



華僑城(亞洲)控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號: 03366

二零一八年年報

目錄

公司資料	2
財務概要	3
主席報告書	4
管理層討論及分析	11
董事及高級管理人員簡介	26
企業管治報告	30
環境、社會及管治報告	51
董事會報告	81
獨立核數師報告	97
綜合損益表	105
綜合損益及其他綜合收益表	107
綜合財務狀況表	108
綜合權益變動表	110
綜合現金流量表	111
綜合財務報表附註	113
五年業績摘要	231

公司資料

董事會

執行董事

何海濱先生 (主席)
謝 梅女士 (行政總裁)
林開樺先生

非執行董事

張 靖先生

獨立非執行董事

魯 恭先生
黃慧玲女士
林誠光教授

審核委員會

黃慧玲女士 (主席)
林誠光教授
張 靖先生

薪酬委員會

黃慧玲女士 (主席)
林誠光教授
張 靖先生

提名委員會

何海濱先生 (主席)
黃慧玲女士
林誠光教授

合資格會計師兼公司秘書

方福偉先生 (FCPA, FCCA)

總辦事處及主要營業地點

香港花園道1號中銀大廈59樓

註冊辦事處

Clifton House
PO Box 1350
75 Fort Street
Grand Cayman
Cayman Islands

核數師

畢馬威會計師事務所，執業會計師
香港中環太子大廈8樓

香港法律顧問

LC Lawyers LLP
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座31樓3106室

主要往來銀行

中國銀行（香港）有限公司
中國建設銀行（亞洲）股份有限公司
太新銀行有限公司
恒生銀行有限公司
興業銀行股份有限公司香港分行
南洋商業銀行有限公司

主要股份過戶登記處

Estera Trust (Cayman) Limited
PO Box 1350
Clifton House
75 Fort Street
Grand Cayman, Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心17樓1712-16號舖

股份數據

上市日期：二零零五年十一月二日
股份代號：03366
股份簡稱：華僑城（亞洲）

公司網址

<http://www.oct-asia.com>

授權代表

謝 梅女士
方福偉先生

財務概要

綜合損益表摘要

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重述)	變動(概約)
收入－持續經營業務	1,584,694	4,109,462	(61.4)%
歸屬於本公司權益持有人利潤	798,702	1,106,804	(27.8)%
年內應付本公司股東之股息			
結算日後擬宣派之末期股息	144,285	277,982	(48.1)%
每股基本盈利(人民幣元)	0.77	1.59	(51.6)%

綜合財務狀況表摘要

於二零一八年十二月三十一日

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	變動(概約)
銀行存款及庫存現金	3,222,953	6,927,464	(53.5)%
總資產	25,078,807	23,745,516	5.6%
總資產減流動負債	14,510,942	14,529,016	(0.1)%
歸屬於本公司權益持有人權益	9,466,242	9,672,327	(2.1)%





董事會主席
何海濱

主席 報告書

尊敬的各位股東：

本人謹此代表華僑城（亞洲）控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）在此欣然向各位股東提呈本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度（「回顧期」）之經營業績及年度報告，並向各位股東及全體員工致意。



業務回顧

二零一八年，中國內外部經濟環境更加複雜多變。對內，去槓桿引發了信用收縮並暴露了短期信用風險和長期經濟結構性問題；對外，中美貿易摩擦進一步衝擊金融市場信心。雖然短期經濟出現一定程度緩和，但政府加大了政策「逆週期調節」力度，政策對沖經濟下行已經初顯成效。

房地產調控方面，二零一八年全年，政府對於房地產市場依舊堅持「房住不炒、因城施策」的原則，強調政策的連續性及穩定性。二零一八年十二月，住建部會議明確二零一九年調控目標為「穩地價穩房價穩預期」。與此同時，央行於二零一九年一月降准一個百分點為市場釋放流動性，資金面邊際改善。地產行業從政策面和資金面開始呈現底部改善局面。

於回顧期內，面對外部環境的嚴峻挑戰，雖然集團業績有所波動，但整體經營情況和財務狀況依然保持穩健。

於回顧期內，本集團持續經營業務實現收入約為人民幣15.85億元，同比下降約61.4%；本公司權益持有人應佔溢利約為人民幣7.99億元，同比下降約27.8%。本公司董事會（「董事會」）建議宣派截至二零一八年十二月三十一日止年度末期股息每股普通股22.00港仙。

二零一八年，是本集團實施「戰略轉型」的第二年。於回顧期內，本集團堅定實施「綜合開發+城鎮化產業生態圈投資」的發展模式，實現了紙包裝業務板塊的完全剝離，亦使本集團主營業務更加聚焦，投融資板塊得到加強。綜合開發業務方面，上海蘇河灣項目開業中國第二家寶格麗酒店，寶格麗酒店也榮膺「中國地產行業國際性設計大獎」優秀獎，成都華僑城歡樂谷年接待遊客量較上年增長36.5%，商業項目華僑城長安國際整體出租率提升至接近90%，同時增加了常熟產業園項目。城鎮化產業生態圈投資方面，基於對政策導向、行業前景、公司戰略等因素的綜合評估，本集團重點參與投資同程藝龍，佈局線上旅



遊；戰略入股禹洲地產及易居企業控股，探索業務協同及資源互補；參股天立教育，為城镇化項目儲備優質教育內容。此外，為豐富集團投資板塊，公司積極發展融資租賃業務，並於本年實現起步。

展望

二零一九年，宏觀經濟下行壓力猶在。由於受內外需求疲軟影響，經濟增長步伐或溫和放緩。對於二零一九年房地產行業，本集團保持謹慎樂觀態度。為了控制房價波動風險和地方政府隱性債務擴張風險，房地產政策大幅放鬆的可能性較低，各項調控政策仍會以穩為主。但寬鬆的貨幣環境預期，疊加市場信心的回升，行業整體機遇大於挑戰。

察勢者智，馭勢者贏。二零一九年，是本集團全面邁入「戰略轉型」的關鍵之年，雖然仍將面對經濟周期的考驗，承受行業潮汐的衝擊，但本集團將堅持「綜合開發+城镇化產業生態圈投資」的發展模式，抓住機遇，克服挑戰。一方面堅持資產與資金雙輪驅動做強綜合開發業務，圍繞文旅及城镇化方向，通過單獨投資、與優質企業合作等方式，以更大力度，更大規模儲備稀缺性強、風險可控的

綜合開發項目，加快新項目落地，做大資產端；抓住時間窗口，利用金融工具和資本市場盤活存量資產，增加資金來源，把企業重要資源配置到更有效率、更具價值的項目中，打通資金端。另一方面積極利用境內外資本市場和金融產品做優城镇化產業生態圈投資，通過直接投資、產業基金、融資租賃等方式，加大項目開拓力度，尋找新的投資機會。與此同時，本集團還將深化與被投企業資源聯動，進一步探索業務協同及資源互補，利用華僑城品牌和資源助力其發展，持續補充和豐富城镇化產業生態圈內優質內容和內涵。

沒有一個冬天不可逾越，沒有一個春天不會來臨。本集團將慎始如終，創新發展，砥礪前行，致力於為股東創造理想的投資回報。

主席

何海濱

香港，二零一九年三月二十九日



董事及高管合影



OCT 華僑城亞洲





執行董事及行政總裁
謝梅

管理層討論及分析

經營業績與業務回顧

二零一八年，中國面臨更為複雜的內外部經濟形勢。中美貿易摩擦升級、金融壓力和波動性風險顯現、以及地緣政治關係緊張，使外部環境不穩定性不斷上升。而國內去槓桿推動信用持續收縮，帶來實體經濟需求下行。面對錯綜複雜的國內外經濟形勢，中國經濟政策出現明顯調整，財政政策更加積極，地方政府債發行速度加快，減稅降費力度加強；同時，自年初以來的連續降准，也使貨幣政策轉向寬鬆的趨勢愈加明顯。在此背景之下，本集團堅定執行新的戰略定位，以「綜合開發+城鎮化產業生態圈投資」作為新的發展模式，廣開渠道，審慎篩選，擴大投資項目儲

備，並於年底完成了紙包裝業務的完全剝離，深度推進戰略轉型。

於回顧期內，本集團的持續經營業務實現收入約為人民幣15.85億元，同比下降約61.4%，主要因為綜合開發業務中上海蘇河灣項目收入下降所致；本公司權益持有人應佔溢利約為人民幣7.99億元，同比下降約27.8%；歸屬於本公司股東的每股基本盈利約為人民幣0.77元，較二零一七年同期下降約51.6%，主要因為本期綜合開發業務的應佔溢利下降，以及歸屬於永續資本證券持有人的應佔溢利增加所致。



管理層討論及分析



綜合開發業務

二零一八年，房地產市場在「房住不炒」和「租購並舉」的基調下繼續構建長短結合的制度體系，調控政策密集出臺，調控政策體系不斷完善。房地產開發投資和企業資金來源增長平穩，新開工和土地購置意願較強，房價漲幅有所上升，地價漲幅明顯回落，房屋銷售面積呈平穩回落態勢，區域間延續分化趨勢。本集團秉持積極審慎的態度，憑藉華僑城品牌及資金優勢，在多個重點城市穩步開展綜合開發業務。

於回顧期內，本集團綜合開發業務實現收入約為人民幣

15.72億元，同比下降約61.8%；本公司權益持有人應佔溢利約為人民幣4.79億元，同比下降約61.2%。

上海蘇河灣項目（本公司持有50.5%權益）

由華僑城（上海）置地有限公司（「華僑城上海置地」）開發的上海蘇河灣項目位於上海市內環核心區域，蘇州河與黃浦江畔的交匯處，和外灘一脈相連，與陸家嘴隔江相望，地理位置優越，擁有稀缺的景觀資源。上海蘇河灣項目包含1街坊、41街坊與42街坊三個地塊，總佔地面積約為7.1萬平方米，地上建築面積約28萬平方米，總建築面積約43萬平方米。上海蘇河灣項目融合人文藝術、時尚商業、高端居住、都市娛樂為一體，產品包括濱水多層住宅、豪華住宅、行政公館、奢華酒店、精品商業、藝術家工作室等。

管理層討論及分析

於回顧期內，上海蘇河灣項目主推極具市場稀缺性的濱水多層住宅、豪華高層塔尖住宅及部份精品商業，並持續獲得市場高度關注，其中億元級產品銷售數量在上海高端豪宅市場位列前位。於回顧期內，上海蘇河灣項目實現合約銷售面積及銷售金額分別約0.25萬平方米和約人民幣5.91億元；結算面積及結算金額分別約0.37萬平方米和約人民幣6.81億元。

於回顧期內，上海總商會大樓取得三星級綠色建築設計標識認證；2018年6月20日，全球第六家、中國第二家寶格麗酒店於上海蘇河灣區域正式開業。上海蘇河灣寶格麗酒

店獲得中國地產行業國際性設計大獎優秀獎。上海蘇河灣項目屢獲大獎是對項目整體規劃和產品設計的認可，也是對華僑城品牌的開發實力及產品打造力的全面肯定。

成都華僑城項目（本公司持有51%權益）

由成都天府華僑城實業發展有限公司（「成都華僑城」）開發的成都華僑城項目位於四川省成都市金牛區三環路外沙西線兩側，是大型成片綜合開發項目。項目包括高尚居住社區、都市娛樂商業綜合區及歡樂谷主題公園，總佔地面積約182.7萬平方米，總建築面積約為225萬平方米。



管理層討論及分析



於回顧期內，成都華僑城收入約為人民幣6.54億元，主要銷售高端寫字樓、高層住宅、多層住宅及部份低密度住宅。於回顧期內，成都華僑城住宅及寫字樓實現合約銷售面積及銷售金額分別約0.87萬平方米和約人民幣0.90億元；結算面積及結算金額分別約1.78萬平方米和約人民幣2.79億元；已推出可供出租的商業物業面積約12.36萬平

方米，出租率約93%。成都歡樂谷營業收入約為人民幣3.05億元，年接待遊客約284萬人次，較上年增長36.5%。

於回顧期內，成都華僑城及其項目華僑城·雲岸、華僑城·漫街分別榮獲《成都商報》頒發的「2018中國（成都）



管理層討論及分析



樓市品牌房企大獎」、「2018年中國（成都）樓市高端傑作大獎」及「2019年中國（成都）樓市值得期待項目大獎」。

華僑城長安國際項目（本公司持有100%權益）

華僑城長安國際項目地處西安市中心鐘樓核心商圈，是長安路沿線的商務地標型建築，項目總建築面積約為10.47萬平方米，包含二號樓及三號樓等高端寫字樓物業及部份停車位。於回顧期內，華僑城長安國際項目二號樓出租率為95%，租金水準排名西安市寫字樓前茅；三號樓是本集團重點打造的稀缺性甲級寫字樓，正積極推進形象升級改造及招商工作，出租率達85%。華僑城長安國際目前已有眾多世界500強企業入駐。

重慶華僑城置地項目（本公司持有49%權益）

由重慶華僑城置地有限公司（「重慶華僑城置地」）開發的重慶華僑城置地項目位於重慶市北部新區禮嘉組團，地理位置優越，景觀資源豐富，可遠眺嘉陵江全景，項目周邊有歡樂谷主題公園及大面積綠地。項目總佔地面積約為18萬平方米，總建築面積約44萬平方米，主要產品為中高檔高層及多層住宅物業。重慶華僑城置地項目於二零一八年推出多批次高層及多層住宅產品。於回顧期內，重慶華僑城置地項目實現合約銷售面積及銷售金額分別約5.28萬平方米和約人民幣8.55億元；結算面積及結算金額分別約16.71萬平方米和約人民幣16.94億元。於回顧期內，該項目為本集團貢獻約人民幣4,151萬元的投資收益。

西安華僑城項目（本公司持有25%權益）

西安華僑城項目位於陝西省西安市曲江新區大唐芙蓉園以東，北池頭二路2號，臨近多個著名風景名勝，總佔地面積約13.70萬平方米，主要產品為低密度住宅物業。於回



管理層討論及分析



回顧期內，實現合約銷售面積及銷售金額分別約0.88萬平方米和約人民幣1.85億元；結算面積及結算金額分別約0.89萬平方米和約人民幣1.76億元。

成都文旅股份項目（成都華僑城持有約33.33%權益）

成都文化旅遊發展股份有限公司（「成都文旅股份」）擁有位於四川省成都市大邑縣的4A級景區、國家森林公園「西嶺雪山」的西嶺雪山滑雪場及配套的酒店、索道等優質資產，其股份在全國中小企業股份轉讓系統（亦稱為新三板）掛牌。於回顧期內，成都文旅接待遊客數量91萬人，為本集團貢獻人民幣約1,613萬元的投資收益。

成都保鑫泉盛項目（成都華僑城持有50%權益）

成都市保鑫泉盛房地產開發有限公司開發的成都保鑫泉盛項目位於成都市金牛區，總佔地面積約為5.83萬平方米，總建築面積將不超過17.49萬平方米，主要用於開發高層住宅、底層商鋪、疊拼別墅、公寓及地下停車場等。於回顧期內，成都保鑫泉盛項目實現合約銷售面積及銷售金額分別約20.32萬平方米和約人民幣23.65億元；結算面積及結算金額分別約19.25萬平方米和約人民幣21.38億元。於回顧期內，為本集團貢獻人民幣約2.29億元的投資收益。

管理層討論及分析

華僑城（常熟）項目（本公司持有100%權益）

於回顧期內，華僑城（常熟）投資發展有限公司以約人民幣1,878萬元獲取一幅位於常熟市經濟開發區通港工業園的工業土地使用權，總佔地面積約5.37萬平方米，計劃開發為產業園區。

禹洲地產（本公司持有9.98%權益）

於回顧期內，本集團認購禹洲地產股份有限公司（「禹洲地產」）（股票代碼：1628.HK）9.9%的股權。禹洲地產主要在中國境內及香港從事物業開發、物業投資、物業管理以及酒店運營。未來本集團將積極探索與其進行業務合作，形成戰略協同及優勢互補。

城鎮化產業生態圈投資業務

作為本公司控股股東華僑城集團有限公司（「華僑城集團」）旗下唯一的境外上市平臺，本集團通過境內外投資併購、產業投資等方式，積極探索與嘗試金融創新與產業優勢的有機結合。二零一八年，本集團在文旅行業投資了同程藝龍控股有限公司（「同程藝龍」）（股票代碼：0780.HK）；在教育行業投資了天立教育國際控股有限公司（「天立教育」）（股票代碼：1773.HK）；在地產服務行業投資了易居（中國）企業控股有限公司（「易居企業控股」）（股票代碼：2048.HK）。

於回顧期內，本集團參與設立的新華創新基金SPC之獨立投資組合實現退出，實現投資收益約人民幣1.14億元，該基金投資一間高科技公司的權益。

於回顧期內，本集團參與設立的上海利保華辰基金已投資包括文化體育領域在內的多個項目，並於回顧期內參與設立的深圳遠致富海新興產業基金已投資包括新能源、電子領域在內的多個項目。

融資租賃業務

於回顧期內，本集團全資附屬公司華僑城融資租賃有限公司與宜賓絲麗雅股份有限公司等企業開展了設備的售後回租業務，實現融資租賃業務的起步。於回顧期內，本集團融資租賃業務實現收入約為人民幣1,319萬元，本公司權益持有人應佔溢利約為人民幣438萬元。

紙包裝業務

於回顧期內，本集團已完成退出紙包裝業務，保留了部分原紙包裝企業的土地和廠房，轉型為產業園繼續運營。

管理層討論及分析

展望

展望二零一九年，全球經濟不穩定因素增多，經濟波動將加劇。國內經濟預計繼續溫和放緩，經過政策的持續調適，經濟下行壓力預計將逐步消減。國家逐步調整去槓桿政策，放鬆流動性，推動貨幣信貸適度增長，實施積極的財政政策和較為寬鬆的貨幣政策，平滑經濟下行過程以保持就業和金融穩定，積極尋求緩解貿易衝突方案以避免全面經濟冷戰，加快改革開放以提振企業和市場信心，促進經濟轉型升級，保持實體經濟持續健康發展。

創新發展思路

本集團控股股東華僑城集團以「文化+旅遊+城鎮化」和「旅遊+互聯網+金融」的創新發展模式，通過搭建「文化產業體系、旅遊產業體系、新型城鎮化、電子產業體系及相關業務投資」五大發展方向，參與國家新型城鎮化建設。

作為華僑城集團唯一的境外上市平臺，本集團將以「綜合開發+城鎮化產業生態圈投資」為新的發展模式，充分發揮華僑城品牌及資金優勢，在中心城市及華僑城城鎮化項目所在區域獲取高品質項目，以更大力度，更大規模發

展綜合開發業務；並積極借助和利用境內外資本市場和金融產品，通過境內外投資併購、產業基金、融資租賃等方式，加大項目開拓力度，尋找新的投資機會。

綜合開發業務

二零一九年，在保持房地產市場穩定運行的前提下，預計各項調控政策仍會以穩為主，「房住不炒」和「租購並舉」的基本基調不會改變。此前因調控升級對部份改善型住房消費的影響，後期可能會有所調整，以保證居民的合理住房消費。而進一步寬鬆的貨幣政策預計也將推動房地產需求層面的改善。

二零一九年，本集團各綜合開發項目規劃如下：上海蘇河灣項目將啟動寶格麗酒店周邊商業物業的招商工作，樹立寶格麗公寓產品市場標桿地位。成都華僑城項目主推高端公寓及成都主城區內唯一的河心島內的高端定制別墅，並繼續銷售精品社區商業物業，總可售面積約為18.9萬平方米。重慶置地項目計劃推出新一批高層及多層住宅產品，總可售面積約為17.6萬平方米。華僑城（常熟）項目計劃2019年上半年完成規劃設計並開工建設，預計2020年開始對外出租。對於現有工業土地，本集團將結合地區位優勢，整合周邊資源，探索並適時推進空餘土地規劃與開發建設。

管理層討論及分析

本集團亦將繼續依託領先的發展理念及清晰的市場定位，以更大力度、更大規模發展綜合開發業務，積極關注和搜尋多元化的投資機會，加強與被投資企業的戰略協同與業務合作。通過併購、合作、參股等多種方式，獲取低成本優質土地，增加項目資源儲備，做大做強綜合開發業務。

城鎮化產業生態圈投資業務

二零一九年，本集團投資業務將繼續以文化、旅遊、教育、大健康、城鎮化等行業為重點領域，審慎篩選符合戰略定位的優質項目，積極拓展股權投資機會，構建城鎮化產業生態圈及產業合作聯盟，不斷充實和豐富城鎮化項目的內容和內涵。未來本集團旗下的基金管理公司將立足粵港澳大灣區，輻射全國，重點佈局與城鎮化產業生態圈具有協同性的產業，為公司儲備優質資源。

融資租賃業務

二零一九年，本集團將繼續從事主題公園、製造業等領域的融資租賃業務，並以大中型國有企業、優質上市公司等作為主要客戶群體，加強風險管控，穩健有序推進業務發展，獲取穩定的經營收益。

財務回顧

於二零一八年十二月三十一日，本集團總資產約為人民幣250.79億元，較二零一七年十二月三十一日上升約5.6%；本集團權益總額約為人民幣129.06億元，較二零一七年十二月三十一日下降約3.1%。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的持續經營業務實現收入約人民幣15.85億元，較二零一七年同期下降約61.4%，其中：綜合開發業務收入約人民幣15.72億元，較二零一七年同期下降約61.8%，主要因為上海蘇河灣項目的收入下降所致；融資租賃業務為本期新增的業務，收入約為人民幣1,319萬元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團持續經營業務的毛利率約為35.2%（二零一七年：約37.7%），較二零一七年同期下降2.5個百分點，其中：綜合開發業務的毛利率約為34.7%，較二零一七年同期下降3.0個百分點，主要因為單位銷售成本增加所致；融資租賃業務的毛利率約為81.0%。本公司權益持有人的綜合開發業務應佔邊際純利率約為30.5%，與二零一七年同期相若；融資租賃業務的應佔邊際純利率則約為33.2%。

管理層討論及分析

終止經營業務是指紙包裝業務，本期終止經營業務的利潤約為人民幣6,827萬元，較二零一七年同期上升約606.6%，主要因為出售紙包裝業務附屬公司股權的收益增加了約人民幣4,476萬元，以及產品毛利上升所致。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人的應佔溢利約為人民幣7.99億元，較二零一七年同期下降約27.8%，其中：綜合開發業務的應佔溢利約為人民幣4.79億元，較二零一七年同期下降約61.2%，主要因為出售綜合開發業務附屬公司股權的收益減少所致；融資租賃業務的應佔溢利約為人民幣438萬元；投資及基金業務的應佔溢利約為人民幣5,079萬元，而二零一七年同期則為虧損約人民幣4,395萬元，主要因為投資收益大幅增加所致。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，歸屬於本公司股東的每股基本盈利約為人民幣0.77元，較二零一七年同期下降約51.6%（二零一七年：約人民幣1.59元），主要因為本期綜合開發業務的應佔溢利下降，以及歸屬於永續資本證券持有人的應佔溢利增加所致。

銷售費用及管理費用

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團持續經營業務的銷售費用約人民幣1.25億元（二零一七年：約人民幣2.15億元），較二零一七年同期減少約42.1%，其中：綜合開發業務的銷售費用約人民幣1.25億元，較二零一七年同期減少約42.1%，主要因為綜合開發業務收入的下降引致銷售佣金和廣告費用的減少。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團持續經營業務的管理費用約人民幣3.34億元（二零一七年：約人民幣2.65億元），較二零一七年同期增加約26.0%，其中：綜合開發業務的管理費用約人民幣2.57億元，較二零一七年同期增加約28.1%，主要因為人工成本增加，以及華僑城上海置地持有之華僑城寶格麗酒店在期內開始營運而產生費用所致；融資租賃業務的管理費用約人民幣243萬元；投資及基金業務的管理費用約人民幣1,552萬元，較二零一七年同期增加約364.7%，主要因為投資及基金業務的經營規模擴充引致人工成本和中介費用的增加。

管理層討論及分析

利息支出

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團持續經營業務的利息支出約人民幣1.75億元（二零一七年：約人民幣1.88億元），較二零一七年同期減少約6.9%，其中：綜合開發業務的利息支出約人民幣8,242萬元，較二零一七年同期減少約49.5%，主要因為有關綜合開發業務的貸款額減少所致；融資租賃業務的利息支出約人民幣251萬元；投資及基金業務的利息支出約人民幣9,013萬元，較二零一七年同期增加約265.2%，主要因為有關投資及基金業務的經營規模擴充引致貸款額增加所致。

股息

董事會決議建議派發截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息，每股普通股22.00港仙（二零一七年：每股普通股48.00港仙）。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零一八年十二月三十一日，本集團的權益總額約為人民幣129.06億元（二零一七年十二月三十一日：約人民幣133.13億元）。於二零一八年十二月三十一日，本集團的流動資產約為人民幣115.66億元（二零一七年十二月三十一日：約人民幣157.72億元），而流動負債則約為人民幣105.68億元（二零一七年十二月三十一日：約人民幣92.17億元）。於二零一八年十二月三十一日的流動比率約為1.09，較二零一七年十二月三十一日減少0.62（二零一七年十二月三十一日：約1.71），主要因為期內存貨約

人民幣19.63億元從流動資產轉為非流動資產，以及新增多個長期股權投資項目所致。本集團一般以內部產生的現金流，以及銀行提供的信貸備用額和股東貸款作為業務的營運資金。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的未償還銀行及其他貸款約為人民幣63.91億元，其中並無定息貸款（二零一七年十二月三十一日：未償還銀行及其他貸款約為人民幣50.10億元，其中並無定息貸款）。於二零一八年十二月三十一日，本集團的銀行及其他貸款利率為年利率3.14%至6.38%（二零一七年十二月三十一日：年利率為1.28%至6.38%）。部份銀行貸款由本集團若干資產作為抵押及本公司若干關聯公司提供公司擔保。本集團的資本負債比率（即包括應付票據及貸款之借貸總額除以總資產）於二零一八年十二月三十一日約33.6%，較二零一七年十二月三十一日的約27.0%上升6.6個百分點，主要因為期末貸款額增加所致。

本集團於二零一八年十二月三十一日的未償還銀行及其他貸款總額中港幣貸款約56.82億元，約佔88.9%（二零一七年十二月三十一日：約81.6%）；人民幣貸款約7.09億元，約佔11.1%（二零一七年十二月三十一日：約18.4%）。本集團於二零一八年十二月三十一日的銀行存款及庫存現金總額中美元約佔67.6%（二零一七年十二月三十一日：約54.4%），人民幣約佔30.3%（二零一七年十二月三十一日：約34.4%），港幣約佔2.1%（二零一七年十二月三十一日：約11.2%）。

管理層討論及分析

本集團的流動資金狀況保持穩健。本集團的交易及貨幣資產主要以人民幣、港幣及美元計值。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的營運或流動資金未曾因匯率波動而面臨任何重大困難或影響。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團未採用任何訂立遠期外匯買賣合同等重大金融工具以作外匯風險對沖用途。

或然負債

本集團已與若干銀行就提供予物業單位買家的按揭貸款訂立協議。根據本集團與銀行簽訂的按揭協議，擔保將於發出個別房屋所有權證後解除。倘按揭人未能在發出個別房屋所有權證前支付每月按揭分期款項，則銀行可支取多達未支付按揭分期款額的抵押保證金，倘保證金結餘不足，可要求本集團償還未支付餘額。

各銀行對保證金金額的要求各有不同，但通常介乎授予買家按揭貸款的0%至5%，並設有規定的上限金額。

管理層認為本集團不會於擔保年內因有關擔保遭受損失，是由於倘若買家拖欠銀行款項，銀行有權出售相關物業，

通過收回的出售款以彌補買家的逾期款項。管理層亦認為，相關物業的市值足以填補本集團所擔保的未償還按揭貸款。因此就這些擔保而言，無需確認相關負債。

於二零一八年十二月三十一日，向授予本集團物業買家按揭貸款的金融機構提供的擔保合計約人民幣8.24億元（二零一七年十二月三十一日：約人民幣4.28億元）。

僱員及酬金政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團共聘用約1,735名全職員工。本集團主要根據行業薪酬水平、僱員經驗及表現釐定基本薪酬，並給予全體員工平等機會。僱員薪酬維持於具競爭力水平，並會每年審閱，且參考有關勞工市場及經濟市況趨勢。董事薪酬乃根據市況及各董事之職責等多項因素釐定。除基本酬金和法定福利以外，本集團還參考集團業績和員工個人表現酌情發放花紅。

於回顧期內，本集團並無出現任何重大僱員問題，亦未曾因勞資糾紛令營運中斷，在招聘及挽留經驗豐富的員工時亦不曾出現困難。本集團與僱員的關係良好，大部份高級管理人員已於本集團服務多年。

管理層討論及分析

重要事項

註銷兌換可轉換優先股

於二零一八年四月二十六日，本公司按換股價每股普通股港幣4.05元兌換96,000,000股本公司可轉換優先股（「可轉換優先股」）並向Pacific Climax Limited（「Pacific Climax」）發行96,000,000股新普通股。

於進行前述可轉換優先股兌換後，本公司將不再有發行在外的可轉換優先股。於二零一八年六月五日，股東批准特別決議案，內容有關註銷並無獲任何人士認購或同意認購的可轉換優先股，按所註銷股份的數額削減其股本數額，並修訂本公司大綱及組織章程細則以反映上述註銷。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年四月二十七日及二零一八年五月八日之公告及本公司日期為二零一八年五月八日之補充通函。

出售華勵包裝（惠州）有限公司

繼二零一八年四月完成轉讓華勵包裝（惠州）有限公司（「華勵包裝（惠州）」）之85%股權後，本集團於二零一八年六月與中標者訂立股權轉讓協議出售華勵包裝（惠州）之15%股權，代價為約人民幣1,291.6萬元。於出售完成後，本集團不再持有華勵包裝（惠州）的任何股權。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年六月十五日之公告。

收購同程藝龍之5.11%股權

二零一八年五月十日，本公司間接全資附屬公司華昌國際有限公司（「華昌國際」）與蘇州萬程晟達旅遊發展有限公司（「蘇州萬程」）訂立股權轉讓協議，以人民幣約11.76億元獲取同程藝龍5.11%的股權。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年五月十日及六月二十二日之公告以及日期為二零一八年八月三十日之通函。

收購常熟土地

二零一八年六月二十五日，本公司之非全資附屬公司華僑城（常熟）投資發展有限公司（「華僑城常熟」）以底標價人民幣約1,878萬元成功投標位於常熟市一幅地塊的土地使用權，華僑城常熟與國土資源局訂立土地轉讓協議，收購常熟土地，代價為人民幣約1,878萬元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年六月二十七日之公告。

天立教育基石投資

二零一八年六月二十六日，華昌國際與天立教育訂立基石投資協議，華昌國際同意按發售價認購天立教育的投資者股份作為國際發售之部份。該認購事項已於二零一八年七月十二日完成，實際認購價總額約為港幣2.69億元，佔天立教育全面行使超額配股權後發行股本的4.82%。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年六月二十六日之公告。

管理層討論及分析

易居企業控股基石投資

二零一八年七月五日，華昌國際與易居企業控股訂立基石投資協議，華昌國際同意按發售價購買易居企業控股投資者股份作為國際發售之部分。該認購事項已於二零一八年七月二十日完成，實際認購價總額約為港幣10.66億元，佔易居企業控股已發行股本的4.99%。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年七月五日之公告以及日期為二零一八年九月二十四日之通函。

收購禹洲地產之9.98%股權

二零一八年八月三十一日，華昌國際與禹洲地產訂立認購協議，以約港幣18.24億元認購禹洲地產經擴大的已發行股本9.90%股份。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年八月三十一日之公告以及日期為二零一八年十月二十六日之通函。

二零一八年十一月十六日，禹洲地產宣告二零一八年中期股息之以股代息計劃，本集團選擇收取已繳足新股份代替現金。於此以股代息計劃後本集團對禹洲地產總持股比例達9.98%。

售後租回安排

於二零一八年九月十一日，本公司全資附屬公司華僑城融資租賃有限公司（「華僑城融資租賃」）與宜賓絲麗雅股份有限公司（「宜賓絲麗雅」）訂立收購協議，據此，華僑城融資租賃同意以代價人民幣3.00億元收購用於生產紡織相關產品的設備及機器（「該等設備」）。

同日，華僑城融資租賃亦與宜賓絲麗雅訂立租回協議，據此，華僑城融資租賃同意按年利率5.45%向宜賓絲麗雅出租該等設備，為期60個月。宜賓絲麗雅須向華僑城融資租賃支付的租賃代價包括保證金人民幣3,000萬元、服務費人民幣900萬元以及租賃付款總額約人民幣3.43億元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年九月十一日之公告。

出售於成都天府華僑城湖濱商業管理有限公司之51%股權

於二零一八年十二月二十四日，成都華僑城、中保投華僑城（深圳）旅遊文化城市更新股權投資基金合夥企業（有限合夥）（「中保投基金」）及成都天府華僑城湖濱商業管理有限公司（「華僑城湖濱」）（一間成都華僑城的全資附屬公司）訂立股權轉讓協議。據此，成都華僑城同意按代價人民幣約6,053萬元將其於華僑城湖濱的51%股權出售予中保投基金。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十二月二十四日之公告。

管理層討論及分析

出售中山華力之100%股權

二零一八年十二月二十七日，本公司間接全資附屬公司榮添投資有限公司與公開掛牌的中標者訂立股權轉讓協議，以總代價約人民幣1.50億元向中標者出售於中山華力之100%股權。此次出售也標志着本集團完成退出紙包裝業務。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十月二十五日、二零一八年十一月二十三日、二零一八年十二月二十七日之公告。

本次收購事項是本集團繼二零一八年取得禹洲地產9.98%股權後，與其達成的首次戰略合作。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年三月二十六日之公告。

期後事項

於二零一九年三月二十六日，本公司全資附屬公司深圳市華京投資有限公司（「深圳華京」）與珠海依雲房地產有限公司（「珠海依雲」）、廈門禹洲鴻圖房地產開發有限公司（「廈門禹洲」、「禹洲地產全資附屬公司」）及中山禹鴻房地產開發有限公司（「中山禹鴻」）訂立合作協議（「合作協議」），深圳華京同意收購及廈門禹洲同意出售 (i) 中山禹鴻21%權益，對價為約人民幣126.3萬元，及 (ii) 中山禹鴻結欠廈門禹洲本金為約人民幣3.32億元連同年利率8%應計利息之債權，對價為相當於債權價值。根據合作協議，目標公司股東將提供之目標公司之總資本承擔將不得超過人民幣45億元，其中，按照持有目標公司之股權比例，深圳華京的資本承擔將不超過人民幣9.45億元。

董事及高級管理人員簡介

董事

執行董事

何海濱，44歲，本公司董事會主席，高級會計師，於二零一七年加入本集團。何先生亦為香港華僑城有限公司（「香港華僑城」）（本公司控股股東Pacific Climax Limited全部已發行股本的實益擁有人）之董事長、華僑城集團（深圳華僑城股份有限公司（「華僑城股份」）（香港華僑城全部已發行股本的實益擁有人，並於深圳證券交易所上市）之控股股東）總會計師及董事會秘書。何先生目前亦擔任中國光大銀行股份有限公司（於上海證券交易所及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市）之非執行董事、康佳集團股份有限公司（「康佳集團」）（華僑城集團非全資附屬公司，並於深圳證券交易所上市）、雲南世博旅遊控股集團有限公司（華僑城集團之間接非全資附屬公司）、雲南文化產業投資控股集團有限公司、華能資本服務有限公司、華僑城（雲南）投資有限公司及深圳市光明集團有限公司之董事。何先生現亦擔任深圳華僑城資本投資管理有限公司（華僑城集團之全資附屬公司）董事長。何先生於一九九六年加入華僑城集團。何先生曾於二零一零年至二零一三年擔任本公司非執行董事。何先生亦曾擔任華僑城集團財務部副總監、香港華僑城、華僑城股份之附屬公司深圳華僑城海景奧思廷酒店有限公司及深圳華僑城大酒店有限公司之財務總監。除上述所披露者外，何先生亦於及曾於華僑城集團的其他附屬公司擔任高級職務。何先生於一九九六年畢業於中山大學審計學專業，取得管理學學士學位並於二零零二年獲中國財政部財政研究所頒發管理學碩士學位。何先生亦為本公司提名委員會（「提名委員會」）主席。

