 民幣100,000元	房地產經紀服務
美國當代綠色發展(休斯頓)有限責任公司	美國德克薩斯州 2012年10月15日	100%	100%	100%已發行及發行在 外股東權益；代價總出 資額100美元	物業發展

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 42 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/成立地點 及日期	本集團應佔股權於12月31日		法定股本/註冊資本 及已發行及繳足/ 實繳股本		主要業務
		2018年	2017年			
北京當代綠色投資基金管理有限公司(附註i)	中國 2013年12月3日	100%	100%	註冊資本人民幣 30,000,000元實繳股本 人民幣30,000,000元		投資控股
Crown Point Regional Center, LLC	美國德克薩斯州 2010年3月31日	100%	100%	法定股本100美元實繳 股本100美元		投資移民服務
北京旭輝當代置業有限公司(附註i)	中國 2014年3月10日	50%	50%	註冊資本人民幣 10,000,000元實繳股本 人民幣10,000,000元		物業發展
當代節能置業(蘇州)有限公司(附註i)	中國 2015年6月6日	100%	70%	註冊資本 人民幣100,000,000元 實繳股本人民幣 100,000,000元		物業發展
嘉興當代氫綠資產管理有限公司(附註i)	中國 2015年7月23日	100%	100%	註冊資本人民幣 50,000,000元實繳股本 人民幣0元		投資控股
鳳觀(北京)諮詢有限公司(附註i)	中國 2015年10月8日	100%	100%	註冊資本人民幣 10,000,000元實繳股本 人民幣0元		移民顧問
安徽摩碼置業有限公司(附註i)	中國 2016年1月1日	100%	100%	註冊資本 人民幣100,000,000元 實繳股本人民幣 100,000,000元		物業發展
武漢當代節能置業有限公司(附註i)	中國 2016年6月27日	100%	100%	註冊資本 人民幣200,000,000元 實繳股本人民幣 200,000,000元		物業發展

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 42 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/成立地點 及日期	本集團應佔股權於12月31日		法定股本/註冊資本 及已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2018年	2017年		
湖南當代摩碼置業有限公司(附註i)	中國 2016年11月1日	100%	100%	註冊資本 人民幣20,000,000元 實繳股本人民幣 20,000,000元	物業發展
湖南當代綠建置業有限公司(附註i)	中國 2016年11月1日	100%	100%	註冊資本 人民幣20,000,000元 實繳股本人民幣 20,000,000元	物業發展
南京鑫磊房地產開發有限公司(附註i)	中國 2016年6月20日	51%	51%	註冊資本人民幣 50,000,000元實繳股本 人民幣50,000,000元	物業發展
佛山當代綠色置業有限公司(附註i)	中國 2016年1月14日	51%	51%	註冊資本 人民幣100,000,000元 實繳股本人民幣 100,000,000元	物業發展
湖北摩碼置業有限公司(附註i)	中國 2014年2月13日	100%	100%	註冊資本人民幣 10,000,000元實繳股本 人民幣10,000,000元	投資控股
上海滿庭春置業有限公司(附註i)	中國 2015年3月5日	100%	100%	註冊資本 人民幣100,000,000元 實繳股本人民幣 100,000,000元	物業發展
江蘇御尊房地產開發有限公司(附註i)	中國 2011年4月25日	100%	100%	註冊資本人民幣 50,000,000元實繳股本 人民幣50,000,000元	物業發展
綻藍拓展置業(北京)有限公司(附註i)	中國 2017年3月13日	60%	60%	註冊資本人民幣 10,000,000元實繳股本 人民幣10,000,000元	投資控股

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 42 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/成立地點 及日期	本集團應佔股權於12月31日		法定股本/註冊資本 及已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2018年	2017年		
福建盛世聯邦置業發展有限公司(附註i)	中國 2013年8月30日	60%	60%	註冊資本人民幣 67,105,000元實繳股本 人民幣67,105,000元	物業發展
佛山市長信宏創房地產有限公司(附註i)	中國 2016年1月19日	100%	100%	註冊資本人民幣 60,000,000元實繳股本 人民幣4,081,700元	物業發展
佛山市信隆置業投資有限公司(附註i)	中國 2017年12月10日	100%	26%	註冊資本人民幣 60,000,000元實繳股本 人民幣60,000,000元	物業發展
火箭智業投資(北京)有限公司(附註i)	中國 2015年7月9日	100%	100%	註冊資本人民幣 100,000,000元 實繳股本人民幣 100,000,000元	投資控股
合肥當代英赫置業有限公司(附註i)	中國 2015年12月14日	100%	100%	註冊資本 人民幣100,000,000元 實繳股本人民幣 100,000,000元	物業發展
武漢中聯晟鳴置業有限公司(附註i)	中國 2014年5月5日	75%	75%	註冊資本人民幣 10,000,000元實繳股本 人民幣10,000,000元	物業發展
山西北辰當代置業有限公司(附註i)	中國 2016年4月27日	50%	50%	註冊資本人民幣 10,000,000元實繳股本 人民幣10,000,000元	物業發展
山西當代北辰置業有限公司(附註i)	中國 2016年12月5日	51%	51%	註冊資本人民幣 10,000,000元實繳股本 人民幣10,000,000元	物業發展