謝梅女士，51歲，本公司執行董事、行政總裁，於二零零四年加入本集團。謝女士亦為華僑城股份之總裁助理，香港華僑城有限公司董事總經理，華僑城股份附屬公司西安華僑城實業有限公司（「西安華僑城實業」）及雲南華僑城實業有限公司之董事，深圳華僑城資本投資管理有限公司副總經理。彼亦為本公司全資附屬公司西安華僑城置地有限公司（「西安華僑城置地」）董事長及本公司大部分附屬公司董事，同時亦擔任聯交所主板上市公司禹洲地產、易居企業控股之非執行董事。謝女士於一九九四年加入華僑城集團，彼曾擔任華僑城集團戰略發展部副總監及總監。謝女士於一九八九年畢業於西安交通大學電氣工程系，取得工學學士學位，並於一九九九年取得中國人民大學經濟學碩士學位。

董事及高級管理人員簡介

林開樺先生，52歲，本公司執行董事、副總裁，並擔任本公司多家附屬公司及北京廣盈房地產開發有限公司之董事長。彼亦為香港華僑城副總經理及民生教育集團有限公司（於聯交所主板上市）非執行董事。自一九九二年加入華僑城集團以來，林先生曾歷任華僑城上海置地（本公司間接非全資附屬公司）副總經理兼財務總監、深圳華僑城都市娛樂投資公司副總經理（華僑城股份之全資附屬公司）、華僑城股份財務總監及深圳灣大酒店（現稱「華僑城大酒店」，華僑城股份之附屬公司）財務總監等職務。林先生持有會計學學士學位及碩士學位，並擁有註冊會計師及高級會計師資格。

非執行董事

張靖先生，36歲，於二零一七年加入本集團，現時擔任華僑城集團戰略規劃部和企業管理部總經理、華僑城股份投資管理部和企業管理部總監、張先生亦擔任康佳集團和華僑城（雲南）投資有限公司董事及華僑城王府井商業管理有限公司董事長。張先生自二零零四年起加入華僑城集團，先後於深圳華僑城房地產有限公司（「華僑城房地產」）、華僑城集團及華僑城股份任職，並曾於華僑城股份戰略發展部擔任副總監及於華僑城房地產擔任行政部總監。張先生於二零零四年自西安交通大學畢業，獲得工程管理及新聞專業學士學位。彼亦於二零一一年自上海交通大學獲工商管理碩士學位並擁有經濟師資格。張先生為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。

獨立非執行董事

魯恭先生，60歲，於二零一三年加入本集團。魯先生為Granton Asia Limited董事總經理，該公司的主要業務為投資及持有海外酒店及公寓的股權。魯先生亦為國開國際投資有限公司（於聯交所主板上市，股份代號：01062，前稱為新資本國際投資有限公司）高級顧問。魯先生曾任國開國際投資有限公司獨立非執行董事，銀河娛樂企業管理有限公司高級顧問，以及新城市建設發展集團有限公司（於聯交所主板上市，股份代號：00456，前稱為新協城市建設有限公司）執行董事兼副主席。魯先生亦曾於Unisys China Limited及蜆殼香港有限公司工作，並曾任香港電訊有限公司及Granton Asia Limited之高級管理層。

董事及高級管理人員簡介

黃慧玲女士，57歲，於二零零七年加入本集團。黃女士持有香港大學文學學士學位及英國倫敦大學政經學院會計及財務研究生文憑。黃女士為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員，累積超過二十年豐富會計、稅務、審計及商業經驗。黃女士先後於國際會計師行及本地會計師事務所工作逾七年，直至一九九三年黃女士自行執業，從事執業會計師工作至今。除本公司外，黃女士亦為香港聯交所主板上市公司中航國際控股股份有限公司（股份代號：00161）之獨立非執行董事及審核委員會主席，黃女士亦為永盛新材料有限公司（股份代號：03608）的獨立非執行董事、審計委員會及薪酬委員會主席。同時，黃女士亦是衍生集團（國際）控股有限公司（於聯交所主板上市，股份代號：06893）非執行董事。黃女士曾擔任中國瑞風新能源控股有限公司（於聯交所主板上市，股份代號：00527）獨立非執行董事及審核委員會主席、朝威控股有限公司（於聯交所創業板（「創業板」）上市，股份代號：08059）獨立非執行董事及同景新能源集團控股有限公司（前稱JC Group Holdings Limited）（於聯交所創業板上市，股份代號：08326）執行董事。黃女士為本公司的審核委員會及薪酬委員會主席，並為提名委員會成員。

林誠光教授，60歲，於二零零九年加入本集團，現任香港大學經濟及工商管理學院管理及商業策略學教授，戴義安基金教授（倫理），香港大學亞洲創業及營商價值研究中心總監。林教授以研究企業戰略、企業發展和運營管理著稱，他發表過多篇關於該類主題的學術文章和案例分析文章。在加入香港大學之前，林教授曾任管理顧問及於銀行任職區域經理，他在公司管治、企業戰略發展和企業融資方面有着豐富的經驗。林教授亦為均安控股有限公司（於聯交所主板上市，股份代號：01559）及盛諾集團有限公司（於聯交所主板上市，股份代號：01418）的獨立非執行董事。林教授亦擔任雅各布臣科研製藥有限公司（於聯交所主板上市，股份代號：02633）的非執行董事。林教授為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

董事及高級管理人員簡介

高級管理層

陳洪江先生，37歲，本公司副總裁，現亦擔任香港華僑城副總經理。陳先生於二零零四年加入華僑城集團，曾擔任華僑城集團戰略規劃部副總經理、華僑城股份投資管理部副總監及西安華僑城置地副總經理。陳先生於二零零四年自哈爾濱工業大學畢業，獲得經濟學士學位。彼亦於二零一一年自南開大學獲工商管理碩士學位。

張曉軍先生，48歲，本公司副總裁，並擔任本公司之多家附屬公司董事。張先生於一九九三年加入華僑城集團，曾擔任深圳華僑城港亞控股發展有限公司（前稱「深圳華力包裝貿易有限公司」）總經理，自二零零七年擔任本公司副總裁。張先生畢業於湖南株洲工學院（現名湖南工業大學），取得工學學士學位。

方福偉先生，55歲，本公司財務總監、公司秘書兼合資格會計師，並擔任本公全資附屬公司華力控股有限公司之董事。方先生於二零零五年加入本集團。在加入本集團前，方先生曾於國際會計師事務所和香港上市公司之集團成員公司工作，並曾擔任高級會計師、經理和財務總監等職位。方先生於一九九四年畢業於香港理工大學，並取得會計學學士學位，於一九九九年取得香港中文大學工商管理學碩士學位。方先生為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。

祁建榮女士，47歲，本公司副總裁，會計師、經濟師。祁女士於一九九四年進入華僑城集團工作，曾先後在華僑城深圳灣大酒店、深圳威尼斯酒店和深圳海景奧思廷酒店財務部任職，並曾擔任香港華僑城財務金融部總監及深圳市鑽石毛坯交易中心有限公司副總經理兼財務總監及董事會秘書。祁女士於一九九四年畢業於暨南大學國際金融專業並取得經濟學學士學位。

成玫女士，46歲，本公司副總裁。成女士於二零零五年加入本公司，曾擔任本公司董事會辦公處副總監及總監。加入本集團前曾先後於一家旅遊集團及香港華僑城任職。成女士於一九九五年畢業於北京第二外國語學院，並取得文學學士學位。

企業管治報告

本公司相信，高質量的企業管治及高效率的公司團隊不僅能提升投資者信心和保障股東利益，更能增加長期股權價值。因此本公司致力實行並維持高水平的公司管治，注重與股東及投資者保持良好溝通，培養嚴格操守的企業文化，不斷提高本公司管理的透明度，確保及時、完整及準確的披露公司信息，保障股東權益並提升長期股權價值。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四《企業管治守則》（「守則」）所載之所有守則條文惟除守則條文第A.6.7條外（有關詳情載於本章「董事與委員會成員出席記錄」一段）。有關詳情在下文概述。

董事會

董事會的責任及授權

董事會負責管理本公司事務，領導及管治本公司，並最終對本公司的業務、財務表現及財務報表的編製負責。董事會制定本集團策略、政策及業務方案，控制企業風險，監控公司營運及財務表現。董事會致力作出符合股東與本公司整體利益之決策，並授予由本公司行政總裁領導的管理層執行本集團日常管理及營運事宜之權力及責任。所有董事會成員有權個別及單獨接觸高級管理人員，並獲得有關本公司經營及業務發展的全面及適時的資料，包括每月定期報告等。為協助董事執行職務，董事會已確立程序，讓董事在提出合理要求後於適當情況下可尋求獨立專業意見，並由本公司承擔有關費用。

企業管治職能

董事會負責履行守則第D.3.1條守則條文所載的企業管治職能。截至本報告日，董事會已檢討及監察：(a)本公司的企業管治政策及常規，(b)董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展，(c)本公司關於遵守法律及法規的政策及常規，(d)本公司的紀律守則，及(e)本公司遵守守則的披露要求的合規性。

董事會的組成

董事會現由七位成員組成，包括三位執行董事，一位非執行董事及三位獨立非執行董事。獨立非執行董事超過董事會人數的三分之一。獨立非執行董事均為經驗豐富的專業人士，在多個範疇如會計、財務或經濟管理擁有豐富的專業知識及經驗。董事會認為所有獨立非執行董事的判斷力均能獨立自主，彼等確保董事會在財務及其他強制匯報方面達致嚴格標準，並提供足夠制衡以維護股東及本公司的整體利益。

企業管治報告

於本報告日期，董事如下：

執行董事

何海濱先生（董事會主席）

謝梅女士（行政總裁）

林開樺先生

何海濱先生於二零一七年五月四日獲委任為執行董事，並於二零一七年六月二日本公司召開之股東週年大會上獲重選為本公司執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零一七年六月二日起至本公司於二零二零年舉行之二零一九年股東週年大會結束為止，為期三年。

謝梅女士於二零一七年六月二日本公司召開之股東週年大會上獲重選為執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零一七年六月二日起至本公司於二零二零年舉行之二零一九年股東週年大會結束為止，為期三年。

林開樺先生於二零一八年六月五日本公司召開之股東週年大會上獲重選為執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零一八年六月五日起至本公司於二零二一年舉行之二零二零年股東週年大會結束為止，為期三年。

非執行董事

張靖先生

張靖先生於二零一七年三月三十日獲委任為非執行董事，並於二零一七年六月二日本公司召開之股東週年大會上獲重選為非執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零一七年六月二日起至本公司於二零二零年舉行之二零一九年股東週年大會結束為止，為期三年。

獨立非執行董事

魯恭先生

黃慧玲女士

林誠光教授

魯恭先生於二零一六年五月十一日本公司召開之股東週年大會上獲重選為本公司獨立非執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零一六年五月十一日起至本公司於二零一九年舉行之二零一八年股東週年大會結束為止，為期三年。

企業管治報告

黃慧玲女士和林誠光教授於二零一八年六月五日本公司召開之股東週年大會上獲重選為本公司獨立非執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零一八年六月五日起至本公司於二零二壹年舉行之二零二零年度股東週年大會結束為止，為期三年。根據企業管治守則守則條文第A.4.3條，倘若獨立非執行董事任職超過9年，則其進一步委任應由股東以獨立決議案批准。黃慧玲女士及林誠光教授均將於2019年在本公司擔任獨立非執行董事超過九年，惟董事會認為黃慧玲女士及林誠光教授誠實守信，具獨立判斷能力及個性。彼等獨立於管理層，並不參與任何業務或涉及其他關係或可能嚴重影響其獨立判斷能力之情形。董事會認為，黃慧玲女士及林誠光教授均滿足上市規則第3.13條之獨立性指引，並認為其獨立性不受其較長任職年限影響。

各董事之履歷載於本報告的第26至第29頁。

本公司已遵守上市規則第3.10(1)及3.10(A)條。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，董事會獨立非執行董事人數為三名，佔董事會至少三分之一人數。本公司亦遵守上市規則第3.10(2)條的規定，要求其中至少一名獨立非執行董事須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。董事會認為全體獨立非執行董事皆具備適當資格的獨立人士或專業人士，本公司亦已遵守上市規則之相關規定。

本公司已設立提名委員會，提名委員會每年度均會評估各獨立非執行董事的獨立性，及確保彼等符合上市規則第3.13條有關獨立性之規定。董事會各成員在各方面包括財務、家庭關係及業務上概無關係。

主席及行政總裁

本公司分設主席與行政總裁兩個職位，分別由不同人士擔任，以確保其獨立性、問責性及權責的清晰。主席何海濱先生負責統理董事會的運作及制訂本公司整體策略和政策。行政總裁謝梅女士在董事會其他成員和高級管理人員的協助下，負責本集團業務的管理、重要策略推行、日常業務決策，並協調整體業務營運。

企業管治報告

董事之委任及重選

提名委員會物色具備合適資格可擔任董事的人士，並就挑選提名有關人士向董事會提供意見。提名委員會亦就董事委任或重新委任以及董事（尤其是主席及行政總裁）繼任計劃向董事會提出建議。董事會負責制定委任董事的程序，提名適當人選於股東週年大會上通過，以填補因有董事卸任帶來的空缺或填補董事。

選拔董事人選時，董事會將考慮候選人的誠信，於相關行業的成就、經驗、專業、教育背景以及是否有足夠時間擔任公司董事職務。

根據本公司章程細則，每位董事（包括被委任以出任特定任期的董事）須最少每三年輪值及退任，退任董事有資格重選。

董事會召開次數及會議程序

截至二零一八年十二月三十一日止年度，董事會共召開21次會議。

董事會有確立的會議程序，並已遵守該守則的守則條款。董事會會議程序規定，董事會每年至少開會四次，有需要時可召開額外的會議。會議日程及其他參考檔亦會在董事會會議前預先分派，以便各董事有充足時間適當審閱，董事可於董事會會議中發表不同意見，重要的決定只會在經董事會充分討論後才會作出。於有關交易中有利益衝突或重大利益的董事將不會被計入會議的法定人數，並不能就有關決議投票。董事會及其他委員會的會議記錄由公司秘書草擬，並發送予所有成員供彼等評論或存作記錄，而董事隨時可查閱該等會議記錄。

企業管治報告

董事與委員會成員出席記錄

截至二零一八年十二月三十一日止年度，董事出席本公司董事會、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及股東大會會議情況如下：

董事姓名	會議出席／會議次數				
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東大會
何海濱	21/21	不適用	不適用	1/1	1/1
謝梅	21/21	不適用	不適用	不適用	1/1
林開樺	21/21	不適用	不適用	不適用	1/1
張靖	21/21	2/2	2/2	不適用	0/1 (附註1)
魯恭	21/21	不適用	不適用	不適用	0/1 (附註1)
黃慧玲	21/21	2/2	2/2	1/1	1/1
林誠光	21/21	2/2	2/2	1/1	1/1

附註：

- 根據守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會並對股東的意見有公正的了解。若干獨立非執行董事因彼等的其他未能避免的公務而未能出席本公司於二零一八年舉行的股東大會。其他出席股東大會的董事會成員已有足夠才幹和人數，以回答股東在該等股東大會中提出的問題。

企業管治報告

董事持續專業發展計劃

所有新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資料，確保其對本公司的營運及業務以及其於相關條例、法例、規則及法規下的責任有適當程度的瞭解。

董事培訓屬持續過程。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，董事每月獲得本公司表現、狀況及前景的更新資料，以便董事會整體及各董事可履行其職務。此外，本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以發展及重溫其知識及技能。本公司不時向董事提供上市規則以及其他適用監管規定的最新發展概況，以確保董事遵守良好的企業管治常規，並提升其對良好企業管治常規的意識。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司亦為董事組織由獨立核數師主講的簡介會，其內容包括但不限於新財務報告準則等。

按董事提供的記錄，董事於截至二零一八年十二月三十一日止年度接受培訓的概要如下：

董事姓名	閱讀有關上市規則 及其它適用監管規定 最新發展的研討會材料	出席簡介會
執行董事		
何海濱	✓	✓
謝梅	✓	✓
林開樺	✓	✓
非執行董事		
張靖	✓	✓
獨立非執行董事		
魯恭	✓	✓
黃慧玲	✓	✓
林誠光	✓	✓

企業管治報告

董事會領導下的專門委員會

董事會由以下委員會組成：

審核委員會

截至二零一八年十二月三十一日，審核委員會共有三名成員，包括兩名獨立非執行董事黃慧玲女士及林誠光教授，及一名非執行董事張靖先生。黃慧玲女士為審核委員會主席。

審核委員會主要職權範圍為：

- (a) 主要負責向董事會就委任、重選或罷免外聘核數師，以及批准外聘核數師薪酬及就委聘外聘核數師之條款提供意見；
- (b) 審議風險管理及內部監控系統及監察內部審核部門之工作；
- (c) 審議本公司的財務報表及本公司的年度報告及賬目、半年度報告及季度報告（如有）；
- (d) 審閱財務報表及向董事會報告所載有關財務申報的重大意見；
- (e) 與核數師討論在審核中出現的問題及存疑，以及核數師希望討論的其他事宜（如有需要，可在管理層避席的情況下進行）；及
- (f) 審閱外聘核數師致管理層的函件及管理層的響應。

審核委員會於截至二零一八年十二月三十一日止年度舉行二次會議，進行了以下主要工作：

1. 審議截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度財務業績及報告，以及截至二零一八年六月三十日止六個月的中期財務業績及報告；
2. 審議內部審核部門有關本公司內部監控及風險管理之審核及程序之報告；及
3. 就委任核數師向董事會提出建議。

審核委員會已審閱本年報，並確認其完整、正確、符合上市規則。

企業管治報告

薪酬委員會

截至二零一八年十二月三十一日，薪酬委員會共有三名成員，包括兩名獨立非執行董事黃慧玲女士及林誠光教授，及一名非執行董事張靖先生。黃慧玲女士為薪酬委員會主席。

薪酬委員會主要角色與職權範圍為：

- (a) 就其他執行董事的薪酬建議諮詢董事會主席；
- (b) 就本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制定薪酬政策，向董事會提出建議；
- (c) 獲董事會授權，制定全體執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇，並就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；及
- (d) 檢討及批准向執行董事及高級管理人員支付那些與喪失或終止職務或委任有關的賠償，確保此賠償按照有關合約條款制訂。

薪酬委員會於截至二零一八年十二月三十一日止年度舉行兩次會議，進行了以下主要工作：

- 1. 審議回顧本公司薪酬政策及架構以及執行董事、高級管理人員及其他公司員工之薪酬及其職責履行狀況；及
- 2. 審閱及討論新委任董事的薪酬及向董事會提供意見。

提名委員會

截至二零一八年十二月三十一日，提名委員會共有三名成員，包括一名執行董事何海濱先生，及兩名獨立非執行董事黃慧玲女士及林誠光教授。何海濱先生為提名委員會主席。

董事會採納其董事會成員多元化政策（「董事會成員多元化政策」）。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期，最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。

企業管治報告

董事會亦遵守守則採納董事提名政策（「提名政策」），該守則為提名委員會制定的標準及程序，以物色及考慮具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並就根據制定的標準選拔提名人士及向董事會提供意見。董事會最終應負責選拔及委任新任董事。

董事會透過向提名委員會授權，盡最大的努力確保獲委任進入董事會的董事具備對本集團業務而言至關重要的有關技能、經驗及多元化範疇，使董事會能作出合理及深思熟慮的決定。

提名過程

提名委員會收到委任新董事的提案時，須(i)參考提名政策所載之選拔標準評估候選人，以釐定候選人是否合資格擔任董事；(ii)倘有一名以上適宜候選人，則按本公司需求及每名候選人的優點進行排名；(iii)就委任合適人選擔任董事（如適用）向董事會提供意見。

符合資格的退任董事並願意膺選連任時，提名委員會須(i)審閱該退任董事的整體貢獻及服務，以及退任董事的表現及參與程度；(ii)評估該退任董事是否符合提名政策所載之選拔標準；及(iii)倘認為適當向董事會提出意見，董事會可建議股東於股東大會上重選退任董事。

選拔標準

提名委員會（倘考慮獨立執行董事之人選時）將計及董事會成員多元化政策及人選的(i)品格（就其誠信、廉潔、動機或聲譽而言），(ii)優點（就其資格（包括專業資格）、技能、知識、成就及與本公司業務及策略相關的經驗，以及根據本公司董事會成員多元化政策的董事會技能多樣性），(iii)業務專長，(iv)是否有足夠時間致力於妥善履行其作為董事會成員及董事委員會成員之職責；及(v)其獨立性。

董事會須定期或按要求審閱及重新評估提名政策及其有效性。

企業管治報告

提名委員會主要角色與職權範圍為：

- (a) 每年檢討董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗方面），並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- (b) 檢討公司的董事會成員多元化政策及該政策所制定的目標的執行進度；
- (c) 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；
- (d) 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- (e) 就董事委任或重新委任以及董事（尤其是主席及行政總裁）繼任計劃向董事會提出建議。

提名委員會於截至二零一八年十二月三十一日止年度舉行了一次會議，進行了以下主要工作：

- 1. 審閱董事會的架構、人數及組成，以確保董事會具備切合本公司業務所需的專業知識、技能及經驗；
- 2. 檢討公司的董事會成員多元化政策及該政策所制定的目標的執行進度；
- 3. 評核本公司全體獨立非執行董事的獨立性；及
- 4. 審閱及討論林開樺先生連任執行董事及黃慧玲女士及林誠光教授連任為獨立非執行董事向董事會提供意見。

風險管理及內部監控

本集團管理層高度重視全面風險管理工作，認為本集團面對的挑戰在於識別及管理風險，以管理、遏制、轉移、避免或了解及接納相關風險，而健全有效的風險管理和內部監控系統對實現本集團的戰略目標至關重要。董事會為本集團業務建立及保持適當的風險管理、內部控制系統肩負着最終責任。為此，董事會確保本集團設有持續風險管理程序的穩健框架，可識別、評估及管理本集團所面臨的重大風險，以促進本集團取得長遠成功。

企業管治報告

董事會為本集團業務建立及維持適當的風險管理及內部監控系統肩負著最終責任。同時，董事會亦負責審核本集團風險管理及內部監控系統之有效性。董事會亦充分瞭解良好的風險管理系統及內部監控制度旨在管理風險而非消除所有風險，已制定的系統及程序並不能完全排除不可預測風險及不可控制事件（例如自然災害或判斷失誤）等因素的影響，只能提供合理而非絕對的保證，防止管理層、財務資料及記錄的誤述，或財務損失或欺詐。

本集團自上市以來從未在資本市場發生任何風險事故，期內本集團未曾發生重大監控失誤或存在重大監控弱項，未存在該等情況或後果造成對集團財務真實性、準確性、公允性產生重大影響。

本集團設有風控及合規管理部門，該部門獨立於其他業務部門，可全面查閱本集團風險管理網絡、控制及管治程序的數據以監控本集團風險管理及內部控制之成效。風控及合規管理部門每年均會對附屬公司進行一次全面審查，並就審核情況向本公司管理層提交報告及建議。此外，風控及合規管理部門亦會定期審核所有業務及本公司附屬公司的工作方法、程序、開支及內部控制等事宜。如有需要，該部門亦會進行臨時檢討或調查工作。內部審核部門直接向審核委員會報告。

本公司風控及合規管理部門每年向董事會領導下的審核委員會提交全面風險管理報告及內審報告。全面風險管理報告每年進行一次，綜合匯報本集團內部控制制度的健全性、執行的有效性，匯報集團戰略、財務、法律及合規、市場及運營的內外部風險評估結果，及根據評估出有可能對集團構成重大影響的主要風險，並針對上述風險啟動重大風險管理策略和解決方案的監督改進機制。現時的監控措施能夠識別及處理主要風險和有助於改善該等風險所需的技能、利益及成本，有助於董事會評核集團的監控情況及風險管理的有效程度。

三道防線

針對現有業務情況，在聯交所對香港上市公司相關監管要求及本集團風控及合規管理的現實情況下，努力建立健全涵蓋全面風險管理決策與監控、全面風險管理措施實施及全面風險管理評估的風險管理組織體系三道防線。

本集團風險管理及內部監控系統架構主要以「三道防線」模式為指引：

企業管治報告

第一道防線－全面風險管理決策與監控防線

全面風險管理決策與監控防線作為本集團全面風險管理組織體系的第一道防線，以董事會、管理層及部門負責人組成。集團董事會、管理層及部門負責人作為全面風險管理決策與監控機構，主要職責包括：批准本集團的風險管理組織架構及職責方案；批准本集團風險管理政策、風險管理措施、重大風險解決方案；負責監控監督全面風險管理制度、內部控制評價制度的建設與執行情況的工作。

第二道防線－全面風險管理措施實施防線

本集團各職能部門及專項聯合作小組，構成全面風險管理措施實施的第二道防線。主要負責對全面風險管理及內部控制制度與事項的實施與執行工作，嚴格執行日常風險管理措施；負責組織部門對各自業務風險管理情況的識別與評估工作；對重大風險事項實施管理策略和解決方案，及時上報相關風險事項。

第三道防線－全面風險管理評估防線

本集團風控及合規管理部作為全面風險管理組織的第三道防線，主要負責結合審計項目對全面風險管理措施執行情況及質量、風險應對措施的持續有效性進行監督與評估，並出具監督評價審計報告等工作。

重大風險管理程序

為健全對重大風險的監控管理，充分發揮本集團風險管理組織體系三道防線的作用，每年本集團都會在風控及合規管理部的牽頭組織各部門及附屬公司開展風險評估工作。

根據風險管理規定及企業實際情況，本集團從5大維度著手，在戰略風險、財務風險、市場風險、運營風險、法律與合規風險等方面開展風險評估工作。以上述為辨識目標，根據各自的核心業務情況識別、評估風險因子，採用定量與定性標準最終確定重大潛在風險。本集團對年度的風險評估情況及評出的重大風險實行全過程跟蹤管理，實施重大風險管理策略和解決方案的監督改進機制，制定相應解決方案並跟蹤落實，防止風險事件發生。

企業管治報告

防線措施手段：

為完善風險管理體系及內部監控系統，提升集團管理水準及風險防範能力，風控及合規管理部組織集團各職能部門對內控自評與全面風險管理進行宣講及培訓，要求各部門、人員結合自身業務情況按規定開展風險評估工作，並將風險管理貫穿於日常工作中，在集團內部營造統一的風險管理文化氛圍，形成了較為完善的風險評估、應對機制，具備了一定的風險管理文化基礎。

為強化風險意識效果，本集團創新內部控制體系建設模式，以「傳、幫、帶」式持續培訓內控人員，並支持員工所接受的培訓課程及有關預算，建立以業務部門、風控及合規管理部門、財務部門組成的包含前、中後台人員參與的聯合作業小組，從而使內部控制體系及全面風險管理建設有效性較全面提升。此外，重新梳理定義部門組織架構和崗位職責，擴充專職且富有經驗的審計團隊，增加了專項審計項目，增強部門的風險控制能力及人才梯隊建設，從而加強了集團風險管理及內部監控。

內幕消息保密制度

本集團訂有內幕消息保密制度，確保在絕對保密的情況下獲取潛在內幕消息，直至按上市規則作出及時的披露為止。該政策規管處理及宣佈內幕消息的方式，其中包括以下各項：

- 特設匯報渠道，讓不同營運單位向指定部門匯報潛在內幕消息的信息；
- 指定人士及部門按需要決定匯報及披露方式；及
- 指定人士為發言人，響應外界查詢。

於回顧年度，董事會已透過審核委員會檢討本集團之風險管理及內部監控制度是否有效，並認為風險管理及內部監控制度為充分有效，且本集團已遵守守則有關風險管理及內部控制之守則條文。

企業管治報告

主要風險

本集團的業績及業務運營受多個因素的影響，集團集中解決以下主要風險。

風險類別	說明	二零一八年主要風險及監控措施	
		主要監控措施	原因產生自
戰略風險	公司面臨投資項目儲備難以滿足長期發展的需要。	1、借助華僑城品牌影響力，在常熟市梅李鎮落地工業園區項目，實現公司規模的不斷擴展；	公司投資項目儲備不足，對短期考核指標較為關注，對關係公司長期發展的投資項目的前瞻性研究不足，制約公司進一步發展。
		2、加強與重點城市政府部門的聯繫，加大項目開拓力度，加快新項目落地；	
		3、進行企業轉型，採用「綜合開發+城鎮化產業生態圈投資」的新發展模式，利用直接投資、間接投資等投資手段，利用基金投資、融資租賃等金融工具，探索與被投資企業的業務協同及合作，拓寬本集團獲取新項目的渠道。	

企業管治報告

二零一八年主要風險及監控措施

風險類別	說明	主要監控措施	原因產生自
戰略風險	公司投資立項至投資決策時間過長，導致投資審批不能如期完成，造成錯失投資機會。	在本集團內部層面和擬合作企業層面同時加強溝通、加快效率，實現兩條線上同步推進，精簡步驟、提高效率，使公司業務能夠更加高效的順利進行。	公司投資立項至投資決策時間過長，導致投資審批不能如期完成，造成錯失投資機會。
財務風險	因資金準備不足而導致錯失優質項目。	公司財務部門加強了與公司管理層及業務部門的聯繫，時刻了解業務動向，根據實際的投放計劃做好財務分析和資金投放計劃，最大限度的合理使用資金，很好的避免了因現金流緊張而錯失優質項目的情況，2018年公司沒有出現過因資金準備不足而導致擬投資項目無法投資的情況。	公司財務部門與業務部門溝通不充分，公司擬投資項目無法獲得足夠的資金支持。

企業管治報告

二零一八年主要風險及監控措施

風險類別	說明	主要監控措施	原因產生自
法律與合規風險	目前公司所面臨的法律與合規風險是對法律事務的監督管理不到位。	1、2018年本公司已加強風控及合規管理的人才建設，並對現有員工進行相關法律知識的培訓，過去那種完全依賴外部法律機構處理公司相關法律問題的方式已經得到了初步解決； 2、針對公司新業務的開展，公司聘用了更加專業的香港法律團隊，能夠更加專業的解決新業務領域（如融資租賃、投資基金）相關合法合規性問題，更加符合公司未來業務發展的需要及更有效規避法律合規風險。	本集團法律專業人才配備不足，並且附屬公司未能全部設定法律事務崗位，不利於對附屬公司進行法律事務的監管，使得法律事務崗位尚未完全發揮法律監督與管理的作用。

企業管治報告

2019年，本集團審核委員會將根據企業管治守則及行業最佳實務，持續完善優化本集團的風險管理程序，加強本集團內部風險溝通、提高風險意識及明確風險歸屬。

財務報告

董事負責監察財務報表之編製，確保年報反映本集團年內之財務狀況、業績及現金流量之真實公允情況。編製截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表時，董事已：

- 選取適用會計政策並貫徹應用；及
- 作出合理之判斷及估計。

本公司清楚明白優質之企業報告對鞏固本公司與其利益相關團體之間之互信關係極為重要，並致力對本公司就所有企業傳訊之表現、狀況及展望作出平衡、清晰及全面評估之呈報。本公司為求與股東作及時有效溝通，年度業績會於財政年度終結後四個月之期限內定期作出公佈。

核數師之責任載於第97頁之核數師報告。

董事會通過審核委員會，已審查過本公司及其附屬公司就財務、營運及合規等事宜所制定的內部監控系統。審核委員會認為本公司及其附屬公司已設立所有必須的機制，上述監控機制確保了本公司運營合規。董事會認為本公司已符合該守則有關內部監控的守則條文。

董事及高級管理人員薪酬

本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度支付予董事之薪酬總額分別為謝梅女士約人民幣265.9萬元、林開樺先生約人民幣209.0萬元、魯恭先生約人民幣15.2萬元、黃慧玲女士約人民幣14.2萬元、林誠光教授約人民幣14.2萬元。截至二零一八年十二月三十一日，何海濱先生及張靖先生未從本集團獲取任何董事薪酬。本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度向董事支付之薪酬詳情載於本年報第169頁。

董事薪酬乃根據市場情況和各董事所承擔之責任等多方面因素釐定。

企業管治報告

本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度向高級管理人員支付之薪酬詳情介乎下列範圍：

	人數
人民幣1,000,000元或以下	2
人民幣1,000,001元至人民幣2,000,000元	2
人民幣2,000,001元至人民幣3,000,000元	0
人民幣3,000,001元至人民幣4,000,000元	1

董事的證券交易

董事會已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。董事會在向各董事作出特定查詢後確認，董事已於截至二零一八年十二月三十一日止年度遵守標準守則及其操守守則所載有關董事證券交易的規定標準。

高級管理層及僱員進行的證券交易

本公司已個別通知高級管理層及僱員，並已向彼等告知該標準守則。

財務總監

財務總監負責按照香港普遍採納之會計原則編製中期及全年財務報表，並確保財務報表公平呈列本集團之業績及財務狀況，並符合公司條例（香港法例第622章）適用條文之披露規定、上市規則及其他適用法律規例之規定。財務總監直接向審核委員會主席負責，並定期與外聘核數師聯絡。財務總監亦負責檢討本集團之財務風險監控，並就此向董事會提供意見。

企業管治報告

公司秘書

本公司之公司秘書直接向董事會負責。全體董事均可輕易與公司秘書取得聯繫，而公司秘書之職責為確保董事會議事程序獲得遵從，以及確保本公司符合適用法律及規例之規定。公司秘書亦負責就董事披露證券權益之責任，以及有關須予公佈交易、關連交易及內幕數據之披露規定向董事會提供意見。公司秘書須於適當時候就嚴格遵守法例、規定及本公司之章程細則向董事會提供意見。作為本公司與聯交所間之主要溝通橋樑，公司秘書亦協助董事會落實及加強公司管治常規，以提升本公司股東之長遠價值。此外，公司秘書亦將就出任上市公司董事之法律、監管及其他持續責任，於適當時候向董事提供有關之資料，更新及持續專業發展。公司秘書同時負責統管本集團之投資者關係事務。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，公司秘書已遵守上市規則第3.29條有關專業培訓的規定。

外聘核數師

本公司於二零一八年六月五日續聘畢馬威會計師事務所為本公司核數師，任期至本公司二零一九年舉行的二零一八年度股東週年大會結束。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團支付外聘核數師畢馬威會計師事務所的審核及非審核（於年內就須予披露交易、稅務諮詢及盡職調查服務提供申報會計師服務）服務之費用分別為約人民幣241萬元及約人民幣185萬元。

核數師對本公司股東責任載於本年報第97頁。

投資者關係

本公司十分注重與投資者之關係及溝通。本公司設有多種溝通管道，如召開新聞發佈會、研討會，與媒體、分析員及基金經理聯繫，與指定之高級管理人員與分析員、基金經理及投資者保持對話，並不時安排彼等參觀公司及投資項目，瞭解本集團業務及最新發展。此外，投資者亦可於本公司網站www.oct-asia.com及時瞭解本集團的最新信息及業務發展狀況。

根據於二零一八年六月五日之股東周年大會上通過之特別決議案，董事會採納經修訂及重列組織章程大綱及細則。投資者可於本公司網站查閱本公司最新的組織章程大綱及細則。

企業管治報告

與本公司股東之溝通

董事會及高層管理人員確認彼等須保障本公司股東利益的責任，提供高透明度和實時的公司數據，讓本公司股東及投資者及時瞭解公司狀況並作出最佳投資決策。本公司深信，與本公司股東保持良好有效之溝通，有助於促進彼等對本集團業務表現及策略的瞭解。董事會及高級管理人員亦確認彼等須保障本公司股東利益的責任。為保障本公司股東利益，本公司透過年報、中期報告向本公司股東匯報其財務及經營表現。本公司股東還可通過本公司發出的年報、中期報告、公告、通函、新聞稿，以及本公司的網站www.oct-asia.com，及時取得本集團的資料。

本公司的週年股東大會提供合適場合讓董事會與本公司股東進行直接溝通，本公司股東可就本集團的表現及未來發展方向向董事會直接提出問題。

股東權利

股東召開股東特別大會之方式

根據公司組織章程細則第64條之規定，股東特別大會須在一名或以上於遞交申請當日持有有權於本公司股東大會投票的本公司繳足股本不少於十分之一的股東要求下召開。有關要求須以書面向董事會或公司秘書提出，述明要求董事會召開股東特別大會以處理要求內訂明的任何事項。倘於遞交要求後二十一日內，董事會未有召開該大會，則遞交要求人士可自行以同樣方式召開大會，而遞呈要求人士因董事會未有召開大會而合理產生的所有開支應由本公司向要求人作出償付。

根據本公司公司章程細則第113條之規定，除非一項有意提名選舉該位人士為董事的書面通知以及一項該位被推選人士簽發表明其願意選舉之書面通知已呈交至本公司總辦事處或註冊辦事處，否則概無人士（退任董事除外）有權在任何股東大會上選舉出任董事職位（除非由董事推選）。提交該等通知之最短期間（根據本公司公司章程規定）須由不早於指定進行該推選之股東大會通告寄發翌日起計，及不遲於該股東大會舉行日期前七日結束。

企業管治報告

將股東的查詢送達董事會的程序

股東可隨時以書面形式經公司秘書轉交彼等的查詢及關注事項予本公司的董事會，公司秘書的聯絡詳情如下：

收件人：公司秘書
華僑城（亞洲）控股有限公司
香港花園道1號中銀大廈59樓
電郵：ir-asia@chinaoct.com

公司秘書將轉交股東的查詢及關注事項予本公司的董事會及／或有關的董事會委員會（若適當），以便回覆本公司股東的提問。

環境、社會及管治報告

1 關於本報告

概覽

本報告是華僑城（亞洲）控股有限公司發布的第三份年度環境、社會及管治報告，重點披露集團在經濟、社會和環境可持續發展相關信息，時間跨度為2018年1月1日－2018年12月31日。

編制依據

本報告參考香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）發布的上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》編制。嚴格遵守聯交所ESG指引對於「一般披露」、「重大性」、「量化」、「平衡」、「一致性」四大原則以及「董事責任」的要求。

報告範圍及邊界

本報告範圍包括「華僑城（亞洲）控股有限公司」及其附屬公司。

稱謂說明

為了便於表述與閱讀，本報告中「華僑城（亞洲）」、「本公司」均指代「華僑城（亞洲）控股有限公司」，「本集團」均指代「華僑城（亞洲）控股有限公司」及其附屬公司。

數據來源及可靠性聲明

報告中所使用的數據均來自華僑城（亞洲）及其附屬公司，並經由華僑城（亞洲）審核。

確認及批准

本報告經集團社會責任領導小組確認後，於2019年3月29日獲董事會通過。

獲取及回應本報告

本集團重視您對ESG報告的看法及建議，如您對本集團的企業社會責任表現有任何意見或建議，歡迎電郵至 ir-asia@chinaoct.com，或致電(86) 755 2693 5118。

2 環境、社會及管治管理

為實現對可持續發展工作的系統性、規範化管理，本集團根據ESG指引要求於2018年建立了以高級管理層為成員的ESG管理最高決策層，為本集團整體ESG管理工作提供戰略指引，並按時向董事會進行有關風險管控的彙報；並成立了ESG工作小組，通過統籌ESG培訓、利益相關方溝通及重大性議題分析等相關工作，支持本集團社會責任戰略方向的決策、部署和推進。

環境、社會及管治報告

2.1 重大性議題分析

華僑城（亞洲）通過多種管道積極獲取各利益相關方意見，瞭解他們對華僑城（亞洲）可持續發展工作的看法，並以此作為此次報告資訊披露與未來可持續發展戰略決策的重要參考。為此本集團通過問卷調查、面對面溝通、電話訪談、現場調研等多種形式與各利益相關方群體進行全面溝通，充分瞭解公司管理層以及各利益相關方的需求與期望，並根據對問卷調查數據的分析結果，繪製出可持續發展議題重大性分析矩陣，為華僑城（亞洲）2018年度社會責任報告選取出23個受利益相關方關注的重大性議題進行披露。

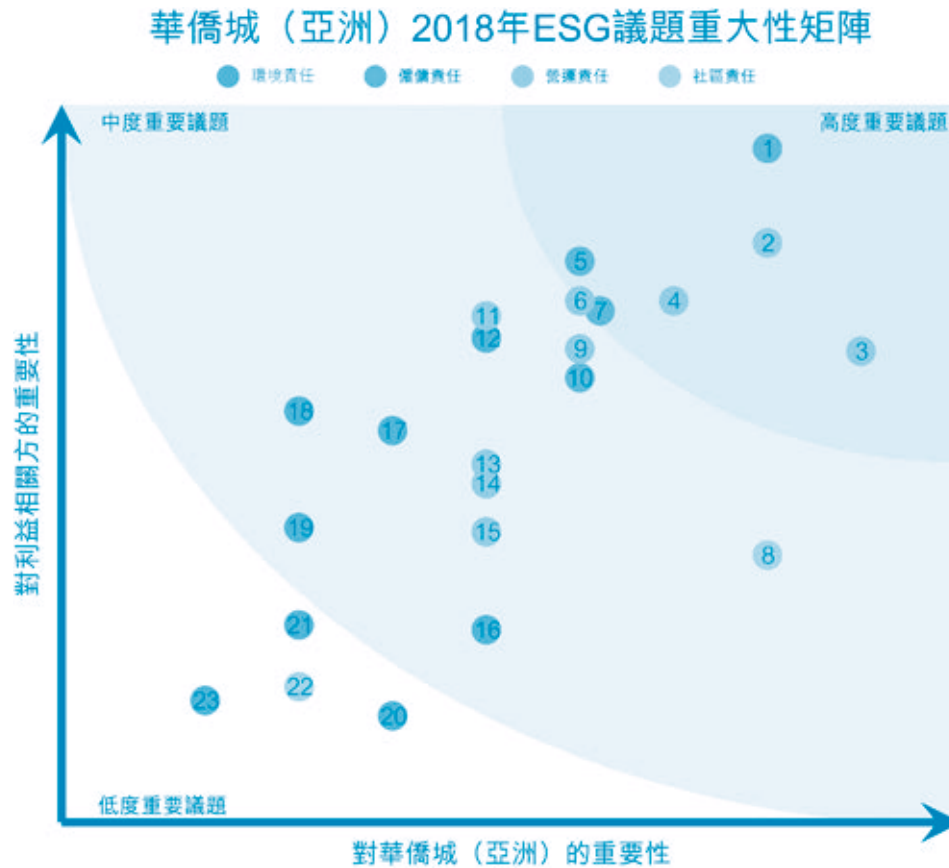
主要利益相關方	溝通途徑
政府與監管機構	參與政府會議 積極向相關部門匯報 主動接受監管
投資者（股東）	股東大會 上市資訊披露 年度業績發布會、中期業績發布會等路演活動
客戶	客戶投訴機制 客戶滿意度調查
員工	定期及非定期員工訪談 員工培訓 員工活動
供應商	郵件溝通 電話訪談 現場考察
傳媒	新聞發布會 郵件溝通 電話訪談 社區活動參與 公益捐贈

華僑城（亞洲）的重大性評估由以下程式組成：

第一步	利益相關方識別	識別出各重要的利益相關方群體，並對各群體制定針對性的參與計劃。
第二步	識別議題	通過問卷調查分別瞭解各個議題對本集團及利益相關方的重要性。
第三步	利益相關方參與	通過問卷和訪談，對各利益相關方群體進行深入調研，瞭解他們對本集團在環境、社會及管治領域上的關注和期望。
第四步	重大性議題報告	通過量化利益相關方調研結果，對各環境、社會及管治議題進行分析排序。
第五步	公司管理層確定	把分析結果遞交公司管理層進行最終確認。

環境、社會及管治報告

— 華僑城（亞洲）可持續發展重要性分析矩陣圖：



— 議題重要性排序圖：（由高到低）

— 通過整合23個受利益相關方關注的重大性議題，本集團瞭解到利益相關方高度重視議題主要集中於「保障員工健康與安全，避免工傷及死亡」、「合法合規經營，防範貪腐現象」、「保護投資者權益，與股東共用價值成長」、「妥善處理業戶投訴，定期進行客戶滿意度調查」等7個議題，上述議題的具體回應詳見報告的「公司治理」、「產品與服務」和「員工關愛」等章節。

環境、社會及管治報告

高度重要議題	1	保障員工健康與安全，避免工傷及死亡
	2	合法合規經營，防範貪腐現象
	3	保護投資者權益，與股東共用價值成長
	4	妥善處理業戶投訴，定期進行客戶滿意度調查
	5	合法合規僱傭，促進多元平等，與員工保持良好僱傭關係，防控員工流失
	6	保障產品和服務品質特別是產品安全性
	7	遵守有關防止使用童工或強制勞工的法律法規，採取措施禁止使用童工及強迫勞動
中度重要議題	8	在企業營運及業務活動中考慮所在社區利益，支持社區發展，如當地語系化運營、支援新農村建設等
	9	採取措施保護客戶的個人資訊及隱私安全
	10	組織員工培訓，促進員工發展
	11	採取措施保護智慧財產權
	12	採取減排措施，減少環境污染
	13	回應國家政策，如振興鄉村發展等
	14	管理供應鏈的環境及社會風險，如綠色採購、本地採購等，促進行業發展及產業提升
	15	建立並完善品質檢測與產品回收程式
	16	節約土地等自然資源，降低企業營運及業務活動對環境的影響，如開發綠色建築、建設綠色社區等
	17	有害及無害廢棄物披露和管理，如廢棄燈管、廢棄電池、施工垃圾等
	18	排放物披露和管理，如污水、廢氣等
	19	物料消耗量的披露和管理，如裝修材料等
低度重要議題	20	水資源消耗量的披露和管理，以及節水措施
	21	能源消耗量的披露和管理，以及節能措施
	22	參與公益慈善及志願服務活動
	23	溫室氣體披露和管理，如二氧化碳、氮氧化物、硫氧化物等

環境、社會及管治報告

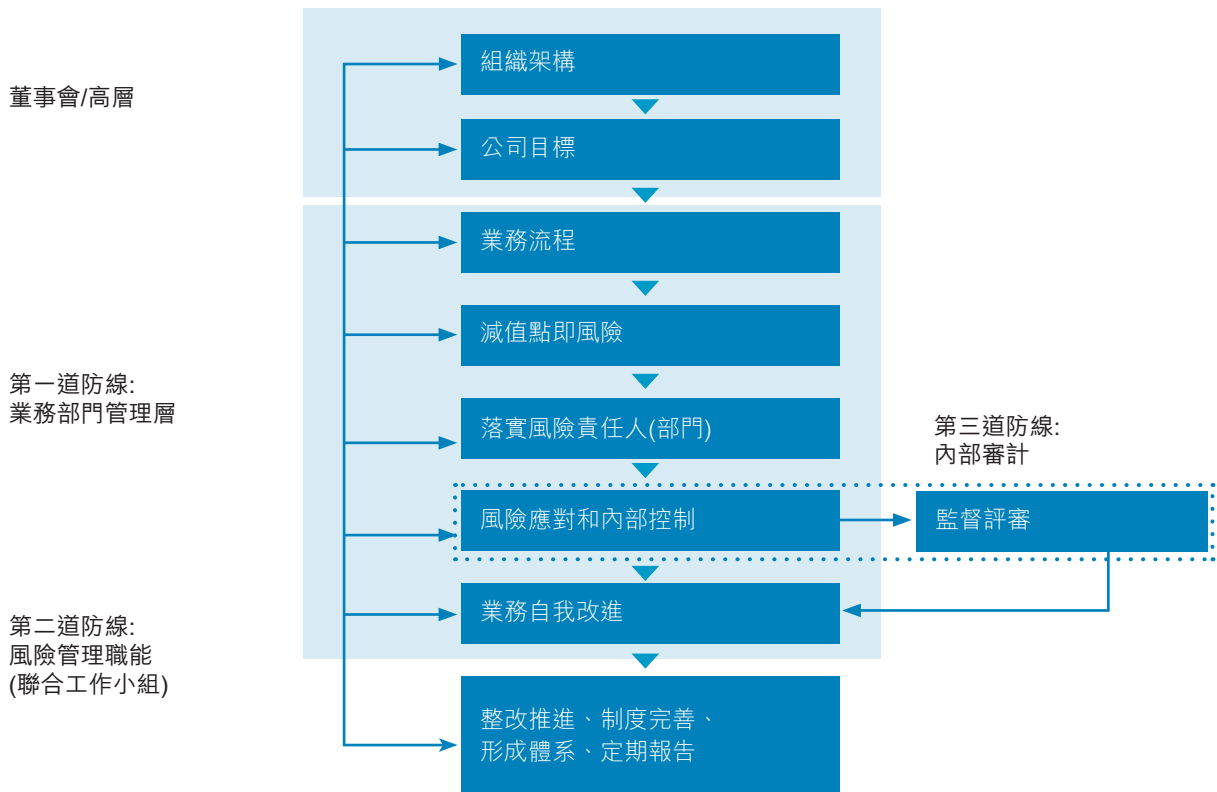
3 公司治理

本集團管理層高度重視全面風險管理工作，健全有效的風險管理系統對實現本集團的戰略目標至關重要。為此，董事會確保本集團設有持續風險管理的穩健框架，可識別、評估及管理本集團所面臨的重大風險，以促進本集團取得長遠成功。

3.1 風控體系制定

華僑城（亞洲）針對現有業務情況，在華僑城集團有限公司统一部署的風險管理體系下，努力建立健全涵蓋全面風險管理決策與監控、全面風險管理措施實施及全面風險管理評估的風險管理組織體系三道防線，如下圖所示：

全面風險管理 三道防線 組織體系



同時，為強化全體員工風險意識的效果，本集團創新內部控制體系建設模式，以「傳、幫、帶」式的內控人員培訓模式，並支援員工所接受的培訓課程及有關預算，建立以業務部門、風控及合規管理部門、財務部門組成的包含前、中後臺人員參與的聯合作工作小組，從而使內部控制體系及全面風險管理建設有效性較全面提升，實現總部及下屬企業業務流程的相互貫穿與規範。

環境、社會及管治報告

3.2 投資風險管理

為規範和指導華僑城（亞洲）及其管理的各下屬企業的投資活動，本集團將投資風險管理工作分為投前、投中以及投後管理，以保證投資決策的規範化、科學化、制度化、流程化，提高決策效率，優化投資程式，加強風險管控。

其中，為了保證公司投資項目在完成協議簽署、資金支付及交割工作前的投資流程的基本操作規範和管理規定，本集團於2018年制定了《華僑城（亞洲）控股有限公司投資管理暫行規定》。在該投前管理工作規定中，明確要求投資發展部負責開拓項目來源並負責收集項目資訊，在判斷項目符合公司立項條件後，匯總風控及合規管理部意見後，形成《項目立項報告》，報公司總裁辦公會審批正式立項，並成立項目工作小組。對於立項審核通過的項目，將正式成立項目組並進行盡職調查，完成後將項目資料提交公司總裁辦公會及公司董事會進行審批。

華僑城亞洲遵循「客觀審慎與及時高效兼顧」的投後管理工作原則，並特製《投後管理暫行辦法》以有效規範投後管理行為，有效管理投資風險，切實維護公司合法權益，提高投資收益。其中，項目投後管理主要包括了督促與落實投資協議約定事項、跟蹤被投目標企業的經營狀況、協助委派代表行使有關權利、產權管理、協助投資退出等。

華僑城（亞洲）制定了完善的《內幕消息保密管理制度》並嚴格執行。制度中明確內幕消息的定義、內幕消息知情人的範圍、處理及披露內幕消息的指引等，並規定內幕消息在公開披露前需嚴格保密，直至按上市規則做出及時的披露為止。

通過以上全方位的投資風險管理措施，華僑城（亞洲）在項目推進及風險管理上都實現了事半功倍的效果，既加快了項目推進進度，又使風險揭示變得更加全面與細緻，還能夠在公司內部形成相互監督與制約，使得華僑城（亞洲）所投項目更加安全。

3.3 供應商管理

本集團重視採購行為中的廉潔操守。2018年，為規範招標活動，本集團根據《中華人民共和國招標投標法》，結合集團實際情況制訂了《招標與採購管理規定》，規定了包括招標採購和非招標採購的採購方式。對於施行招標與採購崗位職責的員工以及參與評標的員工，本集團嚴格要求其遵守職業道德，保證遵守國家有關法律、法規以及招標檔中關於評審要求的各項規定，客觀公正獨立行使評審權力，認真履行評審工作職責，並簽署《評審人員廉潔與工作紀律承諾書》及《廉政建設協議書》，有效防止了員工在業務活動中索賄、行賄、受賄行為。

環境、社會及管治報告

「哪裏有市場，哪裏就有紛爭」，本集團持續提高知識產權保護意識。在採購及後續的軟件資產使用管理過程中，本集團確保所有的產品都獲得作者授權，並嚴格遵循招投標原則及有關授權證書並及時更新《軟件資產台賬》；本集團制定《軟件侵權處理方案》積極進行知識產權維權。

本集團竭力保護服務於集團綜合開發務的施工人員的人權和人身安全，要求承建商遵守營運所在地的所有相關法律、法規及指引，尊重勞工合法權利。承建商不得僱用強迫性勞工或童工，應為工人提供安全培訓及防護設備。

4 產品與服務

本集團在開闢產業生態圈投資的同時，也繼續在綜合開發業務發力。作為綜合開發商，本集團注重產品和服務質量方面的投入和持續改善，對開發項目進行全生命週期的質量與安全管理，嚴格保護客戶隱私安全，並通過形式多樣的溝通管道及時回應客戶需求，做一名合格的「城市運營商」。

4.1 捍衛客戶安全

質量評估機制是企業質量管控的保障，為確保產品的安全、實現客戶的滿意、維護企業的信譽，本集團一直嚴格遵守《中華人民共和國建築法》、《中華人民共和國消防法》等法律法規，認真落實公司在設計、施工、交付、維修各個階段的安全流程，保障業主和客戶的安心入駐。

為強化健全質量和安全管理體系，落實質量和安全管理責任，本集團嚴格要求設計單位應當依法取得相應的資質證書，在資質許可範圍內承接業務；要求各單位的主要負責人依法對本單位元的建設工程質量和安全生产工作全面負責，嚴禁轉包或者違法分包所承接的業務；對於勘察設計工程師等專業技術人員，要求依法取得相應的執業資格，在資格許可範圍內執業，並依法對其執業參與的建設工程質量和安全承擔相應的責任。

在施工期間，本集團要求各下屬公司定期進行月度安全檢查工作。本集團對如安全制度、消防安全、用電安全、特種安全以及環境衛生等各類安全隱患均進行詳細記錄，記錄內容包括了隱患情況、整改措施、整改進度等。同時，本集團要求各下屬公司對各安全檢查主要問題進行填寫，並上報安全檢查周報表。對於不符合安全規範的施工單位，由安全委員會辦公室發放《安全隱患通知書》，並嚴格要求施工單位在相應時間回應並完成整改工作。

環境、社會及管治報告

本集團不斷完善交付流程、降低交付風險，提高交付質量。在商品住房交付前，由項目組織當地建設行政主管部門對住宅工程的「一戶一驗」完成情況進行檢查；組織成立交房風險檢查小組並組織各部門進行交房前風險自查，以匯總各類風險問題並作出應對；未經竣工驗收／竣工備案（根據商品房買賣合同及當地政府的規定確定）或消防驗收（或消防備案）的房屋，不得辦理交房。

本集團重視項目交付後室內工程維修、配套設施完善和改造等事務的處理，以確保快速高效地處理工程維修事務。《華僑城（上海）置地有限公司工程維修作業指引》中明確規定不論責任如何認定，施工單位必須在發現問題後立即開始維修，並在維修過程中同物業公司、工程部和客服部共同取證以查清原因、判斷責任，維修完畢後，按照各方共同確認的結果由責任方承擔相應責任。

本集團尊重並保護業主的個人隱私。為規範業主和客戶個人隱私及信息的處理和保護，本集團制訂了《客戶隱私保護條例》及《業主隱私保護制度》，並定期對相關人員進行專項培訓；員工須簽署《保密承諾書》，並嚴格遵守承諾書中的每項內容，未經業主授權不得公佈和洩露任何業主個人資訊。

4.2 維繫客戶關係

為保障客戶權益，提升服務質量，華僑城（亞洲）各下屬公司制定了相應的客戶關係維繫管理制度；同時，各公司積極配置了客服體系及支持團隊，如華僑城成都設立了客戶服務中心，開通了微信公眾號，開展針對客戶為主的短信通知、關懷、慰問業務等，並定期組織僑城會活動，為業主提供書畫品茗會、電影券大派送、積分兌換等節日關懷。

環境、社會及管治報告

成都華僑城僑城會系列活動



圖：最美全家福活動



圖：麥魯小城烘焙體驗課



圖：僑城會書畫品茗會



圖：光影新視界主題攝影大賽

本集團時刻遵循「客戶第一、服務專一、言行統一、沒有萬一」的售後服務工作方針，增加業主的投訴管道，為業主搭建更方便、更高效的投訴處理平臺，實時反饋處理進度；對業主及客戶的投訴進行分類管理，規範處理流程，公平、公正、合理、快速地解決業主和客戶反映的問題。各下屬公司特制定內部政策如《成都華僑城客戶投訴處理工作制度》、《成都華僑城客戶賠付管理制度》及《華僑城（上海）置地有限公司客戶投訴作業指引》等，根據風險以及業主與客戶關注度兩個維度，將投訴分為四個等級。任何投訴均按規定在一周內將處理意見及處理方案反饋給業主和客戶，並由客服中心每月對月度投訴情況進行統計分析，後以月報的形式上報公司領導。報告期間，本集團成功完成了投訴率下降、公寓整改交付等目標。

環境、社會及管治報告

5 員工關愛

秉承「人才是公司成長第一要素」的人才理念，本集團高度重視員工隊伍建設，保障並提高員工的薪酬與福利水準，並給予員工良好的培訓機會，充分發揮員工潛能，為員工創造健康安全、平等多元的工作環境。

5.1 安全健康保障

本集團始終把安全生產放在第一要位，嚴格遵守《中華人民共和國安全生產法》、《中華人民共和國消防法》、《中華人民共和國突發事件應對法》、《生產安全事故報告和調查處理條例》、《企業安全生產費用提取和使用管理辦法》、《勞動防護用品監督管理規定》、《上海市建設工程質量和安全管理條例》等法律法規，並制定了《安全生產管理職責規定》，成立了由各職能部門負責人組成的安全生產委員會；下設安全生產委員會辦公室，定期開展集團辦公場所、管轄區域消防設備等安全設施的檢查維護工作並及時排查安全事故隱患，組織對員工安全生產宣傳與教育培訓，做好安全生產工作總結與計劃。此外，本集團亦制定《安全生產年度績效考核實施辦法》，根據相關安全工作負責人履職情況的監督考核結果進行獎懲，為本集團的持續發展打下堅實基礎。

為推廣相關安全制度，普及安全教育，在集團安委會、安委辦的整體安排下，華僑城（亞洲）與各下屬公司均開展了豐富多樣的安全生產宣傳、培訓活動。

消防宣教培訓與演練活動

2018年11月中上旬，常熟華僑城聯合當地消防部門舉辦了消防知識宣傳活動，為員工講解了如何防範火災、如何逃生與滅火等知識，並在夜間開展了消防疏散演習，有效提升員工應急反應能力，提高企業處置火災險情指揮能力。



圖：常熟華僑城消防宣傳活動

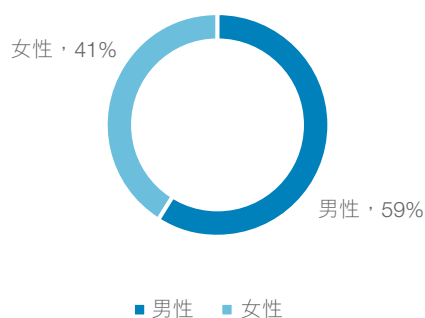
環境、社會及管治報告

除了保證工作場所安全之外，本集團高度重視員工的身心健康。本集團恪守《中華人民共和國職業病防治法》、《職業病危害治理「十三五」規劃》、《建設項目職業病防護設施「三同時」監督管理辦法》的規定，推進建立職業健康監護及檔案管理工作制度，完善職業病危害防治責任制，並加強對員工的職業健康相關知識宣傳、教育與培訓。

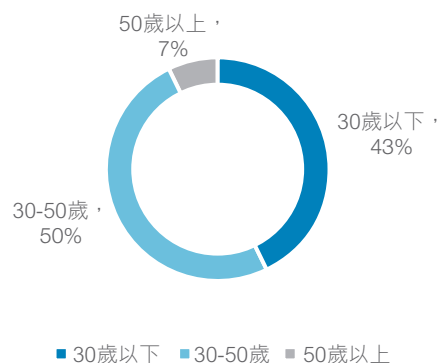
5.2 多元平等僱傭

尊重人才是確保公司財富來源的重要基礎。本集團嚴格遵照營運所在地有關勞動用工法律法規，依據《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國未成年人保護法》等法律法規建立了完備的用工制度；修訂了《員工聘用、調動和離職管理辦法》與《勞動合同管理辦法》；明確人才招聘條件與聘用程式；通過簽訂勞動合同保障員工基本權益；禁止任何形式的歧視行為。規定員工入職前提交身份證明、學歷證明等個人資料，從源頭抵制聘用未成年勞動者。本集團亦要求承建商嚴格遵守國家及地方勞工法規，確保不強迫工人超時工作，並準時准額支付工人工資。

按性別劃分僱員總數

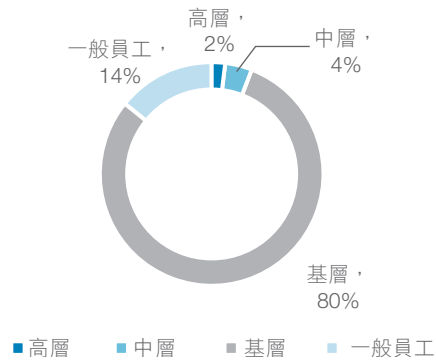


按年齡劃分僱員總數

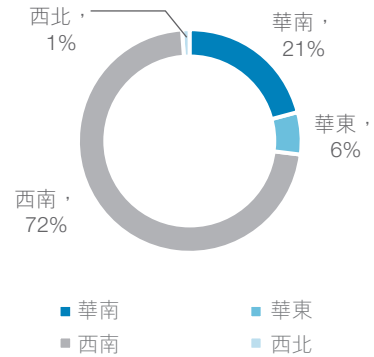


環境、社會及管治報告

按僱傭類型劃分僱員總數



按地區劃分僱員總數



5.3 員工福利關懷

本集團遵守《中華人民共和國社會保險法》、《職工帶薪年休假條例》等法律法規，修訂了《員工手冊》、《薪酬管理辦法》、《假期管理辦法》等公司制度，按時為員工繳納社會保險及商業保險，明確員工可享受國家規定的帶薪假期。本集團宣導員工快樂工作、健康生活，為不同員工群體開展各類文體活動，促進員工的相互瞭解和情感交流，幫助員工放鬆身心，在工作和生活中實現平衡。

環境、社會及管治報告

集體游泳比賽－聚力突破，泳往直前

2018年9月4日，華僑城集團舉辦了主題為「聚力突破，泳往直前」的游泳比賽，華僑城（亞洲）派出10人代表隊參賽，隊員們分別獲得400米蛙泳第三名、200米蛙泳小組第一等佳績，展現了員工昂揚向上的精神風採。



圖：華僑城（亞洲）參加華僑城集團游泳賽



華僑城（亞洲）參加華僑城集團龍舟賽

2018年6月12日，華僑城（亞洲）參加華僑城集團組織的龍舟比賽。首次參賽的女隊獲得了第三名的好成績，賽出了華僑城（亞洲）的精神和風貌。



圖：華僑城（亞洲）參加華僑城集團龍舟賽

環境、社會及管治報告

5.4 員工培訓發展

本集團本著「人本、創造、鑒定、卓越」的人才理念，制定了一套符合自身發展要求的選人用人、培養管理體系；依靠《員工手冊》、《本部人事管理程式》、《培訓管理實施辦法》加強集團優質人才選撥，推進人才梯隊建設，開展分層級、分專業的人才培養工作，為集團業務轉型與擴大提供了人力資源保障。2018年，為充分激發團隊活力，本集團對全體員工實施人才擇優策略，提升集團專業化人才質量。華僑城（亞洲）通過引進外部金融領域專業人才，針對不同層級員工開展投資管理、法務風控及財務管理等專業知識培訓，全面提升業務和經營管理專業化的水準，各下屬公司開展裝飾工程驗收培訓、工程管理培訓、物業溝通培訓等培訓活動。未來，本集團將不斷完善員工薪酬體系與績效考核制度，創新人力資源機制，激發員工的工作動力。



圖：2018年11月13日《上市規則》培訓

環境、社會及管治報告

6 社會貢獻及環境保護

6.1 綠色運營

2018年，本集團的主營業務已轉向綜合開發及新型城鎮化產業生態圈投資業務，在推動結構調整與轉型升級的過程中，本集團始終堅持綠色運營的發展之路，不斷完善自身環境管理體系，樹立以實現可持續發展的長遠目標。

6.1.1 綠色建築

本集團積極響應政府在環境保護、節能減排方面的號召，嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國城鄉規劃法》、《中華人民共和國建築法》、《民用建築節能條例》等法律法規，將環保理念融合運用於建築設計與施工中，大力提倡新興綠色建築相關技術的應用，加強建築節能管理，提升景觀生態效益，使綠色建築項目成為本集團重要的環保貢獻。

本集團致力於為客戶提供綠色的高品質產品，在規劃設計、施工運營中注重並開展相關環保措施：1) 在項目設計中實施垃圾房、配電站等建築規劃，要求利用最新的綠色節能技術，努力做到建築生態效益最大化；2) 施工過程中進行工地防塵處理，嚴格控制施工時間，與有處理資質的處理商簽訂施工廢棄物委託處置合同等；3) 項目商業餐飲部分，嚴格按照法律法規的要求設置油煙處理設施，保證排放滿足標準要求。

上海總商會大樓取得三星級綠色建築設計標識認證

本集團旗下上海總商會大樓修繕項目在設計過程中使用節能照明、屋頂綠化等綠色技術措施，實現節能、節水、節材的經濟效益與改善綠色環境的生態效益。大樓的綠地率為27%，建築節能率高達72.11%，非傳統水源利用率有0.71%，可再利用和可再循環材料利用率達80.92%，於2018年6月25日榮獲中國建築界最高級別認證——「綠色建築評價標準三星級設計標識認證」。百年建築至此重新煥發出蓬勃生機。

環境、社會及管治報告



圖：上海總商會大樓照片以及三星級綠色建築設計標識認證

綠色建築設計標識		三星級綠色建築設計標識證書 CERTIFICATE OF GREEN BUILDING DESIGN LABEL	
公共建築		NO.20180903PD0023	
建築名稱：華僑城蘇河灣1街坊項目（上海總商會大樓）			
建築面積：0.45 萬 m ²			
完成單位：華僑城（上海）置地有限公司、上海華創建築設計有限公司、清華大學建築學院			
评价指标	設計值	說明： 1. 评价指标（綠色建築設計標識）：GB/T50378-2014； 2. 此證書證明建築的規劃和設計符合《綠色建築設計標識》（GB/T50378-2014）三星級標準； 3. “评价指标”僅為代表性綠色建築設計指標，整體評價需由綠色建築設計和設計評價機構完成。	
容积率	3.74		
綠地率	27.00%		
建筑节能率	72.11%		
可再生能源利用率	—		
非传统水源利用率	0.71%		
可再生能源和可再生材料利用率	80.02%		
绿地年径流量控制率	—		
工业化预制构件比例	—		
室内空气污染物浓度	设计阶段不参评		
物业管理	设计阶段不参评		
有效期限：2018年06月25日-2019年06月24日		签发日期：2018年06月25日	

圖：上海總商會大樓照片以及三星級綠色建築設計標識認證

環境、社會及管治報告

6.1.2 綠色辦公

為實現低碳發展，響應國家節能減排號召，本集團制定《公司公務用車管理規定》，對本部及下屬公司各公務用車的汽油、柴油使用量進行定期記錄與統一管理，鼓勵員工拼車而行，提高能源使用效率，減少汽車尾氣排放；在日常辦公中，本集團加強用電管理，如安裝辦公區節能照明燈具、限定空調使用溫度與開關時間、選用高效能電梯等，減少電力消耗。

本集團高度重視廢棄物管理，制定《公司下屬企業廢紙銷售管理規定》，加強辦公過程中所產生廢棄物的循環利用，對企業生產運營中產生的廢紙、廢邊角料等銷售於相關廢紙回收公司；列印機硒鼓、廢棄電池等辦公中產生的有害廢棄物進行統一收集並做記錄，交由具有相應資質的協力廠商機構做回收處理。此外，本集團推行使用辦公自動化系統(OA System)來提倡無紙化辦公，鼓勵員工雙面列印並儘量回收紙張；生活及廚餘垃圾則由政府環衛部門進行收運處理。

本集團日常運營中用水主要為來自市政供水的辦公用水，本集團鼓勵員工養成節約用水的好習慣，利用在衛生間內加裝自動感應沖水器等方式減少水資源的浪費。

環境、社會及管治報告

6.2 社區貢獻

2018年，本集團踐行「品質華僑城幸福千萬家」的理念，積極推動舊城改造、投身各類志願者公益活動，給當地人民群眾帶來實實在在的幫助，樹立了自身良好的企業形象。

百年建築修繕－傳承文化，社區共融

2018年，上海蘇河灣項目完成總商會大樓保護性開發並通過了歷史保護整體驗收。華僑城（上海）置地在項目設計過程中立足於蘇河灣地區的文脈傳承，演繹城市復興的傳奇，將這座百年大樓作為擁有更宜居環境、更高區域協調性的建築展現於蘇州河畔。自6月舉辦總商會百年展開幕式以來，大樓接待了各級政府領導、各集團領導以及業內人士達886人，總參觀人數達到5589人。2018年12月起，總商會大樓向公眾免費開放，華僑城（上海）置地做好古建築歷史文化傳承的前提下加大其社區參與度，實現古建築與城市的共生。



圖：上海總商會百年展開幕式、總商會展廳參觀

環境、社會及管治報告

「為愛走山海」-公益徒步活動

為宣導低碳健康的生活方式，助力慈善事業發展，華僑城（亞洲）志願服務隊參加了「為愛走山海」公益金灣鄉村徒步活動，通過組隊籌款的方式為公益專案籌集公益資金，傳播公益理念，推動城鄉社區發展，共建美好社區。



圖：華僑城（亞洲）公益徒步活動

「學習雷鋒志願行·弘揚僑城正能量」— 志願服務活動

2018年3月28日，華僑城（亞洲）團委服務隊在世界之窗路段開展了文明勸導、垃圾及共用單車整理活動，耐心解答景區遊客問題，弘揚了雷鋒精神，彰顯央企的社會責任與擔當！