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 42 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/成立地點 及日期	本集團應佔股權於12月31日		法定股本/註冊資本 及已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2018年	2017年		
山西萬興當代置業有限公司(附註i)	中國 2017年2月7日	70%	70%	註冊資本人民幣 10,000,000元實繳股本 人民幣10,000,000元	物業發展
湖北明亮置業有限公司(附註i)	中國 2012年6月8日	51%	100%	註冊資本人民幣 10,000,000元實繳股本 人民幣10,000,000元	物業發展
武漢三慶凱文實業發展有限公司(附註i)	中國 2011年9月29日	20%	16%	註冊資本 人民幣100,000,000元 實繳股本人民幣 100,000,000元	物業發展
廣深置業(北京)有限公司(附註i)	中國 2016年4月22日	100%	100%	註冊資本人民幣 50,000,000元實繳股本 人民幣50,000,000元	物業發展
遠景能動投資(北京)有限公司(附註i)	中國 2015年1月29日	20%	20%	註冊資本人民幣 10,000,000元實繳股本 人民幣10,000,000元	投資控股
蘇州當代摩碼置業有限公司(附註i)	中國 2016年4月27日	20%	20%	註冊資本 人民幣100,000,000元 實繳股本人民幣 100,000,000元	物業發展
深耕鴻業置業(北京)有限公司(附註i)	中國 2016年4月18日	51%	51%	註冊資本人民幣 10,000,000元實繳股本 人民幣14,720,324元	物業發展
武漢當代尚城萬國府置業有限公司(附註i)	中國 2016年7月21日	51%	51%	註冊資本人民幣 10,000,000元實繳股本 人民幣10,000,000元	物業發展

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 42 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/成立地點 及日期	本集團應佔股權於12月31日		法定股本/註冊資本 及已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2018年	2017年		
遼寧東戴河新區當代置業有限公司(附註i)	中國 2008年1月28日	100%	100%	註冊資本人民幣 16,660,000元實繳股本 人民幣16,660,000元	物業發展
安徽當代萬國府置業有限公司(附註i)	中國 2016年12月21日	30.6%	30.6%	註冊資本 人民幣100,000,000元 實繳股本人民幣 100,000,000元	物業發展
創線置業(北京)有限公司(附註i)	中國 2016年5月11日	100%	100%	註冊資本人民幣 10,000,000元實繳股本 人民幣0元	物業發展
福建當代置業有限公司(附註i)	中國 2017年3月1日	51%	51%	註冊資本人民幣 40,000,000元實繳股本 人民幣40,000,000元	物業發展
張家口原線房地產開發有限公司(附註i)	中國 2017年3月31日	35%	35%	註冊資本人民幣 50,000,000元實繳股本 人民幣50,000,000元	物業發展
惠州當代文旅房地產開發有限公司(附註i)	中國 2017年6月15日	65%	65%	註冊資本人民幣 20,000,000元實繳股本 人民幣20,000,000元	物業發展
荊州市當代金島置業有限公司(附註i)	中國 2017年7月5日	30%	30%	註冊資本人民幣 10,000,000元實繳股本 人民幣10,000,000元	物業發展
湖南原線置業有限公司(附註i)	中國 2017年8月7日	70%	70%	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 10,000,000元	物業發展



# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 42 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/成立地點 及日期	本集團應佔股權於12月31日		法定股本/註冊資本 及已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2018年	2017年		
連江賢茂實業有限公司(附註i)	中國 2018年1月31日	51%	不適用	註冊資本人民幣 160,000,000元 實繳股本人民幣0元	物業發展
石獅吉鵬房地產開發有限公司(附註i)	中國 2015年12月28日	75%	不適用	註冊資本人民幣 20,000,000元 實繳股本人民幣 20,000,000元	物業發展
湖北正天置業有限公司(附註i)	中國 2017年9月6日	52.5%	不適用	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 10,000,000元	物業發展
嘉興航信房地產開發有限公司(附註i)	中國 2016年11月24日	51%	不適用	註冊資本人民幣 50,000,000元 實繳股本人民幣 50,000,000元	物業發展
黔西南州原綠房地產開發有限公司(附註i)	中國 2017年12月30日	60%	55%	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 RMB0元	物業發展
湖州東雋建設開發有限公司(附註i)	中國 2017年10月18日	69.15%	不適用	註冊資本人民幣 50,000,000元 實繳股本人民幣 50,000,000元	物業發展
湖州東聚建設開發有限公司(附註i)	中國 2017年11月2日	65.24%	不適用	註冊資本人民幣 50,000,000元 實繳股本人民幣 50,000,000元	物業發展