圖：華僑城（亞洲）學雷鋒活動

環境、社會及管治報告

附錄一披露政策列表

ESG KPI	遵守外部法律法規	公司內部政策
A1排放物	《中華人民共和國環境保護法》 《中華人民共和國大氣污染防治法》 《中華人民共和國水污染防治法》 《中華人民共和國城鄉規劃法》	《公司公務用車管理規定》 《工程建設基本程式》
A2資源使用	N.A	《公司公務用車管理規定》 《工程建設基本程式》
A3環境及天然資源	N.A	《工程建設基本程式》
B1僱傭	《中華人民共和國勞動法》 《中華人民共和國勞動合同法》 《中華人民共和國稅法》 《中華人民共和國社會保險法》	《員工聘用、調動和離職管理辦法》 《勞動合同管理辦法》 《薪酬管理辦法》 《培訓管理實施辦法》 《員工考勤管理辦法》 《假期管理規定》 《員工獎懲條例》 《職級設置和招聘管理程式》

環境、社會及管治報告

ESG KPI	遵守外部法律法規	公司內部政策
B2健康與安全	《中華人民共和國安全生產法》 《中華人民共和國消防法》 《中華人民共和國突發事件應對法》 《生產安全事故報告和調查處理條例》 《中華人民共和國工傷保險條例》 《企業安全生產費用提取和使用管理辦法》 《勞動防護用品監督管理規定》 《上海市建設工程質量和安全管理條例》	《安全生產管理職責規定》 《安全生產年度績效考核實施辦法》
B3發展及培訓	N.A	《員工手冊》 《人事管理程式》 《培訓管理實施辦法》
B4勞工準則	《中華人民共和國未成年人保護法》 《禁止使用童工規定》	本集團所聘用的員工均需具有大專及以上學歷，和具備一定工作年資，並規定員工入職前提交身份證明、學歷證明等個人資訊，從源頭抵制聘用童工及未成年勞動者。
B5供應鏈管理	《中華人民共和國招標投標法》	《招標與採購管理規定》
B6產品責任	《中華人民共和國消費者權益保護法》 《中華人民共和國建築法》 《中華人民共和國廣告法》	《業主隱私保護制度》 《客戶隱私保護條例》 《客戶關係維繫作業指引》

環境、社會及管治報告

ESG KPI	遵守外部法律法規	公司內部政策
B7反貪污	《中華人民共和國反貪污賄賂法》 《中華人民共和國反洗錢法》	《招標與採購管理規定》
B8社區投資	N.A	本集團目前主要通過定點扶貧和在營運地組織志願者服務活動等方式投身公益。

環境、社會及管治報告

附錄二數據列表

註：由於報告期內本集團的主營業務已轉向綜合開發業務及投資業務，2018年度的ESG數據與同期歷史數據不具可比性，故本報告僅披露2018年數據。日後本集團將通過對相關數據的持續監控不斷提升公司的ESG表現。2018年度的環境數據統計範圍為本集團的綜合開發業務及投資業務。

ESG指標		單位	2018年數據
A1.1	排放物種類及相關排放數據		
	氮氧化物(NOx)	千克	353
	硫氧化物(SOx)	千克	0.70
	顆粒排放	千克	34
	萬元營業收入排放物總量	千克／萬元人民幣	0.0024
A1.2	溫室氣體總排放量及密度		
	範圍一直接碳排放	噸－二氧化碳當量	725
	範圍二間接碳排放	噸－二氧化碳當量	7,331
	溫室氣體總排放量	噸－二氧化碳當量	8,056
	萬元營業收入溫室氣體排放量	噸－二氧化碳當量／萬元人民幣	0.05
A1.3	所產生有害廢棄物		
	廢棄燈管	個	25
	廢棄列印機硒鼓	個	130
	廢棄電池	個	106
	廢棄墨水匣	個	42
	萬元營業收入有害廢棄物總量	個／萬元人民幣	0.0019

環境、社會及管治報告

ESG指標		單位	2018年數據
A1.4	所產生無害廢棄物		
	生活垃圾	噸	7.49
	廚餘垃圾	噸	4.70
	萬元營業收入生活及廚餘垃圾總量	噸／萬元人民幣	0.000077
	揚塵	噸	3.50
	施工垃圾	噸	229
	裝修垃圾	噸	167
	萬元營業收入建築垃圾總量	噸／萬元人民幣	0.0025
	廢文具	噸	0.03
	辦公廢紙張	噸	0.25
	廢玻璃瓶	個	21
	廢塑膠瓶	個	5,671
A2.1	能源總耗量及密度		
	汽油使用量	升	44,656
	萬元營業收入汽油使用量	升／萬元人民幣	0.28
	柴油使用量	升	2,562
	萬元營業收入柴油使用量	升／萬元人民幣	0.016
	天然氣使用量	噸	28.55
	萬元營業收入天然氣使用量	升／萬元人民幣	0.00018
	外購電量	千瓦時	11,346,710
	萬元營業收入外購電量	千瓦時／萬元人民幣	71.6
A2.2	水資源消耗量及密度		
	總耗水量	噸	19,183
	萬元營業收入耗水量	噸／萬元人民幣	0.12
B1.1	僱員人數：按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分		
	全體僱員人數	人	1,735

環境、社會及管治報告

ESG指標		單位	2018年數據
性別	男性	人	1,018
	女性	人	717
僱員類型	高層	人	34
	中層	人	65
	基層	人	1,384
	一般員工	人	252
年齡	30歲以下	人	741
	30-50歲	人	870
	50歲以上	人	124
地區	華南	人	359
	華東	人	109
	西南	人	1,249
	西北	人	18

環境、社會及管治報告

ESG指標		單位	2018年數據
B2.1	因工作關係而死亡的人數		
	因工作關係死亡人數	人	0
	工傷次數	次	10
B2.2	因工傷損失總日數	天	184
B3.1	受訓僱員人數：按性別及僱員類別劃分受訓僱員		
	受訓僱員總數	人次	6,941
B3.2	僱員受訓時數：按性別及僱員類別劃分受訓時數		
	總受訓時數	小時	15,632

環境、社會及管治報告

ESG指標		單位	2018年數據
B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目		
	接收客服類投訴	次	522
	接收工程類投訴	次	258
	接收銷售類投訴	次	86
	接收設計類投訴	次	16
	接收商業類投訴	次	64
	接收物業類投訴	次	86
B7.1	於彙報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目		
	提出或已審結的貪污訴訟案件數目	件	0

附錄三ESG指引索引

ESG KPI	指引要求	報告章節／聲明
A1：排放物	一般披露	社會貢獻及環境保護－綠色運營
	A1.1排放物種類及相關排放資料。	社會貢獻及環境保護－綠色運營
	A1.2溫室氣體總排放量及密度。	附錄二－數據列表
	A1.3所產生有害廢棄物總量及密度。	社會貢獻及環境保護－綠色運營 附錄二－數據列表
	A1.4所產生無害廢棄物總量及密度。	社會貢獻及環境保護－綠色運營 附錄二－數據列表
	A1.5描述減低排放量的措施及所得成果。	社會貢獻及環境保護－綠色運營
	A1.6描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	社會貢獻及環境保護－綠色運營

環境、社會及管治報告

ESG KPI	指引要求	報告章節／聲明
A2：資源使用	一般披露	社會貢獻及環境保護－綠色運營
	A2.1按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度。	社會貢獻及環境保護－綠色運營 附錄二－數據列表
	A2.2總耗水量及密度。	社會貢獻及環境保護－綠色運營 附錄二－數據列表
	A2.3描述能源使用效益計劃及所得成果。	社會貢獻及環境保護－綠色運營
	A2.4描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	社會貢獻及環境保護－綠色運營
	A2.5製成品所用包裝材料的總量及每生產單位佔量。	社會貢獻及環境保護－綠色運營
A3：環境及天然資源	一般披露	社會貢獻及環境保護－綠色運營
	A3.1描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	社會貢獻及環境保護－綠色運營
B1：僱傭	一般披露	員工關愛－多元平等僱傭 員工關愛－員工福利與關懷
	B1.1按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	員工關愛－多元平等僱傭 附錄二－數據列表
	B1.2按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	員工關愛－多元平等僱傭 附錄二－數據列表

環境、社會及管治報告

ESG KPI	指引要求	報告章節／聲明
B2：健康與安全	一般披露	員工關愛－安全健康保障 產品與服務－提升客戶體驗
	B2.1因工作關係而死亡的人數及比率。	員工關愛－安全健康保障
	B2.2因工傷損失工作日數。	員工關愛－安全健康保障
	B2.3描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	員工關愛－安全健康保障
B3：發展及培訓	一般披露	員工關愛－員工培訓發展
	B3.1按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比。	員工關愛－員工培訓發展 附錄二－數據列表
	B3.2按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	員工關愛－員工培訓發展 附錄二－數據列表
B4：勞工準則	一般披露	員工關愛－多元平等僱傭
	B4.1描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	員工關愛－多元平等僱傭
	B4.2描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	員工關愛－多元平等僱傭
B5：供應鏈管理	一般披露	公司治理－供應商管理
	B5.2描述有關聘用供貨商的慣例，向其執行有關慣例的供貨商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。	公司治理－供應商管理

環境、社會及管治報告

ESG KPI	指引要求	報告章節／聲明
B6：產品責任	一般披露	產品與服務－提升客戶體驗
	B6.1已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	產品與服務－提升客戶體驗
	B6.2接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	產品與服務－提升客戶體驗 產品與服務－客戶關係維護 附錄二－數據列表
	B6.3描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	公司治理－供應商管理
	B6.4描述質量檢定過程及產品回收程式。	產品與服務－提升客戶體驗 產品與服務－客戶關係維護
	B6.5描述消費者數據保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	產品與服務－客戶關係維護
B7：反貪污	一般披露	公司治理－供應商管理
	B7.1於彙報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	附錄二－數據列表
	B7.2描述防範措施及舉報程式，以及相關執行及監察方法。	公司治理－供應商管理
B8：社區投資	一般披露	附錄一－披露政策列表
	B8.1專注貢獻範疇。	社會貢獻及環境保護－社區貢獻
	B8.2在專注範疇所動用資源。	社會貢獻及環境保護－社區貢獻

董事會報告

董事會謹此欣然提呈截至二零一八年十二月三十一日止年度年報及經審核綜合財務報表。

主要業務經營地點

本公司於二零零五年二月二十八日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其註冊辦事處及主要業務經營地點分別為 PO Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman, Cayman Islands 及香港花園道1號中銀大廈59樓。

主要業務及業務回顧

本公司為投資控股公司，而本集團於回顧期內主要從事綜合開發以及城镇化產業生態圈投資業務。

香港公司條例附表5要求對業務回顧的進一步討論及分析載於本年報第4至25頁的「主席報告書」及「管理層討論與分析」中，包括對財務關鍵表現指標的分析、本集團業務可能的未來發展規劃、僱員政策及期後事項等。對本集團的主要風險的概述載於本年報第30至50頁的「企業管治報告」中。此討論構成「董事會報告」一部份。

業績及分配

本集團年內的業績載於第105頁的綜合損益表。

董事會已採納股息政策（「股息政策」）以提高本公司分派股息之透明度，並促進股東及潛在投資者作出知情投資決策。本公司無法擔保或保證任何金額之股息將在任何特定時間內宣派或分派，且本公司並無預定派息比率。股息之宣派、派發及形式由董事會全權酌情決定，而將宣派的末期股息須待股東、本公司組織章程大綱及細則（「章程細則」）、開曼群島之法例、任何其他適用法律法規以及本股息政策之條文批准後，方告作實。

釐定股息水平時，董事會將考慮的因素包括：1.可分派溢利；2.盈利；3.目前財務狀況；4.資金需求及支出計劃；5.過往財務表現；6.過往及預計現金流量；7.業務狀況及戰略；8.未來營運及盈利能力；9.股東利益；10.對股息支付之限制（包括合約限制，如任何融資協議內訂明的限制）。在經股東於股東大會批准且根據中國有關法律法規、任何適用條例及規則、章程細則及經考慮上述因素後，除年度分派外，本公司亦可能分派中期股息、末期股息、特別股息及／或董事會認為適當的任何分派。董事會將不時審閱股息政策。

因此，董事建議派發截至二零一八年十二月三十一日止年度每股普通股股息22港仙（二零一七年：每股普通股48港仙）。

財務報表

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的溢利及本集團於該日的財務狀況載於第105至112頁的綜合財務報表。

董事會報告

擬派末期股息及暫停辦理股東登記手續

本公司之股東名冊將於二零一九年六月十四日至二零一九年六月十九日（首尾兩日包括在內）暫停辦理登記手續，以確定有權出席即將舉行之股東周年大會（「股東周年大會」）之股東名單，在此期間，本公司將不辦理股份過戶登記。為享有出席股東周年大會之資格，股東應確保所有股份過戶登記文件連同有關之股票須於二零一九年六月十三日（星期四）下午四時三十分前送交本公司之股份過戶登記分處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

董事會建議向於二零一九年六月二十七日名列本公司股東名冊之股東派付末期股息（「末期股息」）每股22港仙。於二零一九年六月二十五日至二零一九年六月二十七日（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。建議末期股息將於二零一九年七月九日派付。股息之派付須獲股東於二零一九年六月十九日舉行之本公司股東周年大會批准方可作實。為符合資格享有擬派股息，股東須不遲於二零一九年六月二十四日（星期一）下午四時三十分前，將股票連同過戶文件交予本公司之香港股份過戶登記分處，香港中央證券登記有限公司，香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室以辦理登記手續。

撥入儲備

派付股息前本公司股東應佔溢利約人民幣5.70億元（二零一七年：約人民幣10.56億元）已撥作儲備。儲備的其他變動載於綜合權益變動表及綜合財務報表附註27。

固定資產

於回顧期內，本集團投資約人民幣2.78億元於購買固定資產（包括在建工程）。有關該等固定資產和在建工程的變動情況載於綜合財務報表附註11。

股本

於二零一八年四月二十六日，本公司按換股價每股普通股港幣4.05元兌換96,000,000股可轉換優先股（「該轉換」）並發行96,000,000股新普通股。

基於上文所述，截至二零一八年十二月三十一日，本公司已發行普通股總數為748,366,000股，較上一年新增96,000,000股；於進行前述的可轉換優先股兌換後，本公司不再有發行在外之可轉換優先股。於二零一八年六月五日，股東已批准有關可轉換優先股的特別決議案，該可轉換優先股並無獲任何人士認購或同意認購，並按所註銷股份的數額削減本公司股本數額。

年內本公司股本變動的詳情載於綜合財務報表附註27。

董事會報告

可供分派儲備

按照開曼群島相關條例，本公司於二零一八年十二月三十一日之可供分派儲備為人民幣27.77億元。

優先購買權

本公司之章程細則中並無優先購股權之條文，而開曼群島之法例亦無規定本公司需按比例向現有股東發售新股的限制。

購買、出售或贖回股份

本公司於回顧期內並無購回本身之上市股份。回顧期內，除本報告所披露者外，本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售或贖回任何本公司上市股份。

重大合約

於本報告期內，除已於本報告中披露者外，本公司或任何一家附屬公司與控股股東或其附屬公司之間並無訂立任何重要合約。

服務合約

各董事概無未屆滿而本公司不作賠償（一般法定賠償除外）則不得於一年內終止之服務合約。

環保政策及表現

本集團關注保護自然資源並致力創建環保型的工作環境。本集團綜合開發業務積極踐行「綠色建築」理念，包括建築規劃設計、可再生能源應用、施工過程環境友好性及綠色運營等方面。

遵守法律及法規

本集團的業務主要由本公司於中國內地的附屬公司進行，而本公司本身於聯交所上市。因此，本集團的營運須遵守中國內地及香港的有關法律及法規。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團沒有違反對公司有重大影響的有關法律及法規。

董事會報告

董事

本年度內之董事如下：

執行董事：

何海濱先生（主席）
謝梅女士（行政總裁）
林開樺先生

非執行董事：

張靖先生

獨立非執行董事：

魯恭先生
黃慧玲女士
林誠光教授

董事於合約的權益

於年結日或本年度任何時間，除已於本年度報告中披露者外，本公司董事並無於本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司所訂立對本集團業務而言屬重要合約中直接或間接的擁有重大權益。

董事及高級人員之個人簡歷

董事及高級管理人員之個人簡歷載於第26至第29頁。

董事於競爭業務之權益

概無董事於本集團業務外之任何業務擁有或曾經擁有權益，而於截至二零一八年十二月三十一日前止年度直至本年度報告刊發日期（包括當日），有關業務與本集團業務產生或曾經或有可能直接或間接產生競爭。

董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益及／或淡倉

於二零一八年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員概無於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（「證券及期貨條例」）第XV部）股份、相關股份及債權證擁有，並已根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據「證券及期貨條例」有關條文，彼等被視為或視作持有之權益及淡倉），或記入本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置之登記冊之權益及淡倉或根據上市規則附錄十所載的標準守則的規定已知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

董事會報告

主要股東及其他人士的權益及淡倉

於二零一八年十二月三十一日，就董事所知，根據本公司按照《證券及期貨條例》第336條存置的登記冊，下列人士（並非董事或本公司主要行政人員）擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部須知會本公司的股份或相關股份權益或淡倉：

於股份之好倉或淡倉

主要股東名稱	身份／性質	股份數目	概約持股百分比
Pacific Climax Limited （「Pacific Climax」）（附註1）	實益擁有人	530,894,000（好倉）	70.94%
香港華僑城有限公司（「香港華僑城」）	受控制公司之權益（附註2）	530,894,000（好倉）	70.94%
深圳華僑城股份有限公司（「華僑城股份」）	受控制公司之權益（附註3）	530,894,000（好倉）	70.94%
華僑城集團有限公司（「華僑城集團」）	受控制公司之權益（附註4）	530,894,000（好倉）	70.94%

附註：

- (1) Pacific Climax擁有的權益包括於530,894,000股普通股的權益（好倉）。執行董事謝梅女士及林開樺先生，非執行董事張靖先生亦為Pacific Climax董事。
- (2) 香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人，因此，就證券及期貨條例而言，香港華僑城被視作或當作於Pacific Climax實益擁有的股份中擁有權益。執行董事何海濱先生及謝梅女士，非執行董事張靖先生亦為香港華僑城之董事。
- (3) 華僑城股份為香港華僑城全部已發行股本的實益擁有人，而香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人。根據證券及期貨條例，華僑城股份視為或當作於香港華僑城及Pacific Climax實益擁有的全部股份中擁有權益。華僑城股份為於中國註冊成立的公司，其股份在深圳證券交易所上市。華僑城股份為華僑城集團的附屬公司。
- (4) 華僑城集團為華僑城股份已發行股份46.99%的實益擁有人，而華僑城股份則為香港華僑城全部已發行股份的實益擁有人，繼而為香港華僑城為Pacific Climax全部已發行股本的實益擁有人。因此，就證券及期貨條例而言，華僑城集團被視作或當作於由華僑城股份、香港華僑城及Pacific Climax實益擁有的全部股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，本公司並無接獲告知尚有其他根據證券及期貨條例第336條須予載列及備存於登記冊的權益。

董事會報告

管理合同

於回顧期內並無訂立亦不存在任何有關本集團全部業務或相當部份業務之管理及行政的合同。

主要客戶及供貨商

有關主要客戶及供貨商於回顧期內分別應佔本集團經營收入及採購額之資料如下：

	佔本集團總額百分比	
	經營收入	採購額
最大客戶	7.0%	
五大客戶合計	28.5%	
最大供貨商		31.5%
五大供貨商合計		49.3%

本公司董事、其聯繫人士或任何股東（根據董事所知擁有本公司的股本5%以上者），概無於年內任何時間，在本集團五大供貨商或客戶中擁有任何權益。

關連交易

下列為本集團年內的持續關連交易（「關連交易」），而本公司全面遵守根據上市規則第14A章的公佈、申報及／或獨立股東批准的規定（如適用）：

- 於二零一六年十二月二十八日，本公司與華僑城集團訂立紙箱買賣協議，有效期由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年（「紙箱買賣協議」）。根據紙箱買賣協議，本集團同意向華僑城集團及其聯繫人士銷售紙箱及其他紙製品。將予銷售之確實產品數量及銷售價將由華僑城集團及／或其聯繫人士與本集團於每次進行銷售交易時參考產品當前市價而釐定。

華僑城集團為華僑城股份之控股公司，於本年報日期持有華僑城股份約46.99%權益。華僑城股份擁有香港華僑城100%股權，而香港華僑城擁有本公司控股股東Pacific Climax之100%股權。因此，按上市規則之涵義，華僑城集團及其聯繫人士各自為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述新紙箱買賣協議之安排構成持續關連交易。

董事會報告

2. 於二零一六年十二月二十八日，華僑城上海置地與深圳市華僑城物業服務有限公司（「華僑城物業服務」）上海分公司（「華僑城物業服務上海分公司」）訂立物業管理協議，有效期由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年（「物業管理協議」）。根據物業管理協議，華僑城物業服務上海分公司將就上海蘇河灣項目向華僑城上海置地提供物業管理服務，應付之管理費將按管理之實際面積、華僑城物業服務上海分公司應繳之員工成本計算及訂約雙方將就華僑城物業服務上海分公司管理之具體物業訂立獨立管理合約，當中註明管理費之付款安排。

華僑城物業服務為華僑城股份之間接全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城物業服務為本公司之關連人士。華僑城物業服務上海分公司為華僑城物業服務之分公司。因此，根據上市規則，上述物業管理協議之安排構成持續關連交易。

3. 於二零一六年十二月二十八日，華僑城上海置地與深圳華僑城水電有限公司（「華僑城水電」）訂立機電服務顧問協議，有效期由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年（「機電服務顧問協議」）。根據機電服務顧問協議，華僑城水電將就上海蘇河灣項目向華僑城上海置地提供機電顧問服務。根據機電服務顧問協議，顧問費將根據華僑城水電應付之員工成本計算。雙方將就華僑城水電提供之顧問服務訂立獨立顧問合約，當中註明顧問費之付款安排。

華僑城水電為華僑城股份之全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城水電為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述機電服務顧問協議之安排構成持續關連交易。

董事會報告

4. 於二零一六年十二月二十八日，成都華僑城與華僑城物業服務成都分公司（「華僑城物業服務成都分公司」）訂立物業管理框架協議，有效期由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年（「物業管理框架協議」）。根據物業管理框架協議，華僑城物業服務成都分公司將向成都華僑城就其位於成都之項目提供物業管理服務。根據物業管理框架協議應付之管理費將按華僑城物業服務成都分公司管理之實際面積及其僱用之人力計算且訂約雙方將就華僑城物業服務成都分公司管理之具體物業訂立獨立管理合約，當中註明管理費之付款安排。

華僑城物業服務為華僑城股份之間接全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城物業服務為本公司之關連人士。華僑城物業服務成都分公司為華僑城物業服務之分公司。因此，根據上市規則，上述物業管理框架協議之安排構成持續關連交易。

5. 於二零一六年十二月二十八日，成都華僑城與華僑城水電成都分公司訂立電力顧問服務協議，有效期由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年（「電力顧問服務協議」），據此，華僑城水電成都分公司將（其中包括）對成都華僑城、其附屬公司及分公司就成都華僑城經營區域內之物業的若干電力設施進行日常及定期檢查、維護管理服務，向成都華僑城、其附屬公司及分公司提供配電專業性技術及相關業務的顧問服務，以及提供成都華僑城的電力監控系統之建設計劃。該等服務之費用將由訂約方參考提供該等服務時之現行市價後協商釐定並將按季支付。

華僑城水電為華僑城股份之全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城水電為本公司之關連人士。華僑城水電成都分公司為華僑城水電之分公司。因此，根據上市規則，上述電力顧問服務協議之安排構成持續關連交易。

董事會報告

6. 於二零一六年十二月二十八日，成都華僑城與深圳華僑城國際傳媒演藝有限公司（「華僑城國際傳媒」）訂立主題表演框架協議，有效期由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年（「主題表演框架協議」），據此，華僑城國際傳媒、其附屬公司及分公司同意(1)為成都華僑城提供未來新項目策劃、服裝設計及製作、諮詢顧問等服務；(2)全面負責《天府蜀韻》劇目提升、改版等工作；(3)完成成都華僑城主題公園內現有演藝項目的提升、改版工作，包括且不限於情景劇、劇院晚會、彩車巡遊、節慶演出等；及(4)協助成都華僑城完成其他演藝類工作。具體付款安排將於雙方將訂立之個別服務協議內訂明。

華僑城國際傳媒為華僑城股份之間接全資附屬公司，故此華僑城國際傳媒為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述主題表演框架協議之安排構成持續關連交易。

7. 於二零一六年十二月二十八日，成都華僑城與深圳市康佳壹視界商業顯示有限公司訂立框架協議，有效期由二零一七年一月一日起計至二零一九年十二月三十一日止，為期三年（「康佳框架協議」）。根據康佳框架協議，成都華僑城、其附屬公司及分公司同意採購而康佳集團成都分公司同意向成都華僑城供應LED設備、電視及其他電子產品及服務。

康佳集團由華僑城集團直接擁有其已發行股本總額約21.75%權益，亦已取得康佳集團董事會大多數控制權。因此，根據上市規則之涵義，康佳集團為本集團之關連人士。康佳集團成都分公司為康佳集團之分公司。因此，根據上市規則，上述康佳框架協議之安排構成持續關連交易。

8. 於二零一六年十二月二十八日，成都華僑城歡樂谷分公司（「成都華僑城歡樂谷分公司」）與深圳華僑城文化旅遊科技股份有限公司（「華僑城文化」）訂立娛樂設施框架協議，有效期由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年（「娛樂設施框架協議」）。根據娛樂設施框架協議，成都華僑城歡樂谷分公司同意採購而華僑城文化同意向成都華僑城歡樂谷分公司供應娛樂設施及相關服務。

華僑城文化為華僑城股份之非全資附屬公司。因此，根據上市規則之涵義，華僑城文化為本集團之關連人士。因此，根據上市規則，上述娛樂設施框架協議之安排構成持續關連交易。

董事會報告

9. 於二零一六年十二月二十八日，成都華僑城歡樂谷分公司與深圳市華僑城創意文化酒店有限公司成都分公司（「華僑城創意文化酒店成都分公司」）訂立合作協議，有效期由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年，協議訂明（其中包括）成都華僑城歡樂谷分公司同意按固定優惠門票價向華僑城創意文化酒店成都分公司銷售主題公園門票。華僑城創意文化酒店成都分公司將按月以現金支付門票銷售之實際交易金額。

華僑城創意文化酒店為華僑城股份之間接全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城創意文化酒店為本公司之關連人士。華僑城創意文化酒店成都分公司為華僑城創意文化酒店之分公司。因此，根據上市規則，上述合作協議之安排構成持續關連交易。

10. 於二零一六年十二月二十八日，成都華僑城與華僑城創意文化酒店成都分公司訂立成都租約I，有效期由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年，據此，成都華僑城同意向華僑城創意文化酒店成都分公司出租由成都華僑城擁有位於中國四川省成都金牛區若干物業以經營客棧。

華僑城文化為華僑城股份之間接全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城文化為本公司之關連人士。華僑城創意文化酒店成都分公司為華僑城文化之分公司。因此，根據上市規則，上述租賃協議之安排構成持續關連交易。

11. 於二零一六年十二月二十八日，成都華僑城與深圳華僑城哈克文化有限公司（「華僑城哈克」）成都分公司（「華僑城哈克成都分公司」）訂立成都租約II，有效期由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年，據此，成都華僑城同意向華僑城哈克成都分公司出租位於中國四川省成都金牛區若干物業以經營兒童娛樂中心。

華僑城哈克為華僑城股份之全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城哈克為本公司之關連人士。華僑城哈克成都分公司為華僑城哈克之分公司。因此，根據上市規則，上述租賃協議之安排構成持續關連交易。

12. 於二零一六年十二月二十八日，成都華僑城歡樂谷分公司與深圳市華僑城旅遊策劃顧問有限公司（「華僑城旅遊」）訂立旅遊顧問協議（「旅遊顧問協議」），有效期由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年，據此，成都華僑城歡樂谷分公司同意委託華僑城旅遊提供開發項目的策劃方案、規劃設計、建築設計，景觀設計，運營顧問等服務。具體付款安排將於雙方將訂立之個別服務協議內訂明。

華僑城旅遊為華僑城股份之全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城旅遊為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述旅遊顧問協議之安排構成持續關連交易。

董事會報告

13. 於二零一六年十二月二十八日，西安華僑城置地與西安華僑城實業有限公司（「西安華僑城實業」）訂立西安租約I（「西安租約I」），有效期由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年。據此，西安華僑城置地同意向西安華僑城實業出租位於中國西安市南關正街一處物業作辦公用途。

西安華僑城實業為華僑城股份之間接非全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，西安華僑城實業為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述租賃協議之安排構成持續關連交易。

14. 於二零一七年九月二十九日，深圳華僑城都市娛樂投資公司（「華僑城娛樂」）與深圳華僑城港亞控股發展有限公司（「港亞控股」）訂立新租賃協議（「新租賃協議」），租期由二零一七年十月一日起至二零二零年九月三十日止為期三年。據此，華僑城娛樂同意向港亞控股繼續出租位於中國廣東省深圳南山區的若干物業以作為公司辦公場所。

華僑城娛樂為華僑城房地產之分公司。華僑城房地產為華僑城股份之全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城房地產為本公司之關聯人士。因此，根據上市規則，上述租賃協議之安排構成持續關連交易。

15. 於二零一八年八月三十日，西安華僑城置地與西安華僑城實業訂立西安租約II（「西安租約II」），租期由自二零一八年十一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期十四個月。據此，西安華僑城置地同意向西安華僑城實業出租位於中國西安市南關正街一處物業作辦公用途。

西安華僑城實業為華僑城股份之間接非全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，西安華僑城實業為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述租賃協議之安排構成持續關連交易。

16. 於二零一八年八月三十日，西安華僑城置地與西安華僑城實業訂立西安租約III（「西安租約III」），租期由自二零一八年九月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期十六個月。據此，西安華僑城置地同意向西安華僑城實業出租位於中國西安市南關正街一處物業作辦公用途。

西安華僑城實業為華僑城股份之間接非全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，西安華僑城實業為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述租賃協議之安排構成持續關連交易。

第1至13項關連交易的詳情載於本公司日期為二零一六年十二月二十八日的公告內，第14項關連交易的詳情載於本公司日期為二零一七年九月二十九日的公告內，第15至16項關連交易的詳情載於本公司日期為二零一八年八月三十日的公告內。

董事會報告

關連交易截至二零一八年十二月三十一日止年度之交易金額及上限金額如下：

持續關連 交易的詳情	截至二零一八年	
	十二月三十一日 止年度之 交易金額 (人民幣千元) (約數)	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度上限 (人民幣千元)
01 本集團與華僑城集團訂立的紙箱買賣協議	7,518	70,000
02 華僑城上海置地與華僑城物業服務上海分公司訂立的新物業管理協定	5,343	9,900
03 華僑城上海置地與華僑城水電訂立的機電服務顧問協定	700	1,000
04 成都華僑城與華僑城物業服務成都分公司訂立的物業管理框架協議	10,537	20,000
05 成都華僑城與華僑城水電成都分公司訂立的電力顧問服務協定	4,824	13,000
06 成都華僑城與華僑城國際傳媒訂立的主題表演框架協定	—	20,000
07 成都華僑城與康佳集團成都分公司訂立的康佳框架協議	407	440
08 成都華僑城歡樂谷分公司與華僑城文化訂立的娛樂設施框架協議	—	400
09 成都華僑城歡樂谷分公司與華僑城創意文化酒店成都分公司訂立的合作協定	41	2,000
10 成都華僑城與華僑城創意文化酒店成都分公司訂立的成都租約I	1,462	3,000
11 成都華僑城與華僑城哈克成都分公司訂立的成都租約II	1,005	1,450
12 成都華僑城歡樂谷分公司與華僑城旅遊訂立旅遊顧問協議	—	5,000
13 西安華僑城置地與西安華僑城實業訂立西安租約I	3,532	3,532
14 港亞控股與華僑城娛樂就辦公室物業訂立的新租賃協議	租金： 3,657	租金： 3,815
	年度配套雜費：	年度配套雜費：
	122	685
15 西安華僑城置地與西安華僑城實業訂立西安租約II	462	462
16 西安華僑城置地與西安華僑城實業訂立西安租約III	206	206

董事確認，就上述關連交易而言，本公司已遵守上市規則第14A章的披露、申報及／或股東批准的規定。

董事會報告

獨立非執行董事已審議上述關連交易，並確認上述關聯交易：

- (1) 屬本公司的一般及日常業務；
- (2) 是按照一般商務條款進行，或如可供比較的交易不足以判斷該等交易的條款是否一般商務條款，則對本公司而言，上述交易的條款不遜於獨立第三方可取得或提供（視屬何情況而定）的條款；及
- (3) 是根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

此外，本公司核數師亦向董事會書面確認：

彼等概不知悉任何情況以致彼等相信：

- 該等關連交易並未獲董事會批准；
- 關連交易在所有重大方面並非根據監管該等交易之相關協議訂立；
- 關連交易在所有重大方面並非根據本集團定價政策訂立（倘該等交易涉及本集團提供之貨品或服務）；及
- 於二零一八年就各關連交易產生的交易金額已超出本公司於二零一六年十二月二十八日、二零一七年九月二十九日及二零一八年八月三十日刊發之公告所披露年度總值。

關聯方交易已於本公司綜合財務報表附註31中披露。除上文所披露之關連交易及持續關連交易外，所有其他關連方交易並非為上市規則第14A章所指，須符合根據上市規則第14A章之任何申報、公佈或獨立股東批准規定之「關連交易」或「持續關連交易」。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，華僑城集團及其聯繫人向本集團提供財務資助，本集團向華僑城集團及其聯繫人應支付總金額約為人民幣0.92億元的利息及相關費用。該財務資助構成本公司的關連交易，但獲豁免遵守申報、公佈及獨立股東批准的規定，理由是由華僑城集團及其聯繫人向本集團提供及使本公司受益的該筆財務資助乃按一般（或更優於給予上市發行人的）商業條款向本公司提供貸款，且並無將本集團資產作為財務資助的抵押。

董事會報告

於二零一八年十二月二十一日，華僑城上海置地（本公司之間接全資附屬公司）與上海華合房地產開發有限公司（「上海華合」）訂立管理及諮詢協議（「上海華合管理協議」），據此，華僑城上海置地將就開發及建設項目向上海華合提供管理及諮詢服務，服務費用總額為人民幣47,520,000元。上海華合為一間於中國成立之合營企業，由華僑城股份之全資附屬公司華僑城房地產擁有50%權益。華僑城股份擁有香港華僑城100%權益，而香港華僑城擁有Pacific Climax之100%股權。因此，上海華合根據上市規則第14A章為本公司關連人士，而根據上市規則第14A章，上海華合管理協議項下擬提供的管理服務構成本公司之關連交易。

銀行貸款及其他貸款

本公司及本集團於二零一八年十二月三十一日的銀行貸款及其他貸款之詳情，載於綜合財務報表附註24。

五年摘要

本集團過去五年之業績及資產及負債摘要載於本年報第231至第232頁。

退休計劃

本集團參與的兩項界定供款退休計劃涵蓋本集團全職員工。該等退休計劃的詳情載於綜合財務報表附註25。

獨立性確認

本公司已經收到每名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出的年度確認函，並認為全體獨立非執行董事屬獨立人士。

董事之責任保險及彌償

本公司就董事及高級管理人員面對的法律訴訟已購買適當及足夠之責任保險以彌償董事及高級管理人員。

核數師

中瑞岳華（香港）會計師事務所自二零一七年十二月二十二日起辭任本公司之核數師。畢馬威會計師事務所自二零一七年十二月二十二日起獲委任為本公司之核數師，彼即將任滿告退，但符合資格獲選連任。本公司將於即將舉行之股東周年大會上提呈續聘畢馬威會計師事務所為本公司核數師的議案。

董事會報告

公眾持股量

根據董事所知以及本公司所得的公開資料，於本報告日期，本公司已遵照上市規則的公眾持股量規定。

購股權計劃

根據於二零一一年二月十五日之股東特別大會上通過之普通決議案，董事會採納新購股權計劃（「新計劃」）。新計劃旨在吸納及挽留優秀人才，並向本集團之僱員（全職及兼職）、董事、諮詢顧問及顧問給予額外獎勵，藉以促進本集團業務之發展。新計劃將於截至二零二一年二月十四日止十年期間內有效，除非本公司股東於股東大會提前終止則另作別論。

新計劃的參與人包括本集團或其任何成員之任何全職或兼職僱員、任何董事、顧問及專業顧問。董事可全權根據其認為適合之條款提議任何於新計劃下合資格之人士接納購股權。

授出購股權之建議須於發出有關建議日期（包括當日）起計二十八日內接納。購股權承授人須於接納購股權建議時向本公司支付港幣1.00元。

根據新計劃授出之任何特定購股權有關之股份認購價，必須為董事會全權釐定並通知參與者之價格，惟該價格不得低於下列三者中較高者：(i)在授出購股權當日於聯交所每日報價表所列之股份收市價；(ii)緊接授出購股權當日前五個營業日，於聯交所每日報價表所列之股份平均收市價；及(iii)在授出購股權當日之股份面值。

本公司可以發行購股權，令致根據所有新計劃及本公司任何其他購股權計劃將授出的所有購股權行使時可能發行的股份總數，合計不超過新計劃批准當日已發行股份的10%。本公司可以隨時在股東批准和發出通函後按照上市規則更新這個限額，惟根據本公司所有新計劃及其他購股權計劃已授出但仍未行使的所有購股權在行使後將予發行的股份數目，不得超過當時已發行股份的30%。

於本報告日期，根據新計劃尚未發行之購股權總數20,436,000份購股權，佔於本報告日期本公司全部已發行股本約2.73%；購股權可按照新計劃之條款，在董事會釐定不超過購股權授出日期起計十週年期間內任何時間行使。在截至授出日期止之任何12個月期間內，個別承授人因行使授出之購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）而獲發行加上可獲發行之股份總數，不得超過本公司當時已發行股份之1%。

董事會報告

根據新計劃之條款，本公司於二零一一年三月三日向一些合資格的參與人授出30,100,000份購股權，其中包括一些董事及僱員，行使價為港幣4.04元，授出的價格為港幣1元。以上提及的新計劃授出的購股權之詳情列於本公司於二零一一年三月三日發出之公告。於二零一六年三月二日，根據新計劃已授出的購股權已全部到期並已失效及註銷。於二零一八年十二月三十一日，新計劃項下概無購股權獲授出、行使、失效及註銷。

除上述者外，於本報告刊發日期前期間所有時間，本公司、任何其控股公司、附屬公司或同系附屬公司並非任何安排之一方，致使董事以收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券證之方法收購利益。

於回顧期間末期後，董事建議宣派末期股息。詳細資料載於本公司綜合財務報表附註27。

承董事會命

主席

何海濱

香港，二零一九年三月二十九日

獨立核數師報告



致華僑城（亞洲）控股有限公司股東的獨立核數師報告
(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」）已審計載列於第105至230頁的華僑城（亞洲）控股有限公司及其附屬公司（「貴集團」）的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）真實公平地反映 貴集團於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況及 貴集團截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則（「香港審核準則」）進行審計。我們根據該等準則承擔的責任已在本報告核數師就審計綜合財務報表承擔的責任一節進一步闡述。根據香港會計師公會的專業會計師道德守則（「守則」），連同開曼群島有關我們審計綜合財務報表的任何道德規定，我們獨立於 貴集團，並已根據該等規定及守則履行其他道德責任。我們相信所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對審計本期綜合財務報表最為重要的事項。該等事項在我們審計整體綜合財務報表及就此出具意見時進行處理，我們不會對該等事項提供單獨意見。

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的評估

請參閱綜合財務報表附註17以及附註1(g)的會計政策。

關鍵審計事項

於二零一八年十二月三十一日，貴集團持有的以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的賬面價值合計金額為人民幣276百萬元，均為非上市並分類為第3級公允價值等級。

貴集團以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的評估是以估值模型為基礎，而估值模型通常需要大量的輸入值。

當可觀察的參數無法可靠獲取時，即以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產屬於第3級公允價值等級的情況下，輸入值的確定會使用管理層估計，這當中會涉及重大的管理層判斷。

董事主要基於一家專業的外部評估師所出具的評估報告對貴集團以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產於二零一八年十二月三十一日的公允價值進行評估。

由於這些金融資產的公允價值評估較為複雜，且在確定估值模型使用的輸入值時涉及管理層判斷的程度重大，我們將以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的估值識別為關鍵審計事項。

我們的審計如何處理該事項

我們就以公允價值計量且其變動計入損益的非上市金融資產的評估的審計程式包括：

- 獲取並檢查由董事委聘的外部估值師所編製的估值評估以及董事據此對貴集團持有的以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值作出的評估；
- 評估外部估值師在被評估資產方面的專業資格、經驗和專業知識，並考慮其客觀性和獨立性；
- 在我們內部估值專家協助下，我們在管理層不在場的情況下與外部估值師討論在評估非上市權益證券的公允價值時採用的估值方法；通過將這些假設和判斷與市場數據或其他公開資訊進行比較，評估影響估值的主要假設和重要判斷；及
- 參照現行會計準則的要求，考慮貴集團在綜合財務報表內就金融工具的估值風險所作出的披露。

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

就收購禹洲地產股份有限公司（「禹洲地產」）的權益的會計處理

請參閱綜合財務報表附註15以及附註1(e)的會計政策。

關鍵審計事項

於二零一八年八月三十一日，貴集團與禹洲地產訂立認購協議，據此，貴集團將以港幣1,823,539,000元（相當於約人民幣1,588,394,000元）為認購代價，認購禹洲地產460,489,606股普通股，佔禹洲地產經擴大已發行股本的9.9%。於認購事項完成後，貴集團於禹洲地產董事會派出代表，能夠對禹洲地產的相關活動實施重大影響，故禹洲地產被確認為貴集團之聯營公司。

貴集團分佔禹洲地產於認購完成日可識別淨資產份額之公允價值為人民幣1,745,293,000元，超過認購代價的議價購買收益人民幣156,899,000元確認為收益於本年綜合損益表中應佔聯營公司之收益減虧損列示。

由於該項收購對綜合財務報表構成重大影響，而且禹洲地產可識別淨資產的估值涉及重大判斷和估計，增加了管理層出現錯誤或偏倚的風險，我們將收購禹洲地產權益的會計處理列為關鍵審計事項。

我們的審計如何處理該事項

我們就收購禹洲地產權益的會計處理的審計程式包括：

- 審查認購協議，詢問貴集團管理層如何影響禹洲地產的相關活動並檢查支援性文件，評估管理層對該項收購的會計處理；
- 獲取並檢查由董事委聘的外部估值師所編製的估值評估以及董事據此對可識別淨資產之公允價值作出的評估；
- 評估外部估值師在被評估資產方面的專業資格、經驗和專業知識，並考慮其客觀性和獨立性；
- 在我們內部估值專家協助下，與管理層和／或外部估值師討論在評估可識別淨資產公允價值時採用的估值方法；通過將這些假設和判斷與市場數據進行比較、考慮以往處理類似交易的經驗，評估影響估值的主要假設和重要判斷；及
- 參照現行會計準則的要求，評估綜合財務報表就該項收購作出的披露。

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

綜合開發業務存貨的可變現淨值

請參閱綜合財務報表附註19及附註1(m)的會計政策。

關鍵審計事項

於二零一八年十二月三十一日，貴集團持作未來開發及在建待售物業與持作出售之已竣工物業（以下統稱「綜合開發業務存貨」）的賬面價值合計金額為人民幣7,056百萬元。

該等物業主要包括上海和成都持作出售的住宅及辦公物業。

該等綜合開發業務存貨按照成本與可變現淨值之較低者計量。管理層確定財務報告日每個存貨項目的可變現淨值。

在確定存貨可變現淨值過程中，管理層需對每個持作未來開發及在建待售物業達到完工狀態時將要發生的建造成本作出最新估計，並估算每個存貨項目的預期未來淨售價和未來銷售費用以及相關銷售稅金等，該過程涉及重大的管理層判斷和估計。

我們的審計如何處理該事項

我們就綜合開發業務存貨的可變現淨值的評估的審計程式包括：

- 評估管理層與編制和監督管理預算及預測各存貨項目的建造和其他成本相關的關鍵內部控制的設計和運行有效性；
- 在抽樣的基礎上對存貨項目進行實地觀察，並詢問管理層這些存貨項目的進度和反映最新預測的總開發成本預算；
- 評估管理層所採用的估值方法，並將估值中採用的關鍵估計和假設，包括與平均淨售價有關的關鍵估計和假設，與市場可獲取資料和貴集團的銷售預算計畫進行比較；

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

綜合開發業務存貨的可變現淨值 (續)

請參閱綜合財務報表附註19及附註1(m)的會計政策。

關鍵審計事項

由於綜合開發業務存貨對 貴集團資產的重要性，且估計各物業開發項目達到完工狀態時將要發生的建造成本和未來淨售價存在固有風險，特別是考慮到當前的經濟環境在各個城市推出的各種針對物業市場的措施，我們把綜合開發業務存貨的可變現淨值的評估列為關鍵審計事項。

我們的審計如何處理該事項

- 將各存貨項目的估計建造成本與 貴集團的最新預算進行比較，並將截至二零一八年十二月三十一日發生的成本與截至二零一七年十二月三十一日的預算進行比較，以評估管理層預測的準確性和預算過程；及
- 進行敏感性分析，以確定關鍵估計和假設單獨或組合出現何種程度的變化會導致綜合開發業務存貨發生重大錯報，並考慮關鍵估計和假設出現此類變動的可能性以及潛在的管理層偏向。

獨立核數師報告

綜合財務報表及我們就此發出的核數師報告以外的資料

董事須就其他資料負責。其他資料包括年報所載的全部資料，綜合財務報表及我們就此發出的核數師報告除外。

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

就審計綜合財務報表而言，我們的責任是閱覽其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所知悉的情況出現重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。

倘我們基於已執行的工作得出此等其他資料存在重大錯誤陳述，則須報告該事實。我們並無此方面的報告事項。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製真實公平的綜合財務報表，以及落實董事認為必要的內部控制，以使編製綜合財務報表時不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

於編製綜合財務報表時，董事須負責評估 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，以及使用持續經營會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停業，或別無其他現實的替代方案。

董事在審核委員會協助下履行監督 貴集團財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並發出載有我們意見的核數師報告。我們僅向全體股東報告。除此以外，本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責任。

合理保證屬高水準的保證，但並非擔保根據香港審核準則進行的審計總能發現某一存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可由欺詐或錯誤引起，倘個別或整體合理預期將影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定，則視為重大錯誤陳述。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任 (續)

作為根據香港審核準則進行審計工作的一部分，我們於整個審計過程中行使專業判斷並保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤導致重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程式以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審計憑證為我們的意見提供基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或僭越內部控制，故未能發現因欺詐導致的重大錯誤陳述風險高於未能發現因錯誤導致的重大錯誤陳述。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計在各類情況下適用的審計程式，但目的並非對 貴集團內部控制的成效發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計及相關披露的合理性。
- 總結董事採用持續經營會計基礎的恰當性，並根據所得審計憑證，總結是否存在重大不明朗因素，涉及可能令 貴集團的持續經營能力嚴重成疑的事件或情況。倘我們得出結論認為存在重大不明朗因素，我們須在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表的相關披露，或倘有關披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論基於截至核數師報告日期所得的審計憑證得出。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團不再持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體列報、結構及內容（包括披露資料），以及綜合財務報表是否以公平列報方式反映相關交易及事件。
- 就 貴集團旗下實體或業務活動的財務資料獲取充足及適當的審計憑證，以就綜合財務報表發表意見。我們負責指導、監督及執行 貴集團的審計工作。我們就審計意見承擔全部責任。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任 (續)

我們與審核委員會溝通有關（其中包括）審計工作的計劃範圍及時間以及重大審計發現，包括我們在審計過程中識別的任何內部控制重大缺陷。

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已遵守有關獨立性的相關道德規定，並與彼等溝通可能被合理認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項以及相關防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定對審計本期綜合財務報表最為重要的該等事項，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極少數情況下，倘我們合理預期在報告中溝通某事情造成的負面後果超過其產生的公眾利益，則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為黃振邦。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零一九年三月二十九日

綜合損益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

		二零一八年	二零一七年 (經重述)* (註)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
持續經營業務			
收入	3	1,584,694	4,109,462
銷售成本		(1,026,106)	(2,561,837)
毛利		558,588	1,547,625
其他收入	4(a)	124,257	26,431
其他淨收益	4(b)	368,930	1,058,258
銷售費用		(124,736)	(215,451)
管理費用		(334,304)	(265,228)
其他經營開支		(459)	(954)
經營利潤		592,276	2,150,681
融資成本	5(a)	(175,061)	(187,942)
應佔聯營公司之收益減虧損	15	418,994	104,060
應佔合營企業之收益／(虧損)	16	229,244	(8,322)
稅前利潤	5	1,065,453	2,058,477
所得稅開支	6	(206,898)	(642,388)
年度持續經營業務利潤		858,555	1,416,089
終止經營業務			
年度終止經營業務利潤	32	68,272	9,662
年度利潤		926,827	1,425,751
歸屬於：			
本公司權益持有人		798,702	1,106,804
非控股股東		128,125	318,947
年度利潤		926,827	1,425,751

綜合損益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

		二零一八年	二零一七年 (經重述)* (註)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
每股盈利(人民幣元)	10		
每股基本盈利			
持續經營業務		0.68	1.58
終止經營業務		0.09	0.01
		0.77	1.59
每股攤薄盈利			
持續經營業務		0.67	1.40
終止經營業務		0.09	0.01
		0.76	1.41

* 參閱附註32。

註： 本集團於二零一八年一月一日首次採用《香港財務報告準則》第15號和《香港財務報告準則》第9號。根據所選的過渡方法，本集團對比較資料未予重述。參閱附註1(c)。

綜合損益及其他綜合收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

		二零一八年	二零一七年 (註)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
年度利潤		<u>926,827</u>	<u>1,425,751</u>
年度其他綜合收益(扣除稅項及重新分類調整後)	9		
未來不會重新分類至損益的項目：			
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益投資			
－ 於公允價值儲備(不可撥回)的淨變動		<u>(176,404)</u>	<u>—</u>
未來可能會重新分類至損益的項目：			
匯兌差額		(203,218)	406,125
應佔聯營公司的其他綜合收益		<u>(84,124)</u>	<u>(1,900)</u>
		<u>(287,342)</u>	<u>404,225</u>
年度其他綜合收益		<u>(463,746)</u>	<u>404,225</u>
年度綜合收益總額		<u>463,081</u>	<u>1,829,976</u>
歸屬於：			
本公司權益持有人		334,956	1,511,029
非控股股東		<u>128,125</u>	<u>318,947</u>
年度綜合收益總額		<u>463,081</u>	<u>1,829,976</u>

註： 本集團於二零一八年一月一日首次採用《香港財務報告準則》第15號和《香港財務報告準則》第9號。根據所選的過渡方法，本集團對比較資料未予重述。參閱附註1(c)。

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 (註) 人民幣千元
非流動資產			
投資性房地產	11	2,877,838	2,744,745
其他物業、廠房及設備	11	2,074,898	1,232,586
持作自用的租賃土地權益	11	1,483,911	579,654
		6,436,647	4,556,985
無形資產	12	6,273	1,597
商譽	13	570	570
於聯營公司之投資	15	4,919,831	2,638,854
於合營企業之投資	16	287,330	11,222
其他金融資產	17	1,437,525	599,711
融資租賃應收款	18	230,870	—
應收賬款及其他應收款	21	2,476	—
遞延稅項資產	26(b)	191,012	164,096
		13,512,534	7,973,035
流動資產			
存貨及其他合約成本	19	7,055,723	8,237,853
融資租賃應收款	18	65,342	—
應收賬款及其他應收款	21	1,222,255	365,154
銀行存款及庫存現金	22	3,222,953	6,927,464
		11,566,273	15,530,471
分類為持作待售組別之資產	32	—	242,010
		11,566,273	15,772,481
流動負債			
應付賬款及其他應付款	23	2,657,446	3,074,121
合約負債	20	143,949	—
銀行及其他貸款	24	4,979,886	3,989,954
關聯方貸款	24	2,037,700	1,385,700
即期稅項負債	26(a)	748,884	722,847
		10,567,865	9,172,622
分類為持作待售組別之負債	32	—	43,878
		10,567,865	9,216,500
淨流動資產		998,408	6,555,981
總資產減流動負債		14,510,942	14,529,016

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 (註) 人民幣千元
非流動負債			
銀行及其他貸款	24	1,410,771	1,019,751
遞延稅項負債	26(b)	194,514	196,324
		<u>1,605,285</u>	<u>1,216,075</u>
資產淨值		<u>12,905,657</u>	<u>13,312,941</u>
資本及儲備			
股本	27(c)	67,337	67,337
永續資本證券	27(d)	5,294,665	5,293,313
儲備		<u>4,104,240</u>	<u>4,311,677</u>
歸屬於本公司權益持有人權益		<u>9,466,242</u>	<u>9,672,327</u>
非控股股東權益		<u>3,439,415</u>	<u>3,640,614</u>
權益總額		<u>12,905,657</u>	<u>13,312,941</u>

註： 本集團於二零一八年一月一日首次採用《香港財務報告準則》第15號和《香港財務報告準則》第9號。根據所選的過渡方法，本集團對比較資料未予重述。參閱附註1(c)。

董事會於二零一九年三月二十九日批准及授權刊發。

何海濱
董事

謝梅
董事

綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

歸屬於本公司權益持有人權益

	股本 人民幣千元 (附註27(c))	股份溢價 人民幣千元	撥入盈餘 人民幣千元	資本公積 人民幣千元	永續資本證券 人民幣千元 (附註27(d))	法定儲備金 人民幣千元	公允價值儲備 (不可撥回) 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	合計 人民幣千元	非控股 股東權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零一七年一月一日	67,337	36,884	147,711	53,277	-	381,215	-	(441,281)	30,123	2,751,682	3,026,948	3,739,754	6,766,702
二零一七年權益變動：													
年內利潤	-	-	-	-	51,114	-	-	-	-	1,055,690	1,106,804	318,947	1,425,751
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-	-	404,225	-	-	404,225	-	404,225
綜合收益總額	-	-	-	-	51,114	-	-	404,225	-	1,055,690	1,511,029	318,947	1,829,976
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	81,475	-	-	-	(81,475)	-	-	-
上年度批准的股息 (附註27(b)(ii))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(107,849)	(107,849)	(418,087)	(525,936)
發行永續資本證券 (附註27(d))	-	-	-	-	5,242,199	-	-	-	-	-	5,242,199	-	5,242,199
出售附屬公司	-	-	-	-	-	(13,473)	-	-	(4,059)	17,532	-	-	-
於二零一七年十二月三十一日結餘 (註)	67,337	36,884	147,711	53,277	5,293,313	449,217	-	(37,056)	26,064	3,635,580	9,672,327	3,640,614	13,312,941
初次採用《香港財務報告準則》第15號影響	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,732	4,732	1,422	6,154
於二零一八年一月一日經調整結餘	67,337	36,884	147,711	53,277	5,293,313	449,217	-	(37,056)	26,064	3,640,312	9,677,059	3,642,036	13,319,095
二零一八年權益變動：													
年內利潤	-	-	-	-	228,694	-	-	-	-	570,008	798,702	128,125	926,827
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-	(176,404)	(287,342)	-	-	(463,746)	-	(463,746)
綜合收益總額	-	-	-	-	228,694	-	(176,404)	(287,342)	-	570,008	334,956	128,125	463,081
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	20,346	-	-	-	(20,346)	-	-	-
處置以公允價值計量且其變動計入 綜合收益之金融資產轉撥至保留溢利	-	-	-	-	-	-	161,769	-	-	(161,769)	-	-	-
上年度批准的股息 (附註27(b)(ii))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(318,431)	(318,431)	(310,854)	(629,285)
分派至永續資本證券持有者	-	-	-	-	(227,342)	-	-	-	-	-	(227,342)	-	(227,342)
出售附屬公司	-	-	-	(7)	-	(6,829)	-	-	-	6,836	-	(1,892)	(1,892)
少數股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,000)	(18,000)
於二零一八年十二月三十一日結餘	67,337	36,884	147,711	53,270	5,294,665	462,734	(14,635)	(324,398)	26,064	3,716,610	9,466,242	3,439,415	12,905,657

註：本集團於二零一八年一月一日首次採用《香港財務報告準則》第15號和《香港財務報告準則》第9號。根據所選的過渡方法，本集團對比較資料未予重述。參閱附註1(c)。

綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

		二零一八年	二零一七年 (註)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
營運活動			
(用於)／產自營運之現金	22(b)	(468,843)	2,608,526
已付稅項		(227,430)	(650,686)
已付利息		(190,128)	(240,532)
(用於)／產自營運活動之現金淨額		(886,401)	1,717,308
投資活動			
支付購買物業、廠房及設備與無形資產		(286,760)	(580,758)
出售物業、廠房及設備與無形資產所得款項		54,863	6,967
支付收購其他金融資產		(2,358,815)	(760,456)
出售附屬公司現金流量淨額	33	80,541	651,623
支付收購一間聯營公司		(1,588,394)	—
三個月以上到期銀行存款增加		(716,517)	—
已收聯營公司股息		18,940	492,693
已收利息		93,529	32,792
贖回其他金融資產		440,496	1,165,006
(用於)／產自投資活動之現金淨額		(4,262,117)	1,007,867

綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

		二零一八年	二零一七年 (註)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
融資活動			
新增貸款所得現金	22(c)	4,642,039	3,880,667
償還貸款	22(c)	(3,353,646)	(6,246,307)
已抵押存款增加		(754,950)	—
發行永續資本證券		—	5,242,199
已付非控股股東股利		(100,228)	(317,859)
分派至永續資本證券持有者		(227,342)	—
已付本公司權益股東股利		(318,431)	(107,849)
(用於)／產自融資活動之現金淨額		(112,558)	2,450,851
現金及現金等價物的(減少)／增加淨額		(5,261,076)	5,176,026
於一月一日的現金及現金等價物		6,898,256	2,056,017
分類為持作待售組別之現金及現金等價物	32	—	(46,792)
匯率變動的影響		107,016	(286,995)
於十二月三十一日的現金及現金等價物	22(a)	1,744,196	6,898,256

註： 本集團於二零一八年一月一日首次採用《香港財務報告準則》第15號和《香港財務報告準則》第9號。根據所選的過渡方法，本集團對比較資料未予重述。參閱附註1(c)。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策

(a) 合規聲明

該等財務報表已根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的所有相關規定編製，集合條款包括所有個別適用的香港財務報告準則、香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋、香港公認會計準則以及香港公司條例的規定。該等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）相關披露規定。以下為本集團所採納的主要會計政策概要。

香港會計師公會已頒佈於本集團本會計期間首次生效或適用的若干新訂及經修訂香港財務報告準則。附註1(c)提供有關初次應用該等發展所引致會計政策任何變動的資料，惟該等發展於當前及過往會計期間與本集團有關並在該等財務報表中反映。

(b) 編製財務報表基準

截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）以及本集團於聯營公司及合營企業之投資。

誠如下文會計政策所述，編製財務報表的計量基準為歷史成本基準，惟其他權益證券投資按其公允價值列賬除外。

分類為持作待售組別之資產按賬面價值與公允價值減銷售成本之較低者列賬（參閱附註1(aa)）。

按照香港財務報告準則編製財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響政策應用及所呈報的資產、負債、收入及開支金額。估計及相關假設乃基於過往經驗及認為在有關情況下合理的各項其他因素，而所得結果構成用於判斷顯然無法透過其他來源獲得有關資產與負債的賬面價值的依據。實際結果或有別於該等估計。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(b) 編製財務報表基準 (續)

估計及相關假設會持續審閱。倘會計估計的修訂僅對作出修訂的期間產生影響，則有關修訂只會在該期間內確認；倘會計估計的修訂對現時及未來期間均產生影響，則會在作出該修訂期間及未來期間內確認。

管理層應用香港財務報告準則時所作出對財務報表有重大影響的判斷以及估計不明朗因素的主要來源在附註2中討論。

(c) 會計政策變動

香港會計師公會頒布了多項《香港財務報告準則》的修訂。這些修訂和詮釋在本集團的當前會計期間首次生效。當中與本集團財務報表相關的變動如下：

- (i) 《香港財務報告準則》第9號，金融工具
- (ii) 《香港財務報告準則》第15號，來自客戶合約的收入
- (iii) 香港（國際財務報告解釋公告）第22號，外幣交易及預付對價

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效的新準則或詮釋，除《香港財務報告準則》第9號修訂，反向補償提前還款特徵與《香港財務報告準則》第9號同時採用外。

(i) 《香港財務報告準則》第9號，金融工具，包括《香港財務報告準則》第9號修訂，反向補償提前還款特徵

《香港財務報告準則》第9號取代《香港會計準則》第39號金融工具：確認及計量。該準則規定了確認和計量金融資產、金融負債和一些買賣非金融項目的合約的要求。

本集團就於二零一八年一月一日存在的項目根據過渡要求追溯應用了《香港財務報告準則》第9號。因此，比較資料繼續根據《香港會計準則》第39號予以列報。過渡至《香港財務報告準則》第9號對二零一八年一月一日的保留溢利和儲備期初結餘無影響。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(c) 會計政策變動 (續)

- (i) 《香港財務報告準則》第9號，金融工具，包括《香港財務報告準則》第9號修訂，反向補償提前還款特徵 (續)

有關早前會計政策變動的性質和影響詳情以及過渡方法載列如下：

a. 金融資產和金融負債的分類

《香港財務報告準則》第9號將金融資產劃分為三種主要類型：以攤銷成本計量，以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益，及以公允價值計量且其變動計入損益。該分類取代《香港會計準則》第39號關於持有至到期投資、貸款及應收款項、可供出售金融資產及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產。根據《香港財務報告準則》第9號的規定，金融資產的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《香港財務報告準則》第9號，若衍生工具嵌入在該準則規定範圍內的金融資產，則不允許分拆。相反，該混合工具應整體進行分類評估。

下表載列《香港會計準則》第39號下本集團各類金融資產的初始計量類別，並將根據《香港會計準則》第39號釐定的金融資產的賬面價值與根據《香港財務報告準則》第9號釐定的金融資產的賬面價值進行對賬。

	《香港會計準則》 第39號 於二零一七年 十二月三十一日 的賬面價值 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	《香港財務報告 準則》第9號 於二零一八年 一月一日 的賬面價值 人民幣千元
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產			
非交易性的非上市股權益證券 (註)	—	599,711	599,711
根據《香港會計準則》第39號 分類為可供出售金融資產 (註)	599,711	(599,711)	—

註： 根據《香港會計準則》第39號，非交易性的非上市權益證券分類為可供出售金融資產。根據《香港財務報告準則》第9號的規定，該等權益證券以公允價值計量且其變動計入損益。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(c) 會計政策變動 (續)

(i) 《香港財務報告準則》第9號－「金融工具」，包括《香港財務報告準則》第9號修訂－「反向補償提前還款特徵」(續)

a. 金融資產和金融負債的分類 (續)

關於本集團如何根據《香港財務報告準則》第9號的規定處理金融資產的分類與計量以及確認相關損益的解釋，分別參閱附註1(g), (l)(i), (o)和(p)的會計政策。

所有金融負債的計量類別保持不變。於二零一八年一月一日，所有金融負債的賬面價值並未受到首次採用《香港財務報告準則》第9號的影響。

於二零一八年一月一日，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. 信用損失

《香港財務報告準則》第9號以「預期信用損失」模型取代《香港會計準則》第39號的「已發生損失」模型。預期信用損失模型要求持續計量與金融資產相關的信用風險，因此「預期信用損失」的確認早於《香港會計準則》第39號「已發生損失」會計模型。

本集團將新的預期信用損失模型應用於下列項目：

- － 以攤銷成本計量的金融資產（包括現金和現金等價物、應收賬款及其他應收款及向聯營公司作出的貸款）；
- － 租賃應收款；及
- － 簽訂的財務擔保合約（參閱附註1(l)(ii)）。

有關本集團關於信用損失的會計政策詳情，請參閱附註1(l)(i)和(ii)。

本集團認為首次採用預期信用損失模型將不會產生重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(c) 會計政策變動 (續)

(i) 《香港財務報告準則》第9號－「金融工具」，包括《香港財務報告準則》第9號修訂－「反向補償提前還款特徵」(續)

c. 過渡

採用《香港財務報告準則》第9號引起的會計政策變動已進行追溯採用，除下述情況外：

- － 本集團未就比較期間相關的資料進行重述。概無採納《香港財務報告準則》第9號導致的金融資產賬面價值差額於二零一八年一月一日於保留盈利及儲備中確認。因此，二零一七年列報的資料繼續根據《香港會計準則》第39號進行列報，因此可能與當前期間無法進行比較。
- － 以下評估乃根據於二零一八年一月一日（本集團首次採用《香港財務報告準則》第9號之日）的事實及情況作出：
 - － 確定持有金融資產的業務模式；和
 - － 指定將某些非交易性權益工具投資歸類為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益（不可撥回）。
- － 於首次採用之日，倘評估初始確認後信用風險是否顯著增加涉及過多成本或努力，則已確認該金融工具的整個存續期的預期信用損失。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(c) 會計政策變動 (續)

(ii) 《香港財務報告準則》第15號，來自客戶合約的收入

《香港財務報告準則》第15號建立了一個確認來自客戶合約的收入及若干成本的全面框架。《香港財務報告準則》第15號取代《香港會計準則》第18號，收入（涵蓋銷售商品和提供服務產生的收入）和《香港會計準則》第11號，建造合約（規定了建造合約收入的會計處理方法）。

《香港財務報告準則》第15號亦引入額外的定性及定量的披露要求，旨在使財務報表使用者能夠瞭解來自客戶合約的收入及現金流的性質，金額，時間及不確定性。

本集團計劃選擇使用累計影響過渡法，並已經將首次採用的累計影響確認為於二零一八年一月一日的權益期初結餘的調整。因此，本集團對比較資料未予重述，繼續根據《香港會計準則》第11號和《香港會計準則》第18號的規定進行列報。根據《香港財務報告準則》第15號的規定，本集團計劃僅將新規定運用於二零一八年一月一日之前尚未完成的合約。

下表匯總了過渡至《香港財務報告準則》第15號對於二零一八年一月一日的保留溢利和非控股股東權益的影響：

	人民幣千元
於二零一八年一月一日的保留溢利增加淨額	
銷售佣金的資本化	4,732
於二零一八年一月一日的非控股股東權益增加淨額	
銷售佣金的資本化	1,422

過渡至《香港財務報告準則》第15號的相關稅項影響對二零一八年一月一日的期初結餘的影響並不重大。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(c) 會計政策變動 (續)

(ii) 《香港財務報告準則》第15號 – 「來自客戶合約的收入」(續)

有關早前會計政策變動的性質和影響詳情載列如下：

a. 收入確認的時點

早前，提供服務的收入在一段時間內確認，而商品銷售收入一般於商品所有權的風險和回報轉移至客戶的時點確認。

根據《香港財務報告準則》第15號，收入於客戶獲得合約中承諾的商品和服務的控制權時確認。這可能是某個時間點或一段時間內。《香港財務報告準則》第15號確定了對承諾的商品或服務的控制權被視為在一段時間內轉移的下列三種情況：

- A. 當客戶於實體履約同時接受及使用實體履約所提供之利益時；
- B. 當實體履約創造或改良一項於資產被創造或改良時由客戶所控制的資產（如在建工程）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付款具有可行使權利時。

如果合約條款及實體履約行為並不屬於任何該等三種情況，則根據《香港財務報告準則》第15號，實體於某一時間點（即控制權轉移時）就銷售商品或服務確認收入。所有權的風險及回報的轉移僅為釐定控制權轉移發生時將考慮的其中一項指標。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(c) 會計政策變動 (續)

(ii) 《香港財務報告準則》第15號 – 「來自客戶合約的收入」(續)

a. 收入確認的時點 (續)

採用《香港財務報告準則》第15號對本集團何時確認銷售貨物、銷售主題公園門票和建造合約的收入並無重大影響。然而，物業銷售收入確認時點受到以下影響：

- 物業銷售：本集團的物業開發活動主要在中國大陸進行。考慮到合約條款、本集團的業務慣例以及中國大陸的法律及監管環境，物業銷售合約不符合在一段時間內確認收入的要求，因此物業銷售收入將繼續在某個時點予以確認。早前，本集團於簽署買賣協議、完成物業開發、移交物業至客戶之間的較後日期確認物業銷售收入，即採用該物業的風險和所有權回報轉移至客戶的時點。根據《香港財務報告準則》第15號中的控制轉移方法，物業銷售收入通常於客戶取得物業控制權時進行確認，即客戶有能力直接使用物業並獲得該物業的絕大部分剩餘利益。

此項會計政策變動不會對二零一八年一月一日之期初結餘產生重大影響。然而，未來期間可能會產生重大影響，取決於本集團的物業開發項目的完成時間。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(c) 會計政策變動 (續)

(ii) 《香港財務報告準則》第15號 – 「來自客戶合約的收入」(續)

b. 重大融資部分

《香港財務報告準則》第15號要求實體於合約包含重大融資部分時就貨幣時間價值調整交易價格，無論來自客戶的付款將大幅提前收取或大幅延後收取。

早前，本集團僅於付款大幅延後時（目前本集團與其客戶間的安排並不常見）採用此政策。本集團並無於付款提前收取時採用此政策。

大幅提前付款在本集團與其客戶間的安排並不常見，本集團銷售仍在建的住宅物業時除外。在這種情況下，本集團可能會向客戶就市場售價提供折扣，前提是客戶同意於建造正在進行時（而不是物業開發已完成時）提前支付購買價格的餘款。

如果付款計劃包含重大融資部分，則需要對交易價格進行調整以單獨考慮此部分。對於提前付款，此調整將導致利息費用的計提，以反映本集團在付款日期與物業交付完成日之間從客戶所獲取融資利益的影響。該計提金額增加了建造期間的合約負債，因此，已完成的物業控制權轉移至客戶時，確認的收入金額也相應增加。利息於產生時列支為費用，除非符合《香港會計準則》第23號，借貸成本的資本化條件。

本集團於合約開始時即認為，實體移轉物業予客戶之時間與客戶為該物業付款之時間間隔短於一年，或是合約中的融資部分不重大。作為一可行權宜方法，本集團無須就重大財務組成部分之影響調整對價金額。因此，此項會計政策變動不會對二零一八年一月一日之期初結餘產生重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(c) 會計政策變動 (續)

(ii) 《香港財務報告準則》第15號 – 「來自客戶合約的收入」(續)

c. 與物業銷售合約相關的應付銷售佣金

本集團早前就與物業銷售合約相關的應付銷售佣金產生時將其確認為銷售費用。根據《香港財務報告準則》第15號的規定，本集團須將該等預期可收回銷售佣金於產生時資本化為獲取合約的成本，除非預期攤銷期間為自資產的初始確認之日起一年或以內，在該情況下，銷售佣金可於產生時列支為費用。當確認相關物業銷售收入時，資本化的佣金計入損益，並計入當期的銷售費用。

由於會計政策變動，於二零一八年一月一日，本集團作出調整使得於聯營公司之投資，於一家合營企業之投資及存貨及其他合約成本分別增加人民幣3,256,000元，人民幣2,074,000元及人民幣824,000元，保留溢利及非控股股東權益分別增加人民幣4,732,000元及人民幣1,422,000元。

d. 合約資產和合約負債的列報

根據《香港財務報告準則》第15號的規定，只有在本集團無條件收取對價的權利時，才確認應收款項。如果本集團無條件獲得合約中承諾的商品和服務的對價之前確認相關收入（參見附註1(x)），則將對價權利劃分為合約資產。同理，在本集團確認相關收入之前，合約負債（非應付款項）於客戶已支付對價或應合約要求而應支付對價，且已支付相關金額時，予以確認。對於與客戶的單獨合約，列報為合約資產淨額或合約負債淨額。對於多方合約，不相關合約的合約資產和負債不以淨額基準列報（參閱附註1(n)）。