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 42 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/成立地點 及日期	本集團應佔股權於12月31日		法定股本/註冊資本 及已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2018年	2017年		
晉中當代君茂房地產開發有限公司(附註i)	中國 2014年6月11日	49%	不適用	註冊資本人民幣 34,000,000元 實繳人民幣 34,000,000元	物業發展
蘇州當代中翔置業有限公司(附註i)	中國 2016年11月14日	80%	不適用	註冊資本人民幣 100,000,000元 實繳股本人民幣 100,000,000元	物業發展
蘇州當代原綠置業有限公司(附註i)	中國 2018年8月15日	80%	不適用	註冊資本人民幣 50,000,000元 實繳股本人民幣 0元	物業發展
安徽當代九開置業有限公司(附註i)	中國 2017年6月27日	51%	51%	註冊資本人民幣 100,000,000元 實繳股本人民幣 100,000,000元	物業發展
貴州摩碼當代節能置業有限公司(附註i)	中國 2017年8月29日	62.20%	60%	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳資本人民幣 0元	物業發展
阜陽原綠置業有限公司(附註i)	中國 2018年7月30日	74%	不適用	註冊資本人民幣 100,000,000元 實繳股本人民幣 100,000,000元	物業發展
湖州當代綠建置業有限公司(附註i)	中國 2018年3月7日	40%	不適用	註冊資本人民幣 125,000,000元 實繳股本人民幣 0元	物業發展

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 42 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/成立地點 及日期	本集團應佔股權於12月31日		法定股本/註冊資本 及已發行及繳足/ 實繳股本	主要業務
		2018年	2017年		
山東當代原綠置業有限公司(附註i)	中國 2018年7月30日	100%	不適用	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 0元	物業發展
江西摩碼常安置業房地產開發有限公司(附註i)	中國 2018年12月15日	51%	不適用	註冊資本人民幣 25,000,000元 實繳股本人民幣 25,000,000元	物業發展
天津摩碼瀚棠置業有限公司(附註i)	中國 2018年8月28日	70%	不適用	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳股本人民幣 10,000,000元	物業發展
天津海逸源房地產開發有限公司(附註i)	中國 2014年4月17日	70%	不適用	註冊資本人民幣 160,000,000元 實繳股本人民幣 160,000,000元	物業發展

附註：

- (i) 該等公司均為中國有限公司。
- (ii) 該等公司均為全外資公司。

上表載列本公司董事認為對本集團業績或資產構成重大影響之本集團附屬公司。本公司董事認為，若詳述其他附屬公司，將導致所提供之資料過於冗長。

# 合併財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

## 43 報告期完結後事項

### (i) 發行優先票據

於2018年12月20日，本公司訂立發售備忘錄，按本金額的100%向公眾發行總面值150,000,000美元（相等於約人民幣1,034,040,000元）的有擔保優先定息票據，固定年利率為15.5%（利息須每半年支付），並將於2020年7月2日前按面值悉數償還。有關發行事項於2019年1月2日完成。

於2019年2月20日，本公司訂立發售備忘錄，按本金額的100%向公眾發行總面值200,000,000美元（相等於約人民幣1,351,160,000元）的有擔保優先定息票據，固定年利率為15.5%（利息須每半年支付），並將於2020年7月2日前按面值悉數償還。有關發行事項於2019年2月27日完成。

## 財務概要

	截至12月31日止年度				
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
業績					
收入	<b>9,338</b>	8,506	8,458	6,350	4,079
除稅前利潤	<b>1,405</b>	1,358	1,083	1,340	1,167
所得稅開支	<b>(743)</b>	(531)	(369)	(739)	(626)
年內利潤	<b>662</b>	827	714	601	541
以下人士應佔：					
本公司擁有人	<b>525</b>	706	664	578	521
非控股權益	<b>137</b>	121	50	23	20
	<b>662</b>	827	714	601	541
每股(基本)盈利·人民幣分	<b>18.9</b>	25.6	27.9	30.5	32.6
資產及負債					
總資產	<b>53,629</b>	45,171	28,507	15,723	15,178
總負債	<b>(46,047)</b>	(38,154)	(23,776)	(11,948)	(11,944)
	<b>7,582</b>	7,017	4,731	3,775	3,234
本公司擁有人應佔股本權益	<b>5,674</b>	5,178	4,648	3,765	2,861
非控股權益	<b>1,908</b>	1,839	83	10	373
	<b>7,582</b>	7,017	4,731	3,775	3,234