為反映這些列報變化，採用《香港財務報告準則》第15號後，本集團於二零一八年一月一日之「預收款項」為人民幣371,815,000元，早前已納入應付賬款和其他應付款，現單獨分類為合約負債。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(c) 會計政策變動 (續)

(ii) 《香港財務報告準則》第15號 – 「來自客戶合約的收入」(續)

- e. 披露於二零一八年一月一日採用《香港財務報告準則》第15號對截至二零一八年十二月三十一日止年度報告匯報金額的預計影響

下表通過對比採用《香港財務報告準則》第15號時綜合財務報表所匯報的金額和假設繼續沿用《香港會計準則》第18號和《香港會計準則》第11號時綜合財務報表中所匯報的金額，匯總了採用《香港財務報告準則》第15號對本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度綜合財務報表的預計影響。這些表格只展示因採用《香港財務報告準則》第15號而受到影響的項目。

	根據 《香港財務 報告準則》 第15號 匯報金額 (A) 人民幣千元	假設沿用 《香港會計 準則》第18號 和第11號 匯報金額 (B) 人民幣千元	差異： 二零一八年 採用《香港財務 報告準則》 第15號的 預計影響 (A)-(B) 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日			
綜合損益表中因採用《香港財務報告準則》 第15號而影響到的項目			
持續經營業務			
銷售費用	(124,736)	(123,912)	(824)
經營利潤	592,276	593,100	(824)
應佔聯營公司之收益減虧損	418,994	419,883	(889)
應佔合營企業之收益	229,244	231,318	(2,074)
稅前利潤	1,065,453	1,069,240	(3,787)
年度持續經營業務利潤	858,555	862,342	(3,787)
年度利潤	926,827	930,614	(3,787)
年度利潤歸屬於本公司權益持有人	798,702	801,067	(2,365)
年度利潤歸屬於非控股股東	128,125	129,547	(1,422)
每股盈利 (人民幣元)			
每股基本盈利：			
持續經營業務	0.68	0.68	—
終止經營業務	0.09	0.09	—
每股基本盈利	0.77	0.77	—
每股攤薄盈利：			
持續經營業務	0.67	0.67	—
終止經營業務	0.09	0.09	—
每股攤薄盈利	0.76	0.76	—

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(c) 會計政策變動 (續)

(ii) 《香港財務報告準則》第15號－「來自客戶合約的收入」(續)

- e. 披露於二零一八年一月一日採用《香港財務報告準則》第15號對截至二零一八年十二月三十一日止年度報告匯報金額的預計影響 (續)

	根據 《香港財務 報告準則》 第15號 匯報金額 (A) 人民幣千元	假設沿用 《香港會計 準則》第18號 和第11號 匯報金額 (B) 人民幣千元	差異： 二零一八年 採用《香港財務 報告準則》 第15號的 預計影響 (A)-(B) 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日			
綜合財務狀況表中因採用《香港財務報告準則》 第15號而影響到的項目：			
於聯營公司之投資	4,919,831	4,917,464	2,367
非流動資產	13,512,534	13,510,167	2,367
應付賬款及其他應付款	2,657,446	2,801,395	(143,949)
合約負債	143,949	–	143,949
總資產減流動負債	14,510,942	14,508,575	2,367
資產淨值	12,905,657	12,903,290	2,367
儲備	4,104,240	4,101,873	2,367
歸屬於本公司權益持有人權益	9,466,242	9,463,875	2,367
權益總額	12,905,657	12,903,290	2,367

於截至二零一八年十二月三十一日止年度
自稅前利潤調整至用於營運活動之現金中
(附註22(b)) 因採用《香港財務報告準則》
第15號而影響到的項目：

稅前利潤	1,065,453	1,069,240	(3,787)
應佔聯營公司之收益減虧損	(418,994)	(419,883)	889
應佔合營企業之收益	(229,244)	(231,318)	2,074
存貨及其他合約成本增加	(727,584)	(728,408)	824
應付賬款及其他應付款增加	282,021	54,155	227,866
合約負債減少	(227,866)	–	(227,866)

表中顯示的重大差異是由上述會計政策變動所導致。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(c) 會計政策變動 (續)

(iii) 香港（國際財務報告解釋公告）第22號，外幣交易及預付對價

該解釋為「交易日」的確定提供了指引，用以確定初始確認一個實體收到或支付預付外幣對價的一項交易所產生相關資產、費用或收益（或其中一部分）時使用的匯率。

該解釋澄清，「交易日」是指因支付或收到預付對價而產生的非貨幣性資產或負債的初始確認日期。如果在確認相關項目之前有多項付款或收款，則應以這種方式確定各筆付款或收款的交易日。採用香港（國際財務報告解釋公告）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。

(d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司是由本集團控制的實體。當本集團承擔或有權從參與實體的業務而獲得可變回報，以及可透過其對實體的權力影響該等回報時，即屬於控制該實體。於評估本集團是否有權力時，僅考慮由本集團及其他方持有的實質權利。

對附屬公司的投資自控制開始當日計入綜合財務報表，直至控制結束當日為止。集團內公司間結餘、交易及現金流與集團內公司間交易所產生的任何未實現收益於編製綜合財務報表時悉數對銷。集團內公司間交易所產生的未實現損失的抵銷方法與未實現收益相同，惟僅以無減值證據者為限。

非控股權益指於一家附屬公司中並非直接或間接歸屬本公司的權益，而本集團並無就此與該等權益的持有人協定任何額外條款，致使本集團整體就符合金融負債定義的該等權益承擔合同責任。就各業務合併而言，本集團可選擇按公允價值或按非控股權益佔該附屬公司的可識別資產淨值比例計量任何非控股權益。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(d) 附屬公司及非控股權益 (續)

非控股權益列入綜合財務狀況表的權益內，與本公司權益持有人應佔權益分開列賬。本集團業績內的非控股權益，乃於綜合損益表以及綜合損益及其他綜合收益表上呈列為年內本公司非控股權益與權益持有人之間的損益總額及綜合收益總額分配。非控股權益持有人發放的貸款及對該等持有人的其他合同責任視乎負債性質而根據附註1(q)、(r)、(s)或(t)於綜合財務狀況表呈列為的金融負債。

本集團於一家附屬公司的股權變動，倘不會引致喪失控制權，則以權益交易列賬，並據其對綜合權益中控股及非控股權益的金額作調整，以反映相關權益的變動，惟不會調整商譽及確認收益或虧損。

當本集團喪失其對一家附屬公司的控制權時，其列賬列為出售於該附屬公司的全部權益，所得收益或虧損於損益確認。於喪失控制權日期對該前附屬公司保留的任何權益按公允價值確認，而此金額被視為初始確認金融資產的公允價值（參閱附註1(g)）或初始確認於聯營公司或合營企業的投資成本（參閱附註1(e)）。

於本公司財務狀況表中，於附屬公司投資按成本減減值虧損列賬（參閱附註1(l)），惟該投資分類為持作待售（或包括在分類為持作待售的待售組別內），則另當別論（參閱附註1(aa)）。

(e) 聯營公司及合營企業

聯營公司指本集團或本公司對其管理有重大影響的實體，但對其管理（包括參與其財務及經營政策決策）無控制權或共同控制權。

合營企業指一項安排，據此，本集團或本公司與其他方合約協定共同控制該安排，並對該安排的淨資產享有權利。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(e) 聯營公司及合營企業 (續)

於聯營公司或合營企業的投資按權益法於綜合財務報表列賬，惟分類為持作待售（或包括在分類為持作待售的待售組別內）除外（參閱附註1(aa)）。根據權益法，投資初始以成本列賬，並經本集團在收購當日應佔被投資方可識別資產淨值的公允價值超出投資成本的金額作出調整（如有）。投資成本包括收購價款，其他可直接歸屬於收購事項的成本，以及任何形成本集團權益投資成分的直接對聯營公司或合營企業的直接投資。其後，該投資經本集團在收購後應佔被投資方的資產淨值及與該投資有關的任何減值虧損變動作出調整（參閱附註1(f)及1(l)(ii)）。收購當日出出成本的任何金額、本集團應佔被投資方年內收購後稅後業績及任何減值虧損於綜合損益表確認，而本集團應佔被投資方其他綜合收益的收購後稅後項目則於綜合損益及其他綜合收益表予以確認。

當本集團於聯營公司或合營企業的虧損額超過其所佔權益時，則本集團所佔權益應減少至零，且不再確認進一步虧損，惟本集團須履行法定或推定責任，或須代表被投資方付款則除外。就此而言，本集團的權益為根據權益法計算的投資賬面價值及其他長期權益，該等長期權益實質構成本集團於聯營公司或合營企業的淨投資的一部分。

本集團與其聯營公司及合營企業之間交易所產生的未實現損益均以本集團於被投資公司的權益為限抵銷，除非未實現虧損證明轉讓資產出現減值，則在此情況下即時確認為損益。

倘於聯營公司的投資變成於合營企業的投資，則不會重新計量保留權益，反之亦然。相反，投資將繼續按權益法列賬。

於所有其他情況下，當本集團不再擁有對一間聯營公司的重大影響力或一間合營企業的共同控制權，則按出售於該被投資公司的全部權益列賬，所產生的盈虧將於損益內確認。於喪失重大影響力或共同控制權當日於前被投資公司的任何保留權益乃按公允價值確認，而該金額將被視為一項金融資產於初始確認時的公允價值（參閱附註1(g)）。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(f) 商譽

商譽指以下兩者之差額

- (i) 所轉讓代價的公允價值、於被收購方的非控股權益及集團過往所持被收購方股權的總和；及
- (ii) 被收購方可識別資產及負債於收購當日計量的公允價值淨額。

倘(ii)大於(i)，則差額於損益即時確認為議價購買收益。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。業務合併產生的商譽分配至預期受益於合併協同效益的各現金產生單位（或單位組別），並會每年進行減值測試（參閱附註1(l)）。

倘年內出售現金產生單位，則所收購商譽之應佔金額將計入出售損益。

(g) 其他權益證券投資

本集團及本公司權益證券投資（於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資除外）的政策如下：

權益證券投資於本集團承諾購買／出售投資日確認／終止確認。該等投資初始按公允價值列賬，再加上應佔交易成本，除非已釐定為以公允價值計量且其變動計入損益的投資（其交易成本直接計入損益）。該等投資根據其分類，其後按下列方式列賬：

(A) 自二零一八年一月一日起適用的政策

非權益投資

本集團持有的非權益投資劃分為以下計量類別之一：

- 以攤銷成本計量，如果持有投資是為了收取合約現金流量（僅為支付本金及利息）。投資的利息收入採用實際利率法計算。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(g) 其他權益證券投資 (續)

(A) 自二零一八年一月一日起適用 (續)

非權益投資 (續)

- 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益(可撥回)，如果投資的合約現金流量僅為支付本金和利息，並且持有該投資所屬的業務模式目標是通過收取合約現金流量和銷售來實現。公允價值的變動計入其他綜合收益，但預期信用損失的損益確認、利息收入(以實際利率法計算)和匯兌損益除外。當終止確認投資時，其他綜合收益中累計的金額由權益撥回至損益。
- 如果投資不符合以攤銷成本計量或以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益(可撥回)的標準，則以公允價值計量且其變動計入損益。投資的公允價值變動(含利息)在損益中確認。

權益投資

於權益證券的投資分類為公允價值計量且其變動計入損益，除非權益投資並非為交易目的而持有，並且在初始確認投資時，本集團選擇指定投資以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益(不可撥回)。由此，期後的公允價值變動在其他綜合收益中確認。此選擇是基於各工具作出的，但只有在投資符合發行人角度的權益定義時才作出此選擇。如果進行此項選擇，其他綜合收益中累計的金額將保留在公允價值儲備(不可撥回)直至該投資被出售。出售投資時，公允價值儲備(不可撥回)中累計的金額轉入保留溢利，不通過損益撥回。於權益證券的投資股息，無論是否歸類為以公允價值計量且其變動計入損益或以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益，均根據附註1(x)(viii)所載之政策於損益中確認為其他收入。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(g) 其他權益證券投資 (續)

(B) 於二零一八年一月一日前適用的政策

如投資並不屬於非交易性權益證券投資與持至到期投資，則其分類為可供出售金融資產。於各報告期間結束時公允價值重新計量，而任何所得損益均於其他綜合收益內確認及於權益內的公允價值儲備（可撥回）分開累計。權益證券的股息收入以及採用實際利率法計算的債務證券利息收入根據附註1(x)(viii)及1(x)(ix)所載之政策於損益內確認。當該等投資終止確認或出現減值（參閱附註1(l)(i) — 於二零一八年一月一日前適用的政策），則累計損益由權益重分類至損益。

(h) 投資性房地產

投資性房地產是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益（參閱附註1(k)）擁有或持有的土地及／或樓宇，包括就目前尚未確定未來用途而持有的土地及在建或開發以供日後用作投資性房地產的物業。

投資性房地產按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。投資性房地產的租金收益按附註1(x)(v)所述列賬。

投資性房地產於估計可使用年期18至50年內以直線法計算折舊，以撇銷其成本減0%至5%的剩餘價值。

(i) 其他物業、廠房及設備

以下物業、廠房及設備項目按成本減累計折舊及累計減值虧損計量（參閱附註1(l)）：

- 位於租賃土地上持作自用且歸類為根據經營租賃持有的樓宇（參閱附註1(k)）；及
- 其他廠房及設備項目。

物業、廠房及設備自建項目的成本包括材料成本、直接勞工成本、拆卸與搬遷項目以及恢復項目所在地原貌的成本的初始估算（如相關）及適當比例的生產間接費用及借款成本（參閱附註1(z)）。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(i) 其他物業、廠房及設備 (續)

物業、廠房及設備項目報廢或出售時產生的損益按出售所得款項淨額與項目的賬面價值的差額釐定，並於報廢或出售當日於損益確認。任何重估相關的溢價都會從估價準備轉入保留溢利而非重分類為損益。

物業、廠房及設備項目於下述估計可使用年期限內使用直線法計算折舊，以撇銷其成本減估計剩餘價值：

	預期可使用年期	剩餘價值%
自用建築物	20至32年	0%至5%
廠房及設備	5至10年	0%至5%
車輛	3至5年	0%至5%
其他物業、廠房及設備	2至10年	0%至5%
持作自用的租賃土地權益	未屆滿租期或50年 (以較短者為準)	0%

倘物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期不同，該項目的成本按合理基準於各部分之間分配，而每部分單獨折舊。資產的可使用年期及剩餘價值每年均進行審閱。

(j) 無形資產 (不包括商譽)

由本集團購入之無形資產以成本減累計攤銷 (僅限於使用壽命有限) 及累計減值虧損列賬 (參閱附註1(i))。內部產生的商譽與品牌的支出於支出發生期間確認開支。

可使用年期有限的無形資產攤銷於該等資產的估計可使用年期限內使用直線法自損益扣除。以下可使用年期有限的無形資產從可供使用日起開始攤銷，其估計攤銷年限如下：

	預計使用年限	殘值率%
軟件	5至10年	0%
版權	2年	0%

攤銷年期及方法每年均進行複核。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(j) 無形資產 (不包括商譽) (續)

使用壽命不確定的無形資產不進行攤銷。任何一個關於一項無形資產使用壽命不確定的結論每年都會被重估一次，以支援該項資產使用壽命之不確定性評估。如果這些資產不符合使用壽命不確定的評定，按照未來適用法自變更之日起將使用壽命不確定變為確定並且按照上述無形資產攤銷的方式進行攤銷。

(k) 租賃資產

倘本集團認為一項安排（包括一項交易或系列交易）附帶權利可在一段協定期限內使用若干一項或多項資產，以作出一項或多項付款，則該安排屬於或包含租賃。有關決定乃根據該安排之內容評估作出，而不論該安排是否具備租賃的法律形式。

(i) 出租予本集團的資產分類

由本集團根據租賃持有而向本集團轉移擁有權的絕大部分風險及回報的資產，乃分類為根據融資租賃持有。並無轉移擁有權的絕大部分風險及回報予本集團的租賃，乃分類為經營租賃。

(ii) 經營租賃開支

倘本集團使用根據經營租賃持有的資產，根據租賃作出的付款乃於租賃期限所涵蓋的會計期間內按等額於損益中扣除，惟倘有更能代表從租賃資產所得利益模式的其他基準除外。已收取的租賃獎勵乃於損益中確認為已支付淨租金總額的不可或缺部分。或然租金乃於其產生的會計期間於損益中扣除。

根據經營租賃購入土地的成本乃於租賃期限按直線法攤銷，惟分類為持作發展以供出售的物業除外。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(I) 信用損失及資產減值

(i) 金融工具及租賃應收款的信用損失

(A) 自二零一八年一月一日起適用的政策

本集團對以下項目的預期信用損失確認損失撥備：

- 以攤銷成本計量的金融資產（包括現金和現金等價物、應收賬款及其他應收款及向聯營公司作出的貸款）；及
- 租賃應收款。

以公允價值計量的金融工具，包括以公允價值計量且其變動計入損益的權益證券及被指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益（不可撥回）的權益證券，不適用預期信用損失評估。

預期信用損失的計量

預期信用損失是對信用損失所作的概率加權估計。信用損失以預期現金短缺的現值（即根據合約應歸還予的現金流量與本集團預計收到的現金流量之間的差額）計量。

如果貼現的影響重大，則使用以下貼現率貼現預期現金短缺：

- 固定利率金融資產，應收賬款和其他應收款以及合約資產：初始確認時確定的實際利率或其近似值；
- 租賃應收款：用於計量租賃應收款的折現率；

估計預期信用損失時，考慮的最長期間為本集團須承受信用風險的最長合約期間。

計量預期信用損失時，本集團考慮無須付出過多成本及努力後即可獲得及相關的合理及可靠資料。這包括過往事件、現行條件和未來經濟條件的預測。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(I) 信用損失及資產減值 (續)

(i) 金融工具及租賃應收款的信用損失 (續)

(A) 自二零一八年一月一日起適用 (續)

預期信用損失的計量 (續)

預期信用損失在下列情況下計量：

- 12個月的預期信用損失：因報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的損失；以及
- 整個存續期的預期信用損失：整個預期生命週期內所有可能發生的違約事件而導致的損失。

應收賬款、租賃應收款及合約資產的損失撥備總是以等於整個存續期的預期信用損失金額計量。該等金融資產的預期信用損失基於本集團歷史信用損失經驗使用準備矩陣進行估計，並根據債務人的特定情況以及對報告日現行和預測整體經濟狀況的評估，作出調整。

對於其他金融工具，本集團確認12個月的預期信用損失作為損失撥備，除非該等金融工具於初始確認後信用風險顯著增加，在這種情況下損失撥備等於整個生命週期的預期信用損失金額。

信用風險顯著增加

在評估自初始確認後金融工具的信用風險是否顯著增加時，本集團將報告日評估的金融工具違約風險與初始確認日評估的風險進行比較。在進行重新評估時，本集團認為，當(i)借款人不大可能全額支付其對本集團的信用義務，而本集團未採取追索行動，如實現擔保（如有）等行為時；或(ii)該金融資產逾期90天，便會構成違約事件。本集團考慮了無須付出過多成本及努力後即可獲取的合理及可靠定量和定性資訊，包括歷史經驗和預測資料。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(I) 信用損失及資產減值 (續)

(i) 金融工具及租賃應收款的信用損失 (續)

(A) 自二零一八年一月一日起適用 (續)

信用風險顯著增加 (續)

尤其是，在評估自初始確認後信用風險是否顯著增加時，會考慮以下資訊：

- 未能在合約到期日支付本金或利息；
- 金融工具的外部或內部信用評級（如有）已發生或預期將發生顯著惡化；
- 債務人的經營業績已發生或預期將發生顯著惡化；以及
- 技術、市場、經濟或法律環境的現有或預測變化，對債務人履行其對本集團義務的能力產生重大負面影響。

根據金融工具的性質，對信用風險顯著增加的評估是以單個或組合基準進行。當以組合基準進行評估時，金融工具根據共有信用風險特徵進行分組，例如逾期狀態和信用風險評級。

預期信用損失於各報告日進行重新計量，以反映自初始確認後金融工具信用風險的變化。預期信用損失金額的任何變化均在損益內確認為減值收益或損失。本集團確認所有金融工具的減值收益或損失，並通過損失撥備賬戶對其賬面金額進行相應調整，但以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的債務證券投資（可撥回）除外，在這種情況下損失撥備在其他綜合收益中確認，並於公允價值儲備（可撥回）累計。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(I) 信用損失及資產減值 (續)

(i) 金融工具及租賃應收款的信用損失 (續)

(A) 自二零一八年一月一日起適用 (續)

利息收入計算基礎

利息收入根據附註1(x)(ix)金融資產的總賬面金額計算，除非金融資產發生信用減值，在這種情況下，利息收入以金融資產的攤銷成本（即總賬面金額減損失準備）計量。

於報告日，本集團評估金融資產是否發生信用減值。發生對金融資產預計未來現金流量有不利影響的一項或多項事件時，金融資產便發生信用減值。

金融資產發生信用減值的跡象包括以下可觀察事件：

- 債務人重大財務困難；
- 違反合約，例如拖欠或逾期償還利息或本金；
- 債務人很可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境的重大改變對債務人有不利影響；或
- 因發行人出現財務困難致使某證券的活躍市場消失。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(I) 信用損失及資產減值 (續)

(i) 金融工具及租賃應收款的信用損失 (續)

(A) 自二零一八年一月一日起適用 (續)

撤銷政策

若日後收回不可實現時，本集團則會撤銷（部分或全部）金融資產、租賃應收款或合約資產的總賬面金額。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以可產生足夠的現金流量來償還應扣除的金額時。

早前撤銷的資產的期後收回，於發生的期間在損益內確認為減值撥回。

(B) 二零一八年一月一日前適用的政策

在二零一八年一月一日前，採用「已發生損失」模型來衡量未分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產（例如應收賬款及其他應收款、可供出售金融資產和持有至到期債務證券）。在「已發生損失」模型下，僅在客觀跡象表明減值的情況下才計提減值損失。

客觀減值的跡象包括：

- 債務人重大財務困難；
- 違反合約，例如拖欠或逾期償還利息或本金；
- 債務人很可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境的重大改變對債務人有不利影響；及
- 一項權益工具的公允價值發生重大或長時間下降，低於其成本。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(I) 信用損失及資產減值 (續)

(i) 金融工具及租賃應收款的信用損失 (續)

(B) 二零一八年一月一日前適用 (續)

倘若有以下任何跡象出現，則會按下列方法釐定及確認減值損失：

- 對於按攤銷成本列賬的應收賬款和其他應收款、其他金融資產而言，根據資產的賬面價值，與按金融資產原有實際利率貼現的預計未來現金流量現值（如貼現影響重大）之間的差額計量減值虧損。倘該等金融資產具備類似風險特徵，如類似逾期情況，且並無個別評估為減值，則作出整體評估。整體評估減值的金融資產的未來現金流量基於與該類資產具有類似信用風險特徵的資產的過往虧損計算。

倘其後期間減值損失金額減少，且客觀上與減值損失確認後發生的事件有關，則通過損益撥回減值損失。撥回減值損失不得導致資產的賬面價值超過在過往年度並無確認減值虧損的情況下應已釐定的金額。

當應收賬款或其他應收款、以攤銷成本計量的其他金融資產的收回被視為不確定但並非完全沒有可能收回，減值損失採用撥備賬戶列示。倘本集團認為收回機會渺茫，則視為無法收回的金額會直接撇銷，而於撥備賬所持與債項有關的任何金額會被撥回。其後若收回之前於撥備賬扣除的金額，會於撥備賬撥回。撥備賬的其他變動及其後收回之前直接撇銷的金額於損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(I) 信用損失及資產減值 (續)

(i) 金融工具及租賃應收款的信用損失 (續)

(B) 二零一八年一月一日前適用 (續)

- 對於可供出售金融資產，已於公允價值儲備確認的累計損失重新分類至損益。於損益確認的累計損失為收購成本（扣除任何本金償還及攤銷）與當前公允價值（扣減先前於損益確認的任何資產減值損失）的差額。

對於可供出售的權益投資，於損益確認的減值虧損通過損益撥回。此類金融資產後續任何公允價值上升於其他綜合收益中確認。

對於可供出售的債券，倘公允價值後續上升與確認減值損失後發生的事件可能有客觀聯繫，於損益確認的減值虧損通過損益撥回。

(ii) 已發行財務擔保信用損失

財務擔保乃要求發行人（即擔保人）向擔保受益人（持有人）作出指定付款以補償持有人因指定債務人未根據債務工具條款支付到期款項而蒙受之損失的合約。

財務擔保初始於「應收賬款及其他應收款」中以公允價值確認，該公允價參考公平交易中對類似服務收取的費用（倘此類資訊可獲得）釐定，或另行通過比較貸款人在提供擔保的情況下收取的實際利率與貸款人在不提供擔保的情況下本應收取的估計利率（倘該資料可以可靠估計），參照其利率差異釐定。因發行擔保而已收或應收的代價根據本集團該類別資產適用的政策確認。倘並無該等已收或應收代價，則於初始確認任何遞延收益時在損益確認直接開支。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(I) 信用損失及資產減值 (續)

(ii) 財務擔保信用損失 (續)

(A) 二零一八年一月一日起適用的政策

本集團監測特定債務人違約風險，倘財務擔保預期信用損失高於該擔保於應收款及其他應收款中所載金額（即初始確認金額扣減累計攤銷）時確認撥備。

為確定預期信用損失本集團考慮自擔保發行以來特定債務人違約風險之變化。按照十二個月確認預期信用損失，除非自發行日後特定債務人違約風險顯著增加，此情況下在整個生命期內確認預期信用損失。適用於附註1(I)(i)所述相同的違約風險定義及信用風險顯著增加的相同評估。

本集團僅在特定債務人根據擔保條款出現違約情況下才需支付款項，預期信用損失估算基於預期支付款項以補償持有人信貸損失，扣減本集團預計於擔保持有人、擔保人、特定債務人或其他方收到的金額。該金額根據現金流特定風險調整後的當前無風險利率進行貼現。

(B) 二零一八年一月一日前適用的政策

於二零一八年一月一日前，倘有可能發生(i)擔保持有人根據擔保向本集團索賠且(ii)預期索賠金額超過應付賬款及其他應付款中該擔保列賬金額，確認撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(i) 信用損失及資產減值 (續)

(iii) 其他非流動資產減值

本集團於各報告期末審閱內部及外部資料來源，以確定是否出現下列資產（商譽除外）可能減值或之前確認的減值損失不再存在或可能已經減少的跡象：

- 物業、廠房及設備（重估價值的物業除外）；
- 分類為根據經營租賃持有之租賃土地的預付權益；
- 無形資產；
- 商譽；及
- 計入本公司財務狀況表之於附屬公司之投資。

倘存在上述任何跡象，則估算資產之可收回金額。此外，對於商譽、尚未處於可使用狀態和使用年限不確定的無形資產，不論是否有減值跡象應每年估算可回收金額。

- 計算可收回金額

資產之可收回金額採用其公允價值減出售成本或使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，以反映目前市場對貨幣時間價值及資產之特定風險的稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現。倘資產產生的現金流入並非大致獨立於其他資產產生的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產組別（即現金產生單位）釐定可收回數額。

- 確認減值虧損

倘資產或所屬現金產生單位的賬面價值高於其可收回金額，則減值虧損於損益確認。就現金產生單位確認之減值虧損首先劃分至有關現金產生單位（或單位組別）以減少其所獲分配的任何商譽的賬面價值，繼而按比例減少該單位（或單位組別）中資產之賬面價值，惟資產之賬面價值不會低於其個別公允價值減出售成本（如可計量）或使用價值（如可釐定）。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(l) 信用損失及資產減值 (續)

(iii) 其他非流動資產減值 (續)

— 撥回減值虧損

倘用以釐定可收回數額之估計出現有利變化，則撥回資產（商譽以外）的減值虧損。商譽的減值虧損不會撥回。

減值虧損之撥回以假設資產於往年並無確認減值虧損情況下應釐定之賬面價值為限。減值虧損之撥回於確認撥回的年度計入損益。

(iv) 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，本集團須就財政年度首六個月編製符合香港會計準則第34號，*中期財務報告*規定的中期財務報告。於中期期末，本集團採用在財政年度完結時會採用的相同減值測試、確認及回撥準則（參閱附註1(l)(i)及(ii)）。

於中期期間已就商譽確認的減值損失不會在後續期間回撥。即使僅在該中期期間所屬的財政年度完結時才評估減值並確認沒有虧損或所確認的虧損較少，也不會回撥減值損失。

(m) 存貨和其他合約成本

(i) 綜合開發業務

綜合開發業務的存貨採用成本與可變現淨值孰低的方式計價。成本與可變現淨值的定義如下：

— 持作未來開發及在建待售物業

持作未來開發及在建待售物業的成本指特別識別的成本，包括土地收購成本、開發、材料及物料的總成本、工資及其他直接開支，以及適當比例的營運開支及資本化的借貸成本（參閱附註1(z)）。可變現淨值指估計售價（根據當前市況釐定）減估計竣工成本及出售物業所產生的成本。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(m) 存貨和其他合約成本 (續)

(i) 綜合開發業務 (續)

— 持作出售之已竣工物業

持作出售之已竣工物業成本包括所有採購成本、改造成本以及將存貨運至目前地保養至現況所產生的其他成本。

就本集團持作出售之已竣工物業而言，成本按該發展項目中未售物業所佔總開發成本的部分釐定。可變現淨值指估計售價減出售物業所產生的成本。

當存貨已出售時，該存貨賬面價值於相關收入確認期間確認為開支。

存貨減計至可變現淨值金額及存貨所有損失於減計或損失發生期間確認開支。存貨減計轉回金額於轉回發生期間抵減存貨所確認之開支。

(ii) 其他合約成本

其他合約成本是指獲得客戶合約發生的增量成本或履行合約發生的成本，其並不會作為資本化的存貨成本（參閱附註1(m)(i)）。

獲得合約的增量成本是指本集團為獲得與客戶簽訂的合約而發生的成本，如果沒有獲得合約則不會發生該成本，例如增量銷售佣金。如果該成本與未來報告期內確認的收入有關，且其成本預計將會收回，對獲得合約的增量成本資本化。而其他獲得合約的成本在發生時費用化。

如果成本與現有合約或具體可確認的預期合約直接相關，則將履行合同的成本資本化，其產生或增加未來將用於提供貨物或服務的資源並預計將會收回。與現有合約或具體可確認的預期合約直接相關的成本包括直接人工、直接材料、分攤成本、明確向客戶收取的成本以及僅因本集團簽訂合約而產生的其他成本（例如支付分包商的款項）。其他履行合約發生的成本，未作為資本化的存貨成本的，在發生時費用化。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(m) 存貨和其他合約成本 (續)

(ii) 其他合約成本 (續)

資本化合約成本按成本扣減累計攤銷和減值損失列示。減值損失確認為合約成本資產的賬面價值超過(i)本集團預期交換與該商品相關的商品或服務產生的剩餘對價減去(ii)與提供該商品或服務直接相關並未被確認為費用的成本。

資產相關收入確認後，資本化合約成本的攤銷計入損益。收入確認會計政策見附註1(x)。

(n) 合約負債

倘客戶支付對價在本集團確認收入（參閱附註1(x)）之前，確認合約負債。本集團在確認收入之前有無條件收取對價的權利，也應確認合同負債。此情況下應確認相應的應收賬款（參閱附註1(o)）。

倘合約中包含重大融資組成部分，合約餘額包括按照實際利率計提的利息（參閱附註1(x)）。

於二零一八年一月一日前政策

在比較期內，交付物業前所收款項的金額在附註20「應收賬款及其他應收款」項下以「預收賬款」列報。該餘額於二零一八年一月一日已重分類（參閱附註1(c)(ii)）。

(o) 應收賬款及其他應收款

本集團擁有無條件收取對價的權利時，確認應收賬款。收取對價權利是無條件的，即僅取決於時間流逝支付對價到期。倘確認收入在該集團擁有無條件收取對價的權利之前，該金額以合約資產列報。

應收賬款採用實際利率法扣減信用損失準備（參閱附註1(l)(i)），按攤銷成本呈列。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(p) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及庫存現金、存放於銀行與其他金融機構的活期存款以及可隨時兌換為已知數額之現金、價值變動風險小且於購入後三個月內到期的高流動性短期投資。根據附註1(l)(i)中政策，現金及現金等價物以預期信用損失模型評估。

(q) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款首次按公允價值確認。除財務擔保負債之計量外，應付賬款及其他應付款之後按攤銷成本呈列，若貼現影響不大，則按成本呈列。

(r) 可轉換優先股

倘可轉換優先股不可贖回或公司可自由決定是否贖回且股利分配可自由量裁，則其被分類為一種權益。被分類為權益的可轉換優先股股利被確認為權益內的分配。

倘可轉換優先股需在某特定日期被贖回、或按股東意願贖回或股利支付無法自由量裁，則該可轉換優先股被分類為一種負債。該負債是根據集團有關附註1(t)所載計息借款的政策而確認的，因此相應的股息在權責發生制中作為財務費用的一部分確認為損益。

(s) 永續資本證券

倘永續資本證券不可贖回或公司可自由決定是否贖回且利息分配可自由量裁，則其被分類為一種權益。分類為權益之永續資本證券之利息及分配被確認為權益內的分配。

(t) 計息借款

計息借款首次按公允價值減應佔交易成本確認，之後按攤餘成本列賬，初始確認金額與贖回價值之差額連同應付利息及費用以實際利率法於借款期內在損益確認。利息費用的確認根據本集團借款成本的會計政策（參閱附註1(z)）。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(u) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃供款

薪金、年終獎金、帶薪年假、界定供款退休計劃供款及非貨幣福利費用於僱員提供相關服務的年度計提。倘付款或結算延遲且影響重大，則有關款項按現值列賬。

(ii) 以股份為基礎的付款

授予僱員的購股權的公允價值確認為僱員成本，而權益內的資本公積會相應增加。該公允價值於授出日期經計及授出購股權的條款及條件後以二項式點陣法模型計量。倘僱員須符合歸屬條件方可無條件享有購股權，經考慮購股權歸屬的可能性，於歸屬期間確認購股權的估計公允總值。

預計可歸屬購股權的數目須在歸屬期檢討。除非原僱員開支合資格確認為資產，否則任何已在往年確認的累計公允價值的調整須計入／抵免回顧年度的損益，並在資本公積作相應調整。於歸屬日，確認為開支的金額按歸屬購股權的實際數目作出調整（並在資本公積作相應調整），惟僅因未達本公司股份市價有關的歸屬條件而遭沒收者除外。股本金額在資本公積確認，直至購股權獲行使（於股本計入就發行股份確認的數額）或購股權屆滿（直接轉入保留溢利）為止。

(iii) 終止福利

當本集團不再能夠撤回提供有關福利或確認涉及支付終止福利的重組成本（以較早者為準）時，則確認終止福利。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(v) 所得稅

年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債變動。即期稅項及遞延稅項資產與負債變動均於損益確認，惟倘該等項目與於其他綜合收益或直接於權益確認的項目有關，則有關稅項分別於其他綜合收益或直接於權益確認。

即期稅項為年內應課稅收益的預期應付稅項，採用於報告期末已生效或實質已生效的稅率計算，並計及就過往年度應付稅項作出的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別來自可扣減及應課稅暫時差額，即資產及負債財務申報所用賬面價值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦會因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。

除若干例外情況外，將確認所有遞延稅項負債，以及於日後可能有應課稅盈利抵銷可利用資產時確認所有遞延稅項資產。可支援確認源自可扣減暫時差額的遞延稅項資產的日後應課稅利潤包括源自撥回現有應課稅暫時差額者，惟該等差額須與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期於撥回可扣減暫時差額的同一期間或源自遞延稅項資產的稅項虧損可撥回或結轉的期間撥回。評定現有應課稅暫時差額是否支持確認因未動用稅項虧損及抵免產生的遞延稅項資產時亦採用相同的標準，即該等暫時差額與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期於可使用稅項虧損或抵免的期間撥回。

確認遞延稅項資產及負債之有限例外情況包括來自商譽之不可扣稅暫時差額、不影響會計或應課稅利潤的資產或負債的首次確認（如屬業務合併則除外），以及與於附屬公司投資有關之暫時差額，如為應課稅差額，僅以本集團控制撥回時間而不大可能在可預見將來撥回之差額為限，如屬可扣稅差額，則僅以可在將來撥回之差額為限。

已確認的遞延稅項按預期變現或清償資產及負債賬面價值的方式，以報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算。遞延稅項資產及負債不予貼現。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(v) 所得稅 (續)

遞延稅項資產的賬面價值於各報告期末審閱，並扣減直至不再可能取得足夠的應課稅利潤以動用有關稅務利益為止。任何扣減會於可能取得足夠應課稅利潤時撥回。

即期稅項結餘與遞延稅項結餘及其變動單獨列示，不予抵銷。倘本集團可合法以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並符合下列附帶條件，即期稅項資產與即期稅項負債以及遞延稅項資產與遞延稅項負債方可相互抵銷：

- 即期稅項資產及負債方面，本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現有關資產及清償有關負債；或
- 遞延稅項資產及負債方面，資產及負債須與相同稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 相同應課稅實體；或
 - 不同應課稅實體，計劃在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或收回的各未來期間，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現即期稅項資產及清償即期稅項負債。

(w) 撥備及或然負債

(i) 撥備及或然負債

倘本集團或本公司因過往事件而承擔法定或推定責任，並可能須撥出經濟利益以履行相關責任且能就有關數額作出可靠估計，確認計提撥備。倘貨幣之時間值重大，則按履行責任預計所需支出之現值計提撥備。

倘經濟利益外流之可能性較低，或無法可靠估計有關金額，則會將該責任披露為或然負債，惟經濟利益外流之可能性極低者除外。倘須視乎一項或多項未來事件是否發生方確定是否存在有關責任，則該責任亦會披露為或然負債，惟經濟利益外流之可能性極低除外。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(w) 撥備及或然負債 (續)

(ii) 虧損合約

虧損合約，是指履行合約義務不可避免會發生的成本超過預期經濟利益的合同。對於虧損合約之撥備以終止合約的預期成本與繼續履約淨成本兩者較低者現值計量。

(x) 經營收入和其他收入

本集團將來自於銷售貨物、提供服務或他人使用本集團日常業務活動下的租賃資產的收入分類為經營收入。

倘對產品、服務的控制權轉移至客戶或承租人有權使用資產時，按集團預期有權獲得的承諾對價金額確認經營收入，不包含代協力廠商收取的金額。收入不含增值稅或其他銷項稅，並扣除銷售折扣。

倘合約包含的融資部分為客戶提供了超過十二個月的重大融資收益，則經營收入應按照應收賬款使用與客戶單獨融資交易反映的貼現率貼現後的現值確認，在實際利率法下計提的利息確認其他收入。如果合約中包含為本集團提供重大融資收益融資部分，則根據該合約確認的經營收入包括實際利率法下計入合約負債的利息支出。本集團利用香港財務報告準則第15號第63段之可行權宜方法，在融資期為12個月或以下的情況下，不調整重大融資組成部分的影響。

本集團經營收入及其他收入確認政策如下：

(i) 銷售貨物

當客戶取得並接收了貨物，確認收入。倘該商品部分履行涵蓋其他貨物和／或服務的合同，則確認收入金額的合理比例按照在該合同下所有商品和服務之間相對獨立的售價分配。

當貨物按照客戶指定的地點及時運到，客戶接收了貨物及其相關的風險與收益時收入被確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(x) 經營收入和其他收入 (續)

(ii) 銷售物業

出售在正常經營過程中開發的待售物業產生的收入，在該物業交付給客戶時確認收入，在該時點認為客戶有能力直接使用該物業並實質上獲得該物業剩餘的所有利益。在收入確認時點前就所售物業收到的按金和分期付款項在財務狀況表中的合約負債列報（參閱附註1(n)）。

倘本集團向客戶承諾交付物業的時間與客戶付款的時間間隔超過1年，則本集團就融資成分的影響調整對價金額及所確認的收入金額。倘預付賬款被視為給本集團提供了重大融資利益，則本集團就支付日至法定轉讓完成日之間就貨幣時間價值計提的利息費用，增加在建過程中的合約負債餘額，並因此增加竣工物業控制權轉讓給客戶時所確認的收入金額。此利息應費用化，除非是根據附註1(z)中《香港會計準則》第23號借款成本符合資本化條件的。

在比較期間，收入確認在簽訂買賣協議、物業建成以及將物業交付於客戶之後，在該時點認為是物業所有權的風險與收益已經轉移至買方。在收入確認時點前就所售物業收到的按金和分期付款項在財務狀況表中的應付及其他應付款列報，並且預收款項不計提利息費用。

(iii) 建造合約

倘一項合約與建造客戶控制的物業資產相關，且本集團的建造活動創造或改良了客戶控制的資產，則該項合約被分類為建造合約。

倘建造合約的產出能夠被合理計量，則按照成本比例法（例如根據實際發生成本佔預計總成本的比重）在一段時間內確認收入。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(x) 經營收入和其他收入 (續)

(iii) 建造合約 (續)

提前完工收到獎金以及延期完工支付罰金的可能性將影響收入的估計，收入僅於累積收入很可能不會發生重大轉回時確認。

倘建造合同的產出難以合理計量，則確認的收入僅以預計可收回的已發生的合約成本為限。

倘履約成本超過該合約的剩餘對價，根據附註1(w)(ii)中的政策確認撥備。

建造合約收入的確認與在《香港會計準則》第11號下的比較期間基礎相似。

(iv) 銷售主題公園門票

銷售主題公園門票於服務已提供且門票款項已收到時確認。銷售主題公園門票收入不包括與銷售有關的稅項，且已扣除任何貿易折扣。

(v) 經營租賃的租金收入

經營租賃的應收租金收入在租期所涉期間，以等額分期款項於損益確認，惟倘有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產而產生的收益模式則除外。所授租賃優惠於損益確認為應收租賃淨付款總額的一部分。或有租金在產生的會計期間確認為收益。

(vi) 酒店收入

酒店收入於相關服務已提供時確認。

(vii) 融資租賃收入

融資租賃收入於權責發生制基礎上採用實際利率法確認。所採用利率為預期未來收到現金在該融資租賃淨投資的預期壽命內或更短期限內（如適用）準確折現為該融資租賃淨投資賬面淨值。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(x) 經營收入和其他收入 (續)

(viii) 股息

- 非上市投資的股息收入於股東收取款項的權利確立時確認。
- 上市投資的股息收入於有關投資以除息基準報價時確認。

(ix) 利息收益

利息收益採用實際利息法於產生時確認。對於以攤銷成本計量或以公允價值計量且其變動計入綜合收益（可轉回）的並未發生信用減值損失的金融資產，有效利率適用該資產總賬面金額。對於發生信用減值損失的金融資產，有效利率適用該資產的攤銷成本（總賬目金額扣除減值準備）（參閱附註1(l)(i)）。

(x) 政府補助

倘可合理保證本集團能收取政府補助且符合有關補貼條件，則初始於財務狀況表確認政府補助。補償本集團開支的補助於開支產生期間有系統地於損益確認為收入。補償本集團資產成本的補助自資產賬面價值扣除，其後於該項資產可用年期以減少折舊開支方式於損益實際確認。

(y) 外幣換算

年內外幣交易按交易日期適用的匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末的匯率換算。匯兌損益於損益確認。

非貨幣資產及負債按外幣的歷史成本計量，並按交易日的匯率換算。交易日為該公司首次確認該貨幣資產或負債的日期。以外幣計值的非貨幣資產及負債按公允價值列賬，並按公允價值釐定日期的匯率換算。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(y) 外幣換算 (續)

境外業務的業績按於交易日期外匯匯率相若的匯率換算為人民幣。財務狀況表項目按報告期末的收市匯率換算為人民幣。產生的匯兌差額於其他綜合收益確認，並於匯兌儲備的股本項下單獨累計。

出售境外業務時，匯兌差額累計金額於確認出售損益時由股本重新分類至損益。

(z) 借款成本

收購、建造或生產耗時較長方可作擬定用途或出售的資產直接應佔的借款成本撥充該資產之成本。其他借款成本於產生期間列為開支。

屬於合資格資產成本一部份的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生和使資產投入擬定用途或銷售所必須的撥備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部份撥備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

(aa) 持作待售之非流動資產及終止經營業務

(i) 持作待售之非流動資產

若非流動資產（或持作待售組別）賬面價值的收回很可能是通過出售交易而非繼續使用，則將其分類為待出售，且該資產（或持作待售組別）於目前狀態下可供立即出售。持作待售組別是指在單獨一項交易中作為一個集體進行處置之多項資產的組合，以及將通過交易轉移，且與該等資產直接的負債。

本集團承諾的出售計畫涉及附屬公司喪失控制權時，若符合上述分類為待出售的條件，無論本集團於出售后是否對前附屬公司保留非控制權益，應將該附屬公司的所有資產及負債分類為待出售。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(aa) 持作待售之非流動資產及終止經營業務 (續)

(i) 持作待售之非流動資產 (續)

在將非流動資產分類為待出售之前，應立即對其（以及持作待售組別中的所有個別資產及負債）的計量方式根據分類前的會計政策進行更新。之後，在初始分類至處置期間，非流動資產（除以下規定的某些資產）或持作待售組別，應按其賬面價值和公允價值減去成本之間的低者入帳。目前，該計量政策的主要例外，且本集團財務報表及本公司最為關注的情況有遞延稅項資產，僱員收益計畫產生的資產，金融資產（於附屬公司、合營企業和聯營公司的投資除外）和投資性房地產。該等資產，即使劃為持作待售，仍就可按附註1列示的會計政策進行計量。

非流動資產在剛分類為持作待售時產生的，及在持作待售期間因後續再計量產生的減值虧損應確認為損益。只要非流動資產被劃分為持作待售，或為持作待售組別之組成部分，則不可對其計提折舊或進行攤銷。

(ii) 終止經營業務

終止經營業務是集團業務的組成部分，其經營活動和現金流可與集團內其他業務明顯區別。其代表單獨的主要業務版塊、經營業務地區、一個處置主要業務版塊或經營地區單一協調計劃的一部分，或者是為轉售目的而收購的子公司。

倘在之前發生處置或業務符合劃分持作待售條件（參閱以上(i)），該業務分類為終止經營業務。倘經營業務被放棄，同樣分類為終止經營業務。

倘一項經營業務被分類為終止經營，在損益表上列示單一金額包括：

- 終止經營業務的稅後利潤或虧損；及
- 公允價值計量扣減出售或處置構成終止經營業務的資產或處置組的成本後確認的稅後收益或損失。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(bb) 關聯方

(a) 倘符合下列一項，該人士或其直系親屬即與本集團有關聯：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。

(b) 倘符合下列任何條件，該實體即視為與本集團有關聯：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司（即各自的母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此關連）。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司的集團之成員公司的聯營公司或合營企業）。
- (iii) 兩間實體均為同一協力廠商的合營企業。
- (iv) 一間實體為協力廠商實體的合營企業，而另一實體為該協力廠商實體的聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯的實體就僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(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）的主要管理層成員。
- (viii) 該實體或任何本集團的部份成員公司，向本集團或其母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的直系親屬指預期在與實體的交易中可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

1 主要會計政策 (續)

(cc) 分部報告

分部報告經營分部及於財務報表呈報之各分部項目數額，乃根據定期提供予本集團最高行政管理人員以按本集團各類業務及地區分佈分配資源與評估表現的財務資料確定。

編製財務報告時，重要個別經營分部不會合併列賬，除非分部的經濟特徵相似，且產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務的方式以及監管環境性質類似，則可合併列賬。符合上述大部分合併列賬標準的個別非重大經營分部會合併列賬。

2 會計判斷與估計

應用本集團的會計政策時涉及的估計不確定因素及關鍵會計判斷的主要來源描述如下：

(a) 預期信用損失模型應用於應收賬款及其他應收款和租賃應收款

參閱附註1(l)(i)，本集團根據預期信用損失模型對應收賬款及其他應收款、租賃應收款計提減值準備。預期信用損失基於本集團歷史信用損失經驗使用準備矩陣進行估計，並根據債務人的特定情況以及對報告日現行和預測整體經濟狀況的評估，作出調整。倘債務人的財務狀況和整體經濟狀況惡化，實際註銷金額高於估計金額。

(b) 固定資產的折舊及減值損失

本集團釐定其固定資產之估計可使用年期、剩餘值及相關折舊開支。此估計乃根據過往經驗就類似性質及功能之固定資產之實際可使用年期及剩餘值而作出估算。當可使用年期及剩餘值與先前估計之年期不同時，本集團將修訂折舊開支或將在技術上過時或屬非策略性之資產作註銷或撇減。

本集團根據對固定資產評估的可收回金額確認減值虧損。可收回金額乃根據使用價值計算，並會參考最新市場資訊及過往經驗。該等計算及估值需要運用判斷及估計。該等估計均存在不確定性。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

2 會計判斷與估計 (續)

(c) 持作出售之已竣工物業及持有未來開發及在建待售物業撥備

本集團持作出售之已竣工物業及持有未來開發及在建待售物業乃按成本或可變現淨值較低者列賬。根據本集團近期的經驗及所涉物業之性質，本集團根據當時市況作出有關售價、在建待售物業的竣工成本及銷售物業所涉成本的估計。

倘竣工成本增加或淨銷售額減少，則可變現淨值將會減少，並可能導致持作出售之已竣工物業及持有未來開發及在建待售物業需要撥備。該等撥備需要運用判斷及估計。倘預期與最初估計不同，則物業的賬面價值及撥備於有關估計轉變所涉期間相應調整。

鑒於中國房地產市場波動，實際可收回金額於報告期末日會高於或低於估計。增加或減少撥備會影響來年之損益。

(d) 遞延稅項資產之確認

有關結轉稅項虧損的遞延稅項資產乃根據資產賬面價值預期變現或結算的方式以於報告期間結束日已頒佈或大致頒佈的稅率確認及計算。於釐定遞延稅項資產的賬面價值時，預期應課稅溢利的估計涉及多項有關本集團經營環境的假設，且董事須作出大量判斷。有關假設及判斷改變或會影響所確認之遞延稅項資產賬面價值及來年淨利潤。

(e) 土地增值稅

誠如附註6(a)所闡述，本集團已根據相關中國稅法及法規所載的規定估計、作出及計入土地增值稅的稅務撥備。實際土地增值稅負債於物業發展項目竣工後由稅務機構釐定，而稅務機構或會對計算土地增值稅撥備的基準持有異議。於釐定撥備水準時須作出重大判斷，因為有關計算乃取決於最終稅務釐定而定。由於地方稅務機關採用的土地增值稅計算依據並不確定，故實際結果或會高於或低於報告期末的估計。估計金額的增減會影響未來年度的損益賬。

(f) 在建物業建設成本的確認及分攤

物業開發成本於工程期間列賬列為在建物業，並將於確認物業銷售後轉撥至損益。於最終結算開發成本及銷售有關物業的其他成本前，該等成本按本集團管理層的最佳估計預提。

開發物業時，本集團一般分期進行。與個別階段發展直接有關的特定開支列賬列為該階段成本。各階段的共同成本會按各階段的建築面積分配至個別階段。

倘成本的最終結算及相關成本分配與最初估計不同，則開發成本及其他成本的增減會影響來年損益。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告

(a) 收入

本集團之主要業務為綜合開發、投資及基金業務、融資租賃業務及紙包裝業務。

(i) 收入分類

收入指向客戶供應貨品及提供服務之銷售價值（扣除增值稅及營業稅），包括物業銷售收入、投資性房地產租賃收入、主題公園門票銷售收入、融資租賃收入、銷售紙箱及紙製品等。

	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
	(註)	(註)	(註)	(註)	(註)	(註)
	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
《香港財務報告準則》第15號範圍內的來自客戶合約的收入						
根據業務種類劃分						
— 銷售物業	814,226	3,745,508	-	-	814,226	3,745,508
— 銷售主題公園門票	304,185	244,639	-	-	304,185	244,639
— 建造合約	151,327	-	-	-	151,327	-
— 酒店收入	90,533	-	-	-	90,533	-
— 諮詢服務	46,384	1,463	-	-	46,384	1,463
— 紙包裝業務	-	-	400,258	795,332	400,258	795,332
	1,406,655	3,991,610	400,258	795,332	1,806,913	4,786,942
其他來源收入						
— 投資性房地產租賃收入	164,850	117,852	-	-	164,850	117,852
— 融資租賃收入	13,189	-	-	-	13,189	-
	1,584,694	4,109,462	400,258	795,332	1,984,952	4,904,794

註： 本集團首次採用《香港財務報告準則》第15號並使用累計影響法。該方式下，比較資料未予重述而根據《香港會計準則》第18號及第11號（參閱附註1(c)(ii)）編制。

按收入確認時點和地區市場分類的來自客戶合約的收入分別於附註3(b)(i)及3(b)(iv)披露。

本集團客戶群體多樣化，不存在任何客戶交易額超過本集團二零一八年銷售收入10%的情況。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告 (續)

(a) 收入 (續)

(ii) 於報告期日現存且預期於未來期間確認的來自客戶合約的收入

本集團已對物業銷售合約採用《香港財務報告準則》第15號中第121段中的可行權宜方法，使在現有合約下分攤至剩餘履約義務的交易價格總額為零。

(b) 分部報告

本集團通過由業務板塊（產品及服務）組成的分部管理其經營活動，本集團按照向主要經營決策者呈報財務資訊一致的方式供其就經營分部分配資源和進行業績評估呈列，本集團有以下四個分部：

- 綜合開發業務：該分部開發和經營旅遊主題公園、開發及銷售住宅、建造合約、開發及管理物業，以及物業投資。
- 投資及基金業務：該分部從事於境內外直接投資、產業基金投資、教育等新型城鎮化產業生態圈投資。
- 融資租賃業務：該分部從事融資租賃業務。
- 紙包裝業務（終止經營）：該分部製造及銷售紙箱及紙製品。

截至二零一八年十二月三十一日止年度紙包裝分部經營業績在綜合財務報表中以終止經營業務列報。終止經營詳細信息見附註32。

(i) 分部業績、資產及負債

為了評價各個分部的業績及在分部間配置資源，本集團管理層會按照如下的基礎定期審閱歸屬於各報告分部的業績、資產和負債：

分部資產包括歸屬於各分部的所有的有形資產、無形資產及流動資產。分部負債包括歸屬於各分部製造及銷售活動產生的應付款、應計款項及應付票據，以及由各分部直接管理的借款等。

收入及開支乃參照分部產生之銷售及開支或因分部應佔之資產產生的折舊或攤銷，分配至各須報告分部。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告 (續)

(b) 分部報告 (續)

(i) 分部業績、資產及負債 (續)

衡量呈報分部利潤的指標為「稅後淨利潤」。分部間銷售按照與其他對外交易相似價格計算。

就截至二零一八年和二零一七年十二月三十一日止年度資源分配及評估分部表現提供予本集團最高層行政管理人員有關本集團報告分部的資料載列如下。

	持續經營業務									
	綜合開發業務		投資及基金業務		融資租賃業務		紙包裝業務（終止經營）		合計	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
	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
		(重述)		(重述)		(重述)		(重述)		(重述)
《香港財務報告準則》第15號範圍內										
來自客戶合約的收入										
按收入確認時點劃分										
某個時點	1,255,328	3,991,610	-	-	-	-	400,258	795,332	1,655,586	4,786,942
一段時間內	151,327	-	-	-	-	-	-	-	151,327	-
	1,406,655	3,991,610	-	-	-	-	400,258	795,332	1,806,913	4,786,942
其他來源收入	164,850	117,852	-	-	13,189	-	-	-	178,039	117,852
對外交易收入	1,571,505	4,109,462	-	-	13,189	-	400,258	795,332	1,984,952	4,904,794
須報告分部收入	1,571,505	4,109,462	-	-	13,189	-	400,258	795,332	1,984,952	4,904,794
須報告分部本年利潤／（虧損）	607,395	1,555,693	50,789	(43,950)	4,375	-	68,272	9,662	730,831	1,521,405

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告 (續)

(b) 分部報告 (續)

(i) 分部業績、資產及負債 (續)

	持續經營業務									
	綜合開發業務		投資及基金業務		融資租賃業務		紙包裝業務 (終止經營)		合計	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重述)	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重述)	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重述)	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重述)	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重述)
利息收入										
— 銀行存款	10,588	22,857	144	21	42	-	1,207	9,997	11,981	32,875
— 應收聯營公司	13,333	-	-	-	-	-	-	-	13,333	-
利息支出	(82,417)	(163,261)	(90,135)	(24,681)	(2,509)	-	-	(3,018)	(175,061)	(190,960)
本年折舊及攤銷	(299,385)	(203,852)	-	-	-	-	(3,549)	(29,112)	(302,934)	(232,964)
應佔聯營公司之收益減虧損	378,491	95,889	40,503	8,171	-	-	-	-	418,994	104,060
應佔合營企業之收益/(虧損)	229,244	(8,322)	-	-	-	-	-	-	229,244	(8,322)
須報告分部資產	18,353,661	17,332,385	2,898,604	995,239	307,872	-	45,844	630,783	21,605,981	18,958,407
本年分部非流動資產增加	2,265,193	530,241	-	-	-	-	6,314	54,436	2,271,507	584,677
須報告分部負債	6,784,503	6,415,544	2,615,678	626,947	38,610	-	10,234	107,350	9,449,025	7,149,841
於聯營公司之投資	3,468,824	2,253,142	1,451,007	385,712	-	-	-	-	4,919,831	2,638,854
於合營企業之投資	287,330	11,222	-	-	-	-	-	-	287,330	11,222

註： 本集團首次採用《香港財務報告準則》第15號並使用累計影響法。該方式下，比較資料不予重述而根據《香港會計準則》第18號及第11號（參閱附註1(c)(ii)）編制。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告 (續)

(b) 分部報告 (續)

(ii) 須報告分部損益對賬

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重述)
須報告來源於集團外部客戶之分部利潤	730,831	1,521,405
未分配總部收益／(開支)	195,996	(95,654)
期間利潤總額	926,827	1,425,751

(iii) 須報告分部資產及負債之對賬

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重述)
資產		
須報告分部資產	21,605,981	18,958,407
分部間應收款項抵銷	—	(19,599)
	21,605,981	18,938,808
未分配總部及企業資產	3,472,826	4,806,708
合併總資產	25,078,807	23,745,516
負債		
須報告分部負債	9,449,025	7,149,841
分部間應付款項抵銷	—	(19,599)
	9,449,025	7,130,242
未分配總部及企業負債	2,724,125	3,302,333
合併總負債	12,173,150	10,432,575

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告 (續)

(b) 分部報告 (續)

(iv) 地區資料

下表載列有關(i)來自外部客戶的本集團經營收入及(ii)本集團之投資性房地產、其他物業、廠房及設備、持作自用的租賃土地權益、無形資產、商譽、於聯營公司、合營企業之投資及其他金融資產(「特殊非流動資產」)的地區資料。客戶的地區資料根據提供服務或交付貨物及物業的位置釐定。特殊非流動資產的地區資料乃基於資產的實際所在地(對於物業、廠房及設備、持作自用的租賃土地權益及投資性房地產而言)，獲分配的業務所在地(對於無形資產、商譽、其他金融資產而言)，以及業務經營所在地(對於聯營公司、合營企業之投資而言)釐定。

	對外交易收入		特殊非流動資產	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
中國大陸	1,984,952	4,902,198	12,851,575	7,586,875
香港	—	2,596	236,601	229,103
	1,984,952	4,904,794	13,088,176	7,815,978

4 其他收入及其他淨收益

(a) 其他收入

	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
以攤銷成本計量金融 資產利息收入：						
— 銀行存款	100,341	24,390	1,207	8,485	101,548	32,875
— 應收聯營公司	13,333	—	—	—	13,333	—
總利息收入	113,674	24,390	1,207	8,485	114,881	32,875
政府補貼	306	1,912	2	1,592	308	3,504
預收款中預售房款之 沒收定金收入	10,277	129	—	—	10,277	129
	124,257	26,431	1,209	10,077	125,466	36,508

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

4 其他收入及其他淨收益 (續)

(b) 其他淨收益

	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
出售附屬公司之收益 (附註33)	55,650	712,933	62,757	17,997	118,407	730,930
喪失控制權而重估保留 於前一家附屬公司 權益之收益 (附註33)	40,101	416,238	—	—	40,101	416,238
非上市權益證券之 實現及未實現淨收益	116,474	986	—	—	116,474	986
出售物業、廠房及設備 之收益／(虧損) 淨額	1,641	(724)	(636)	1,445	1,005	721
匯兌淨收益／(虧損)	162,016	(43,855)	(554)	(4,848)	161,462	(48,703)
可供出售證券轉換為 聯營公司之損失	—	(24,121)	—	—	—	(24,121)
其他	(6,952)	(3,199)	85	349	(6,867)	(2,850)
	368,930	1,058,258	61,652	14,943	430,582	1,073,201

5 稅前利潤

稅前利潤已扣除／(計入)：

(a) 融資成本

	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銀行及其他貸款利息	161,411	161,411	—	3,018	161,411	164,429
關聯方貸款利息	92,093	125,768	—	—	92,093	125,768
總借貸成本	253,504	287,179	—	3,018	253,504	290,197
減：資本化金額*	(78,443)	(99,237)	—	—	(78,443)	(99,237)
	175,061	187,942	—	3,018	175,061	190,960

* 一般貸款之加權平均資本化率為每年3.81% (二零一七年：每年3.63%)

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

5 稅前利潤 (續)

(b) 員工成本

	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
界定供款退休計劃						
供款	20,323	10,536	2,611	6,375	22,934	16,911
薪金、工資及其他						
福利	274,771	169,149	53,702	106,232	328,473	275,381
	295,094	179,685	56,313	112,607	351,407	292,292

(c) 其他項目

	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
無形資產攤銷	1,027	340	16	444	1,043	784
折舊 (附註11(a))						
— 投資性房地產	98,942	79,201	—	—	98,942	79,201
— 持作自用的租賃土地						
權益	37,582	18,341	117	1,967	37,699	20,308
— 其他資產	161,834	105,970	3,416	26,701	165,250	132,671
	298,358	203,512	3,533	28,668	301,891	232,180
(減值損失撥回) /						
減值損失						
— 應收賬款及其他						
應收款	(3,082)	954	(71)	2,299	(3,153)	3,253
— 融資租賃應收款	3,541	—	—	—	3,541	—
— 物業、廠房及設備						
(附註11(a))	—	—	—	379	—	379
	459	954	(71)	2,678	388	3,632

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

5 稅前利潤 (續)

(c) 其他項目 (續)

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
物業之經營租賃費用	24,748	19,941
核數師酬金		
— 審核服務	2,410	1,859
— 其他服務	1,850	442
	4,260	2,301
投資性房地產租金收入扣除直接開支		
人民幣11,773,000元 (二零一七年：人民幣12,215,000元)	(153,076)	(103,729)
銷貨成本# (附註19(b))	1,159,375	3,099,074

銷貨成本內有人民幣257,000,000元 (二零一七年：人民幣228,489,000元) 與員工成本、折舊及攤銷費用及經營租賃費用有關，該等金額亦已包含於上述各類項目分別披露之總額或附註5(b)內。

註： 本集團於二零一八年一月一日首次採用《香港財務報告準則》第15號及第9號。根據所用過渡方式，比較資料未予重述。參閱附註1(c)。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

6 綜合損益表所示之所得稅

(a) 綜合損益表之稅項為：

	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期稅項						
本年度企業所得稅撥備	80,202	365,456	19,302	16,992	99,504	382,448
以前年度(多)/少撥備	(25,594)	58,694	(608)	549	(26,202)	59,243
	54,608	424,150	18,694	17,541	73,302	441,691
中國土地增值稅	182,050	293,617	—	—	182,050	293,617
	236,658	717,767	18,694	17,541	255,352	735,308
遞延稅項						
確認或撥回暫時性差額	(29,760)	(75,379)	789	4,360	(28,971)	(71,019)
	206,898	642,388	19,483	21,901	226,381	664,289

(i) 企業所得稅

根據開曼群島及英屬處女群島之規則及法規，於本年度，本集團毋須繳納開曼群島及英屬處女群島任何所得稅(二零一七年：無)。

於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，由於本集團並無任何需要繳納香港利得稅的應課稅溢利，故此本年並無作出香港利得稅撥備。

根據中國企業所得稅條例及規則，中國附屬公司之稅項按中國有關城市之適當現時稅率收取，有關稅率為25%(二零一七年：25%)。

此外，境外公司源自於中國之應課稅溢利須繳交10%預提所得稅。然而，對於境外公司源自中國之股息收益，根據香港特別行政區域與中國簽訂對避免雙重徵稅及防止偷漏稅的安排，自二零零八年一月一日起，本集團之香港控股公司源自於中國附屬公司、聯營公司及合營企業之股息須按5%繳交預提所得稅。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

6 綜合損益表所示之所得稅 (續)

(a) 綜合損益表之稅項為：(續)

(ii) 中國土地增值稅

銷售物業之收入扣除可抵扣支出（包括土地使用權租賃費用及所有物業開發支出）均須按有關土地增值30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，包含在綜合損益表的所得稅中。本集團根據相關稅務法規估計土地增值稅撥備。實際中國土地增值稅負債最終由稅務部門待物業發展項目完成後決定及稅務部門可能不同意按基準計算的中國土地增值稅。

(b) 所得稅開支和會計利潤按適用稅率計算之對賬：

	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
稅前利潤	1,065,453	2,058,477	87,755	31,563	1,153,208	2,090,040
按中國企業所得稅						
稅率25%計稅	266,363	514,619	21,939	7,891	288,302	522,510
境外公司所得稅稅率						
差異之稅務影響	786	(38,197)	(5,926)	(532)	(5,140)	(38,729)
不可扣減支出之						
稅務影響	63,099	15,116	4,184	9,845	67,283	24,961
無課稅收入之稅務影響	(260,585)	(119,957)	(106)	(278)	(260,691)	(120,235)
未確認暫時性差異之						
稅務影響	27,064	69,184	—	6,940	27,064	76,124
以前年度之未確認暫時						
性差異之稅務影響	(772)	(77,284)	—	(2,514)	(772)	(79,798)
以前年度(多)/少撥備	(25,594)	58,694	(608)	549	(26,202)	59,243
	70,361	422,175	19,483	21,901	89,844	444,076
中國土地增值稅	182,050	293,617	—	—	182,050	293,617
中國土地增值稅之						
稅務影響	(45,513)	(73,404)	—	—	(45,513)	(73,404)
	136,537	220,213	—	—	136,537	220,213
所得稅開支	206,898	642,388	19,483	21,901	226,381	664,289

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

7 董事酬金

根據香港公司條例第383(1)條及公司（披露董事利益資料）規例第2部，每位董事之酬金披露如下：

	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃 供款 人民幣千元	二零一八年 總計 人民幣千元
主席					
何海濱（附註(ii)）	-	-	-	-	-
執行董事					
謝梅	-	1,296	1,195	168	2,659
林開樺	-	999	942	149	2,090
非執行董事					
張靖（附註(iii)）	-	-	-	-	-
獨立非執行董事					
黃慧玲	142	-	-	-	142
林誠光	142	-	-	-	142
魯恭	152	-	-	-	152
	<u>436</u>	<u>2,295</u>	<u>2,137</u>	<u>317</u>	<u>5,185</u>

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

7 董事酬金 (續)

	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃 供款 人民幣千元	二零一七年 總計 人民幣千元
主席					
何海濱 (附註(i))	—	—	—	—	—
姚軍 (附註(ii))	—	—	—	—	—
執行董事					
謝梅	—	651	1,749	142	2,542
林開樺	—	506	1,280	117	1,903
非執行董事					
張靖 (附註(iii))	—	—	—	—	—
周平 (附註(iv))	—	—	—	—	—
獨立非執行董事					
黃慧玲	130	—	—	—	130
林誠光	130	—	—	—	130
魯恭	156	—	—	—	156
	<u>416</u>	<u>1,157</u>	<u>3,029</u>	<u>259</u>	<u>4,861</u>

附註：(i) 於二零一七年五月四日委任。

(ii) 於二零一七年五月四日離任。

(iii) 於二零一七年三月三十日委任。

(iv) 於二零一七年三月三十日離任。

於本年內概無任何主席或董事放棄任何酬金（二零一七年：無）。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

8 最高薪酬人士

於本年度本集團五位最高薪酬人士中包括一位董事（二零一七年：一位），其董事之酬金反映於上述綜合財務報表附註7的分析中。本集團五位最高薪酬人士之酬金如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
薪金及其他酬金	3,778	3,279
酌情花紅	12,157	8,009
退休計劃供款	524	557
	16,459	11,845

本年五位最高薪酬人士（二零一七年：五位）之酬金介乎下列範圍內：

	二零一八年 人數	二零一七年 人數
港幣2,000,001元－港幣2,500,000元 (人民幣1,692,821元－人民幣2,116,025元)	—	1
港幣2,500,001元－港幣3,000,000元 (人民幣2,116,026元－人民幣2,539,230元)	—	3
港幣3,000,001元－港幣3,500,000元 (人民幣2,539,231元－人民幣2,962,435元)	2	1
港幣3,500,001元－港幣4,000,000元 (人民幣2,962,436元－人民幣3,385,640元)	1	—
港幣4,000,001元－港幣4,500,000元 (人民幣3,385,641元－人民幣3,808,845元)	1	—
港幣4,500,001元－港幣5,000,000元 (人民幣3,808,846元－人民幣4,232,050元)	—	—
港幣5,000,001元－港幣5,500,000元 (人民幣4,232,051元－人民幣4,655,255元)	1	—

於本年內，本集團概無向任何最高薪酬人士支付酬金以鼓勵其加盟或在其加盟本集團時或作為離職補償（二零一七年：無）。於年內概無最高薪酬人士放棄或同意放棄任何酬金（二零一七年：無）。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

9 其他綜合收益

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
匯兌差額		
— 換算境外附屬公司之財務報表時所產生	(203,218)	354,242
— 出售附屬公司後重新分類至損益	—	51,883
	(203,218)	406,125
應佔聯營公司的其他綜合收益	(84,124)	(1,900)
以公允價值計量且其變動計入綜合收益的權益投資：		
— 公允價值儲備變動淨額（不可撥回）	(176,404)	—
其他綜合收益	(463,746)	404,225

其他綜合收益各組成部分均無稅務影響。

10 每股盈利

(a) 每股基本盈利

(i) 本公司普通股股東應佔盈利（基本）

	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
歸屬於本公司權益						
— 持有人應佔盈利	730,430	1,097,142	68,272	9,662	798,702	1,106,804
減：歸屬於永續資本證券持						
— 有人應佔盈利	(228,694)	(51,114)	—	—	(228,694)	(51,114)
— 歸屬於可轉換優先股持有人						
— 應佔盈利（附註27(b)）	(15,576)	(17,259)	—	—	(15,576)	(17,259)
歸屬於本公司普通股股東						
— 應佔盈利（基本）	486,160	1,028,769	68,272	9,662	554,432	1,038,431

(ii) 普通股股份加權平均數（基本）

	二零一八年 千股	二零一七年 千股
於一月一日已發行的普通股股份（附註27(c)）	652,366	652,366
轉換可轉換優先股之影響（附註27(c)）	65,753	—
於十二月三十一日已發行的普通股股份（附註27(c)）	718,119	652,366

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

10 每股盈利 (續)

(b) 每股攤薄盈利

(i) 本公司普通股股東應佔盈利 (攤薄)

	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
本公司普通股股東應佔盈利 (基本)	486,160	1,028,769	68,272	9,662	554,432	1,038,431
可轉換優先股股息	15,576	17,259	—	—	15,576	17,259
歸屬於本公司普通股 股東應佔盈利 (攤薄)	501,736	1,046,028	68,272	9,662	570,008	1,055,690

(ii) 普通股股份加權平均數 (攤薄)

	二零一八年 千股	二零一七年 千股
於十二月三十一日用作計算每股攤薄盈利之 普通股股份加權平均數	718,119	652,366
由可轉換優先股所產生之攤薄性潛在普通股之 影響 (附註27(c))	30,247	96,000
於十二月三十一日用作計算每股攤薄盈利之 普通股股份加權平均數	748,366	748,366

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

11 投資性房地產、其他物業、廠房及設備及持作自用租賃土地權益

(a) 賬面價值

	自用建築物	廠房及設備	汽車	其他物業、 廠房及設備	在建工程	小計	投資性 房地產	發展之中 投資性 房地產	持作自用的 租賃土地 權益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本：										
於二零一七年一月一日	1,133,124	775,148	40,709	160,388	108,946	2,218,315	1,735,786	821,096	2,556,882	5,523,563
匯兌調整	-	-	-	(15)	-	(15)	(16,943)	-	(16,943)	(16,958)
增置	9,257	988	1,594	14,434	248,682	274,955	-	309,799	309,799	584,754
處置	(36)	(32,257)	(4,373)	(7,826)	-	(44,492)	-	-	-	(44,492)
處置附屬公司	(22,601)	(59,599)	(3,267)	(5,715)	-	(91,182)	-	-	-	(95,982)
由在建工程轉入	71,626	97,005	-	5,914	(174,545)	-	-	-	-	-
轉出至投資性房地產	(27,164)	-	-	-	(82,239)	(109,403)	947,160	(821,094)	126,066	(16,663)
由存貨轉入	8,252	-	-	-	-	8,252	30,547	-	30,547	38,799
分類為持作待售組別之資產	-	(52,426)	(5,662)	(7,556)	-	(65,644)	-	-	-	(65,644)
於二零一七年 十二月三十一日及 二零一八年一月一日	1,172,458	728,859	29,001	159,624	100,844	2,190,786	2,696,550	309,801	3,006,351	5,924,040
匯兌調整	-	-	-	70	-	70	11,694	-	11,694	11,764
增置	2,182	17,073	2,711	67,930	78,179	168,075	19,311	89,040	108,351	278,458
處置	(85)	(113,822)	(8,961)	(12,494)	-	(135,362)	-	-	-	(135,362)
處置附屬公司	(28,462)	(43,141)	(1,471)	(3,695)	-	(76,769)	-	(22,832)	(22,832)	(127,643)
由在建工程轉入	21,977	110,067	-	41,903	(173,947)	-	-	-	-	-
轉出至投資性房地產	(129,101)	-	-	-	-	(129,101)	511,399	(296,885)	214,514	(85,413)
由存貨轉入	941,134	-	-	-	-	941,134	3,791	-	3,791	1,963,232
於二零一八年 十二月三十一日	1,980,103	699,036	21,280	253,338	5,076	2,958,833	3,242,745	79,124	3,321,869	7,914,489

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

11 投資性房地產、其他物業、廠房及設備及持作自用租賃土地權益 (續)

(a) 賬面價值 (續)

	自用建築物	廠房及設備	汽車	其他物業、 廠房及設備	在建工程	小計	投資性 房地產	發展之中 投資性房地產	小計	持作自用的 租賃土地 權益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
累計折舊：											
於二零一七年一月一日	297,369	543,693	31,041	114,434	-	986,537	179,033	-	179,033	131,335	1,296,905
匯兌調整	-	-	-	(12)	-	(12)	(729)	-	(729)	-	(741)
本年計提	47,452	64,637	3,577	17,005	-	132,671	79,201	-	79,201	20,308	232,180
處置撥回	(12)	(27,254)	(4,135)	(6,844)	-	(38,245)	-	-	-	-	(38,245)
處置附屬公司	(19,920)	(52,591)	(2,443)	(5,207)	-	(80,161)	-	-	-	(3,144)	(83,305)
轉出至投資性房地產	(2,851)	-	-	-	-	(2,851)	4,101	-	4,101	(1,250)	-
分類為持作待售組別之資產	-	(31,134)	(4,537)	(6,054)	-	(41,725)	-	-	-	-	(41,725)
於二零一七年十二月三十一日											
及二零一八年一月一日	322,038	497,351	23,503	113,322	-	956,214	261,606	-	261,606	147,249	1,365,069
匯兌調整	-	-	-	10	-	10	772	-	772	-	782
本年計提	63,507	72,736	2,353	26,654	-	165,250	98,942	-	98,942	37,699	301,891
處置撥回	(31)	(94,596)	(8,456)	(11,384)	-	(114,467)	-	-	-	-	(114,467)
處置附屬公司	(20,235)	(38,080)	(820)	(2,864)	-	(61,999)	-	-	-	(7,650)	(69,649)
轉出至投資性房地產	(61,073)	-	-	-	-	(61,073)	77,319	5,392	82,711	(21,638)	-
轉出至存貨	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,784)	(5,784)
於二零一八年十二月三十一日	304,206	437,411	16,580	125,738	-	883,935	438,639	5,392	444,031	149,876	1,477,842
累計減值損失：											
於二零一七年一月一日	-	4,557	-	168	-	4,725	-	-	-	-	4,725
本年計提	-	379	-	-	-	379	-	-	-	-	379
處置撇銷	-	(2,571)	-	(168)	-	(2,739)	-	-	-	-	(2,739)
分類為持作待售組別之資產	-	(379)	-	-	-	(379)	-	-	-	-	(379)
於二零一七年十二月三十一日											
及二零一八年一月一日	-	1,986	-	-	-	1,986	-	-	-	-	1,986
處置撇銷	-	(1,986)	-	-	-	(1,986)	-	-	-	-	(1,986)
於二零一八年十二月三十一日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
賬面價值：											
於二零一八年十二月三十一日	1,675,897	261,625	4,700	127,600	5,076	2,074,898	2,804,106	73,732	2,877,838	1,483,911	6,436,647
於二零一七年十二月三十一日	850,420	229,522	5,498	46,302	100,844	1,232,586	2,434,944	309,801	2,744,745	579,654	4,556,985

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

11 投資性房地產、其他物業、廠房及設備及持作自用租賃土地權益 (續)

(a) 賬面價值 (續)

根據《國有土地使用權出讓合同》，於二零一八年十二月三十一日，成都天府華僑城實業有限公司（「成都華僑城」）不得轉讓位於中國之租賃土地，其賬面價值為人民幣443,714,000元（二零一七年：人民幣525,783,000元）。

(b) 投資性房地產

本集團出租投資性房地產，租約初步為期一至三年，租期期滿後可選擇重新協商租賃條款。

於二零一八年十二月三十一日，本集團無投資性房地產用作於銀行抵押品（二零一七年：人民幣229,103,000元）。

(c) 物業的賬面價值分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於香港		
— 中期租約（10年至50年）	236,601	229,103
於中國		
— 中期租約（10年至50年）	5,801,045	3,945,716
	<u>6,037,646</u>	<u>4,174,819</u>
呈列為：		
自用建築物	1,675,897	850,420
投資性房地產	2,804,106	2,434,944
發展之中投資性房地產	73,732	309,801
持作自用的租賃土地權益	1,483,911	579,654
	<u>6,037,646</u>	<u>4,174,819</u>

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

12 無形資產

	軟件及版權 人民幣千元
成本：	
於二零一七年一月一日	3,357
增置	594
處置	(241)
分類為持作待售組別之資產	(560)
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	3,150
增置	5,827
處置	(164)
於二零一八年十二月三十一日	8,813
累計攤銷：	
於二零一七年一月一日	1,265
本年度攤銷	784
處置轉回	(241)
分類為持作待售組別之資產	(255)
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	1,553
本年度攤銷	1,043
處置轉回	(56)
於二零一八年十二月三十一日	2,540
賬面價值：	
於二零一八年十二月三十一日	6,273
於二零一七年十二月三十一日	1,597

13 商譽

	人民幣千元
成本：	
於二零一七年一月一日	267,195
處置附屬公司	(1,012)
於二零一七年十二月三十一日、二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日	266,183
累計減值損失：	
於二零一七年一月一日	266,625
處置附屬公司	(1,012)
於二零一七年十二月三十一日、二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日	265,613
賬面價值：	
於二零一八年十二月三十一日	570
於二零一七年十二月三十一日	570

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

14 於附屬公司之投資

下表僅載列主要影響本集團業績、資產或負債的附屬公司詳情。除另有說明外，所持股份的類別為普通股。

公司名稱	註冊及 業務地點	註冊資本／ 繳足資本／ 已發行股本之資料	所有權權益比例			主要業務
			本集團之 有效權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
深圳華僑城港亞控股發展有限公司 (附註(i)(ii)) (前稱「深圳華力包裝貿易有限公司」)	中華人民共和國 (「中國」)	繳足資本港幣 180,000,000元	100%	—	100%	企業諮詢和管理
中山華勵包裝有限公司 (附註(i)(ii))	中國	繳足資本人民幣 1,160,000,000元	100%	—	100%	製作及銷售紙箱及 紙製品
安徽華力包裝有限公司 (附註(i)(ii))	中國	繳足資本港幣 40,000,000元	100%	—	100%	開發自有土地產業園區 和物業管理
深圳華友投資有限公司 (附註(ii)(iv))	中國	繳足資本人民幣 3,000,000元	100%	—	100%	投資管理
惠州華力包裝有限公司 (附註(i)(ii))	中國	繳足資本港幣 168,000,000元	100%	—	100%	開發自有土地產業園區 和物業管理
盈豐有限公司	英屬處女群島 (「BVI」)	一股每股面值 1美元之股份	100%	100%	—	投資控股
Forever Galaxies Limited	BVI	一股每股面值 1美元之股份	100%	100%	—	投資控股
裕冠國際有限公司	BVI	一股每股面值 1美元之股份	100%	—	100%	投資控股
Miracle Stone Development Limited	BVI	一股每股面值 1美元之股份	100%	—	100%	投資控股
Grand Signal Limited	BVI	一股每股面值 1美元之股份	100%	—	100%	投資控股
華力控股有限公司	中國香港	1,000,000股	100%	—	100%	物業投資

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

14 於附屬公司之投資 (續)

下表僅載列主要影響本集團業績、資產或負債的附屬公司詳情。除另有說明外，所持股份的類別為普通股。(續)

公司名稱	註冊及 業務地點	註冊資本／ 繳足資本／ 已發行股本之資料	所有權權益比例			主要業務
			本集團之 有效權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
OCT Investments Limited	BVI	100股每股面值 1美元之股份	100%	100%	—	投資控股
創力發展有限公司	中國香港	一股	100%	—	100%	投資控股
耀豪國際有限公司	中國香港	一股	100%	—	100%	投資控股
榮添投資有限公司	中國香港	一股	100%	—	100%	投資控股
匯駿發展有限公司	中國香港	一股	100%	—	100%	投資控股
銳振有限公司	中國香港	一股	100%	100%	—	投資控股
興永投資有限公司	中國香港	100股	100%	—	100%	投資控股
豪科投資有限公司	中國香港	一股	100%	—	100%	投資控股
翠恒有限公司	BVI	一股每股面值 1美元之股份	100%	100%	—	投資控股
華港企業有限公司	中國香港	一股	100%	—	100%	投資控股
華秦發展有限公司	BVI	一股每股面值 1美元之股份	100%	100%	—	投資控股
華昌國際有限公司	中國香港	一股	100%	—	100%	投資控股
成都天府華僑城萬匯商城管理有限 公司 (附註(iii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	51%	—	51%	諮詢和管理餐飲娛樂 項目
成都天府華僑城公園廣場管理有限 公司 (附註(iii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	51%	—	51%	諮詢和管理餐飲娛樂 項目

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

14 於附屬公司之投資 (續)

下表僅載列主要影響本集團業績、資產或負債的附屬公司詳情。除另有說明外，所持股份的類別為普通股。(續)

公司名稱	註冊及 業務地點	註冊資本／ 繳足資本／ 已發行股本之資料	所有權權益比例			主要業務
			本集團之 有效權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
成都天府華僑城創展商業區管理有限 公司 (附註(ii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	51%	—	51%	諮詢和管理餐飲娛樂 項目
成都天府華僑城商業廣場管理有限 公司 (附註(iii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	51%	—	51%	諮詢和管理餐飲娛樂 項目
成都天府華僑城大劇院管理有限公司 (附註(ii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	51%	—	51%	管理餐飲娛樂及租賃 項目
成都天府華僑城純水岸商業管理有限 公司 (附註(iii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	51%	—	51%	諮詢和管理餐飲娛樂 項目
成都天府華僑城都市娛樂有限公司 (附註(ii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	51%	—	51%	諮詢和管理餐飲娛樂 項目
成都天府華僑城酒店管理有限公司 (附註(ii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	51%	—	51%	酒店管理及管理餐飲 娛樂項目
成都華僑城 (附註(iii))	中國	繳足資本人民幣 1,500,000,000元	51%	—	51%	旅遊及房地產開發
上海華僑城 (附註(iii))	中國	繳足資本人民幣 3,030,000,000元	50.5%	—	50.5%	房地產開發
深圳市華京投資有限公司 (附註(ii))	中國	繳足資本人民幣 1,000,000元	100%	—	100%	投資控股和房地產開發

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

14 於附屬公司之投資 (續)

下表僅載列主要影響本集團業績、資產或負債的附屬公司詳情。除另有說明外，所持股份的類別為普通股。(續)

公司名稱	註冊及 業務地點	註冊資本／ 繳足資本／ 已發行股本之資料	所有權權益比例			主要業務
			本集團之 有效權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
深圳市華僑城華鑫股權投資管理有限公司 (附註(ii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	100%	—	100%	投資管理
蘇州華力環保包裝科技有限公司 (附註(i))	中國	繳足資本 27,800,000美元	100%	—	100%	開發自有土地產業園區 和物業管理
西安華僑城置地有限公司 (「西安置地」) (附註(i))	中國	繳足資本 270,000,000美元	100%	—	100%	物業投資
華僑城融資租賃有限公司 (附註(i))	中國	註冊資本 200,000,000美元	100%	100%	—	融資租賃
華僑城(常熟)投資發展有限公司 (附註(iii))	中國	註冊資本人民幣 1,000,000,000元	100%	—	100%	旅遊及房地產開發
共青城華僑城華鑫一號投資合夥企業 (有限合夥)	中國	繳足資本人民幣 5,000,000元	100%	—	100%	項目投資和實業投資
上海首馳企業管理有限公司 (附註(iii))	中國	繳足資本人民幣 零元	100%	—	100%	企業管理

附註：(i) 該等公司為在中國成立之外商獨資企業。

(ii) 該等公司為中國成立之有限責任公司。

(iii) 該公司為中國成立之中外合資有限責任企業。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

14 於附屬公司之投資 (續)

下表顯示了本集團附屬公司有重大非控股股東權益(「NCI」)的資料。財務資料概要是指抵銷公司間交易前之金額。

名稱	成都華僑城		上海華僑城	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
主要營業地點	中國		中國	
NCI所持有之所有者權益／投票權	49%		49.5%	
流動資產	1,415,795	1,593,019	6,325,964	7,833,726
非流動資產	3,902,929	3,669,818	2,044,592	62,776
流動負債	(2,340,527)	(2,254,022)	(3,802,155)	(2,967,777)
非流動負債	(574,000)	(560,000)	—	—
附屬公司NCI	—	(1,913)	—	—
分配給本公司權益持有人資產淨值	2,404,197	2,446,902	4,568,401	4,928,725
累計NCI	1,178,056	1,200,895	2,261,359	2,439,719
收入	654,050	1,397,369	822,661	2,645,294
利潤歸屬於：				
— 本公司權益持有人	88,315	95,167	171,437	550,118
— 附屬公司NCI	(21)	7	—	—
	88,294	95,174	171,437	550,118
綜合收益總額	88,294	95,174	171,437	550,118
分配給NCI之利潤	43,264	46,639	84,861	272,308
分配給NCI之股息	47,471	198,032	263,384	220,055
營運活動所得現金流量	(279,162)	233,115	(294,529)	728,873
投資活動所得現金流量	(55,241)	(261,656)	(71,759)	(150)
融資活動所得現金流量	(122,137)	(287,812)	218,184	(711,913)

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

15 於聯營公司之投資

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
上市投資 (註1)：		
— 應佔淨資產	2,640,164	250,025
— 商譽	663,347	135,688
	3,303,511	385,713
非上市投資：		
— 應佔淨資產	1,605,940	1,601,644
— 商譽	10,380	10,380
	1,616,320	1,612,024
應收聯營公司款項 (註2)	—	641,117
	4,919,831	2,638,854

註1：於二零一八年十二月三十一日，所持上市聯營公司股票的公允價值為人民幣2,752,905,000元（二零一七年：人民幣444,035,000元）。

註2：於二零一七年十二月三十一日，除人民幣516,025,000元款項年利率為2.5%至3%外，應收聯營公司款項均為無息。所有應收聯營公司款項均無抵押、無固定償還期、於本年已結算。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

15 於聯營公司之投資 (續)

於二零一八年十二月三十一日本集團重要聯營公司之詳情如下：

公司名稱	成立及 業務地點	已發行股本／ 繳足資本之資料	持股比例			主要業務
			本集團 有效權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
資匯控股有限公司 (「資匯」)	BVI	100股每股面值 1美元之股份	49%	49%	—	投資控股
民生教育集團有限公司 (「民生教育」)	開曼群島	4,017,720,000股 每股面值0.00001 美元之股份	8.2634%	—	8.2634%	教育
禹洲地產股份有限公司 (「禹洲地產」) (附註(i))	開曼群島	4,800,341,335股 每股面值0.1港幣 之股份	9.98483%	—	9.98483%	物業開發
易居(中國)企業控股有限公司 (「易居」)(附註(ii))	開曼群島	1,144,600,000股 每股面值0.00001 美元之股份	4.99048%	—	4.99048%	房地產代理服務、 大數據及諮詢服務、 經紀平臺服務
成都體育產業有限責任公司 (「成都體產」)	中國	人民幣 75,000,000元	25%	—	49%	經營及管理體育館

附註：(i) 於二零一八年八月三十一日，本集團與禹洲地產簽訂認購合同，據該合同本集團認購禹洲地產普通股460,489,606股，持有禹洲地產經擴大已發行股本的9.9%。該認購完成後，本集團可在禹洲地產董事會中任命一名代表，對禹洲地產的相關業務施加重大影響，據此將禹洲地產列為本集團的一個聯營公司。禹洲地產可識別淨資產之公允價值為人民幣1,745,293,000元超過認購總對價人民幣1,588,394,000元，該議價購買收益人民幣156,899,000元確認為收益於本年綜合損益表中應佔聯營公司之收益減虧損列示。

於二零一八年十一月十六日，禹洲地產宣告一項有關截至二零一八年六月三十日止六個月中期股息之以股代息計劃，本集團選擇收取已繳足新股份代替現金。據此本集團收取代息股份18,816,440股，於此以股代息計劃後本集團對禹洲地產總持股比例達9.98%。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

15 於聯營公司之投資 (續)

附註：(續)

- (ii) 於二零一八年七月五日，本集團認購73,371,900股易居之股份，持有權益4.99%，此投資初始指定為以公允價值計量且其變動計入綜合收益之金融資產。本集團於二零一八年十一月三十日在易居董事會中任命一名代表，對易居具有重大影響。據此對易居的投資從以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融工具轉換為於聯營公司之投資，在轉換時點根據投資成本與公允價值的差異確認了人民幣66,688,000元的損失，計入本年其他綜合收益及本年轉入保留溢利。

下表披露對本集團重大的聯營公司調整會計政策差異後之財務資料，與綜合財務報告賬面價值一致。

名稱	成都體產		資匯		民生教育		禹洲地產		易居	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
	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
本集團持有之所有者權益	49%	49%	49%	49%	8.2634%	8.2634%	9.98483%		4.99048%	
於十二月三十一日：										
流動資產	579,632	656,252	4,238,685	4,302,814	1,578,023	2,459,911	91,898,614		10,106,114	
非流動資產	1,093,247	990,357	31,579	85,233	5,046,451	1,761,936	24,208,409		1,212,283	
流動負債	(20,089)	(2,491)	(2,453,080)	(2,874,413)	(1,507,081)	(773,754)	(64,520,129)		(3,306,960)	
非流動負債	(7,986)	(7,986)	(956,198)	(739,324)	(1,587,996)	(301,406)	(29,112,523)		(73)	
高級永續債券	-	-	-	-	-	-	(1,937,669)		-	
累計NCI	-	-	-	-	(120,987)	(120,998)	(1,943,762)		(143,727)	
歸屬於股東淨資產	1,644,804	1,636,132	860,986	774,310	3,408,410	3,025,689	18,592,940		7,867,637	
本集團應佔資產淨值	805,954	801,705	421,883	379,412	281,651	250,025	1,856,474		392,633	
商譽	-	-	-	-	135,688	135,688	-		491,812	
應收一個聯營公司款項	-	-	-	641,117	-	-	-		-	
本集團應佔賬面價值										
之權益	805,954	801,705	421,883	1,020,529	417,339	385,713	1,856,474		884,445	

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

15 於聯營公司之投資 (續)

名稱	成都體產		資匯		民生教育		禹洲地產		易居
			由收購日至 二零一七年 十二月三十一日		由收購日至 二零一七年 十二月三十一日		由收購日至 二零一八年 十二月三十一日		由收購日至 二零一八年 十二月三十一日
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	期間	二零一八年	期間	二零一八年	期間	二零一八年
	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
收入	18,499	6,688	1,694,439	-	623,143	223,153	14,291,490	877,256	
本年利潤	8,672	655	84,716	-	332,839	98,884	1,975,261	120,862	
其他綜合收益	-	-	(4,685)	-	49,884	(23,001)	(861,762)	-	
綜合收益總額	8,672	655	80,031	-	382,723	75,883	1,113,499	120,862	
自聯營公司應收／收取 之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
議價收購一家聯營公司權益	-	-	-	-	-	-	156,899	-	-
本集團應佔利潤	4,249	321	41,511	-	27,504	8,172	197,227	6,032	
本集團應佔綜合收益總額	4,249	321	39,215	-	31,626	6,272	111,182	6,032	

非重要聯營公司匯總資訊：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於綜合財務報表非重要聯營公司之賬面淨值總額	533,736	430,907
本集團分佔該等聯營公司之		
本年（虧損）／利潤	(14,428)	95,567
其他綜合收益	95	-
綜合收益總額	(14,333)	95,567

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

16 於合營企業之投資

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非上市投資：		
一 應佔淨資產	287,330	11,222

於二零一八年十二月三十一日本集團合營企業之詳情如下：

合營企業名稱	成立及 業務地點	已發行股本／ 繳足資本之資料	持股比例			主要業務
			本集團 有效權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
成都保鑫泉盛房地產開發有限公司 (「成都保鑫泉盛」)	中國	繳足資本人民幣 50,000,000元	25.50%	—	50%	房地產投資及開發
成都天府華僑城湖濱商業管理有限公司 (「華僑城湖濱」)(附註33)	中國	繳足資本人民幣 10,000,000元	24.99%	—	49%	諮詢和管理餐飲娛樂項目

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

16 於合營企業之投資 (續)

對本集團重大的合營企業財務匯總資料，根據會計政策差異調整，與綜合財務報表賬面金額核對，披露如下：

名稱	成都保鑫泉盛	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
主要營業地點	中國	
主要業務	房地產投資及開發	
本集團所持有之所有者權益／投票權	50%	
流動資產	987,075	1,577,836
非流動資產	956	9,369
流動負債	(502,950)	(1,564,761)
資產淨值	485,081	22,444
本集團應佔資產淨值	242,540	11,222
本集團應佔賬面價值	242,540	11,222
收入	2,138,513	449
本年利潤／(虧損)	458,487	(16,643)
綜合收益總額	458,487	(16,643)
本集團應佔利潤／(虧損)	229,244	(8,322)
非重要合營企業匯總資料：		
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於綜合財務報表非重要合營企業之賬面淨值總額	44,790	—
本集團分佔該等合營企業之		
本年利潤	—	—
其他綜合收益	—	—
綜合收益總額	—	—

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

17 其他金融資產

		二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 一月一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
附註				
指定為以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益之權益證券（不可撥回）	(i)			
－ 香港上市權益證券		1,161,836	—	—
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	(ii)			
－ 非上市權益證券		275,689	599,711	—
可供出售金融資產	(ii)			
－ 非上市權益證券		—	—	599,711
		<u>1,437,525</u>	<u>599,711</u>	<u>599,711</u>

附註：

- (i) 本集團指定其上市權益證券以公允價值計量且其變動計入綜合收益（不可撥回），因該投資為戰略性目的而持有。本年未收到該項投資股息（2017年：無）。
- (ii) 二零一八年一月一日首次採用香港財務報告準則第9號（參閱附註1(c)(i)），將可供出售金融資產重分類為以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產。

18 融資租賃應收款

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
融資租賃應收款	296,212	—
扣減：一年內到期	(65,342)	—
	<u>230,870</u>	<u>—</u>

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

18 融資租賃應收款 (續)

截至二零一八年十二月三十一日，未來最低融資租賃應收款總額如下：

	二零一八年				二零一七年			
	應收 租賃款	未實現 融資收益	壞賬準備	賬面淨值	應收 租賃款	未實現 融資收益	壞賬準備	賬面淨值
	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
一年內	80,398	(14,275)	(781)	65,342	-	-	-	-
一年以上五年								
以下	257,138	(23,508)	(2,760)	230,870	-	-	-	-
	337,536	(37,783)	(3,541)	296,212	-	-	-	-

19 存貨及其他合約成本

	附註	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 一月一日(i) 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日(i) 人民幣千元
存貨：				
綜合開發業務				
持作未來開發及在建待售物業		4,227,428	4,391,312	4,391,312
持作出售之已竣工物業		2,821,182	3,808,353	3,808,353
其他		7,113	4,489	4,489
		7,055,723	8,204,154	8,204,154
紙包裝業務				
原材料		-	25,614	25,614
在製品		-	4,404	4,404
製成品		-	3,681	3,681
		-	33,699	33,699
其他合約成本	(ii)	-	824	-
		7,055,723	8,238,677	8,237,853

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

19 存貨及其他合約成本 (續)

附註：

- (i) 本集團首次採用香港財務報告準則第15號，採用累計影響法並調整二零一八年一月一日期初數。比較資料未予重述。
- (ii) 因採用香港財務報告準則第15號，於二零一八年一月一日進行期初調整，將以前年度費用化若干銷售佣金資本化。據此截止該日期合約成本增加（參閱附註1(c)(ii)）。

(a) 綜合開發業務租賃存貨面值分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於中國		
－ 中期租約（10－50年）	6,205,340	7,124,796
－ 長期租賃（50年以上）	843,270	1,074,869
	<u>7,048,610</u>	<u>8,199,665</u>

(b) 確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
已售存貨成本	1,159,519	3,098,221
存貨撇減撥備	168	1,513
存貨撇減撥備撥回	(312)	(660)
	<u>1,159,375</u>	<u>3,099,074</u>

以前年度撇減存貨撥回乃因產品的銷售。

預期於超過一年後收回的持做未來發展土地及在建待售物業金額為人民幣6,409,192,000元（二零一七年：人民幣1,348,343,000元）。所有其他存貨預期於一年內收回。

於二零一七年十二月三十一日，本集團將賬面價值人民幣1,287,914,000元的綜合開發業務物業作浮動抵押，以為本集團的其中一間附屬公司上海華僑城獲授一般銀行信貸。根據該浮動抵押合同，如本集團該附屬公司沒有違反合同條款，該浮動抵押可准許已抵押的持作出售之已竣工物業以合理作價出售，作一般的業務活動。隨著二零一八年該銀行信貸的償還該浮動抵押已取消。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

19 存貨及其他合約成本 (續)

(c) 合約成本：

截至二零一八年十二月三十一日，對於物業代理商其銷售活動使得客戶簽訂合約購買了於報告期日本集團仍在建的物業，有關增量銷售佣金作為合約成本資本化。於相關物業收入確認期間，合約成本於損益表中作為「銷售費用」組成部分確認。

於比較期間，此類銷售佣金在發生時確認為「銷售費用」，據此於二零一八年一月一日確認期初餘額調整（參閱附註1(c)(ii)）。

本集團採用香港財務報表準則第15號第94段中可行權宜方法，倘本集團應確認的資產攤銷日與簽訂合約日期於相同的報告期間內，有關已完工物業和服務的合約獲取增量成本予以費用化。

20 合約負債

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 一月一日(i) 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日(ii) 人民幣千元
合約負債			
綜合開發業務	143,949	369,972	—
紙包裝業務	—	1,843	—
	<u>143,949</u>	<u>371,815</u>	<u>—</u>

註：

(i) 本集團首次採用香港財務報表準則第15號，使用累計影響法調整二零一八年一月一日期初數。

(ii) 採用香港財務報表準則第15號，該數額由「應付賬款及其他應付款」(附註23)重分類為「合約負債」(參閱附註1(c)(ii))。

綜合開發業務付款條件影響合約負債確認如下：

本集團於簽訂買賣協議後向客戶收取按金與銷售收入。於該物業完工並移交控制權至客戶之前，預收款項將被確認為合約負債。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

20 合約負債 (續)

合約負債之變動

	二零一八年 人民幣千元
於一月一日	371,815
因確認期初合約負債中收入導致合約負債減少	(245,588)
收到截至二零一八年十二月三十一日仍在建物業的 按金與銷售收入扣減本年返還客戶款項	17,722
於十二月三十一日	143,949

預計將於一年以上確認為收入之預收款項為人民幣41,363,000元（二零一七年為人民幣86,938,000元，包含於「應付賬款及其他應付款」）。

21 應收賬款及其他應收款

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應收賬款及應收票據		
－ 應收同屬最終控股公司控制的附屬公司款項	6,974	28,041
－ 應收協力廠商款項	42,129	91,644
減：呆壞帳減值撥備 (附註28(a))	(1,545)	(8,107)
	47,558	111,578
其他應收款項：		
－ 應收聯營公司款項	583,227	37,015
－ 應收中間控股公司款項	1,157	1,167
－ 應收同屬最終控股公司控制的附屬公司款項	15,385	30,104
－ 應收其他關聯公司款項	9,444	—
－ 應收協力廠商款項	212,568	54,131
減：呆壞帳減值撥備 (附註28(a))	(11,182)	(12,684)
	810,599	109,733
以攤銷成本計量之金融資產	858,157	221,311
押金保證金及預付款	366,574	143,843
	1,224,731	365,154

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

21 應收賬款及其他應收款 (續)

列報如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動資產	2,476	—
流動資產	1,222,255	365,154
	1,224,731	365,154

除按每年6%計息的人民幣18,940,000元（二零一七年：無），以及按每年2.5%至3%計息的人民幣418,932,000元（二零一七年：無）外，其他應收聯營公司、中間控股公司、同屬最終控股公司控制的附屬公司及其他關聯公司款項為無抵押、免息及於要求時償還。

除為購置非流動資產支出的預付款項人民幣2,476,000元（二零一七年：無）預計將於一年後收回外，其他應收賬款及其他應收款預計將於一年內收回。

賬齡分析

於報告期間結束時，應收賬款及其他應收款中之應收賬款及應收票據（扣除呆壞賬減值撥備），以發票日期算其賬齡分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
一年以內	45,809	109,353
一至二年	890	1,418
二至三年	859	728
三年以上	—	79
	47,558	111,578

本集團之信貸政策載於綜合財務報表附註28(a)。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

22 銀行存款及庫存現金與現金流量表其他資訊

(a) 現金及現金等價物包括：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於財務狀況表中銀行存款及庫存現金	<u>3,222,953</u>	<u>6,927,464</u>
減：為銀行貸款之受限銀行存款（附註24）	(754,951)	—
為某些抵押貸款之受限銀行存款	(7,290)	—
為應付票據之受限銀行存款	—	(29,208)
三個月以上到期之銀行存款	<u>(716,516)</u>	<u>—</u>
於綜合現金流量表中現金及現金等價物	<u>1,744,196</u>	<u>6,898,256</u>

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

22 銀行存款及庫存現金與現金流量表其他資訊 (續)

(b) 稅前利潤調整至 (用於) / 產自營運活動所得之現金：

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
			(附註)
稅前利潤來自：			
— 持續經營業務		1,065,453	2,058,477
— 終止經營業務	32	87,755	31,563
		<u>1,153,208</u>	<u>2,090,040</u>
調整項目：			
折舊與攤銷	5(c)	302,934	232,964
利息收入	4(a)	(114,881)	(32,875)
融資成本	5(a)	175,061	190,960
出售物業、廠房及設備淨收益	4(b)	(1,005)	(721)
非上市權益證券之淨實現及未實現收益	4(b)	(116,474)	(986)
物業、廠房及設備收益減值損失	5(c)	—	379
存貨減值 (撥回) / 損失	19(b)	(144)	853
應佔聯營公司之收益減虧損		(418,994)	(104,060)
應佔合營企業之收益 / (虧損)		(229,244)	8,322
處置附屬公司之收益	4(b)	(118,407)	(730,930)
喪失控制權而重估保留於前一家附屬公司權益之收益	4(b)	(40,101)	(416,238)
可供出售證券轉換為一間聯營公司之損失	4(b)	—	24,121
應收賬款及其他應收款減值 (撥回) / 損失	5(c)	(3,153)	3,253
融資租賃應收款減值損失	5(c)	3,541	—
營運資金變動：			
存貨及其他合約成本 (增加) / 減少		(727,584)	906,898
融資租賃應收款項增加		(299,753)	—
應收賬款及其他應收款 (增加) / 減少		(88,002)	461,661
應付賬款及其他應付款增加 / (減少)		282,021	(25,115)
合約負債減少		(227,866)	—
(用於) / 產自營運活動所得之現金		<u>(468,843)</u>	<u>2,608,526</u>

註：本集團於二零一八年一月一日首次採用《香港財務報告準則》第15號和《香港財務報告準則》第9號。根據所選過渡方法，本集團對比較資料未予重述。參閱附註1(c)。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

22 銀行存款及庫存現金與現金流量表其他資訊 (續)

(c) 由於融資活動中負債之變動影響

	銀行和 其他貸款 人民幣千元	關連方貸款 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	4,276,638	4,592,348	8,868,986
於融資活動現金變動：			
來自新增貸款	3,460,667	420,000	3,880,667
償還貸款	(2,619,659)	(3,626,648)	(6,246,307)
融資活動現金總變動	841,008	(3,206,648)	(2,365,640)
匯率調整	(107,941)	—	(107,941)
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	5,009,705	1,385,700	6,395,405
於融資活動現金變動：			
來自新增貸款	4,090,039	552,000	4,642,039
償還貸款	(2,953,646)	(400,000)	(3,353,646)
融資活動現金總變動	1,136,393	152,000	1,288,393
匯率調整	244,559	—	244,559
其他應付款重分類為關聯方貸款	—	500,000	500,000
於二零一八年十二月三十一日	6,390,657	2,037,700	8,428,357

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

23 應付賬款及其他應付款

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應付賬款及應付票據：		
－ 應付同屬最終控股公司控制的附屬公司款項	23,311	21,717
－ 應付協力廠商款項	1,158,482	844,580
	1,181,793	866,297
其他應付款項：		
－ 應付聯營公司款項	132,431	632,445
－ 應付一間合營企業款項	195,087	125,587
－ 應付最終控股公司款項	—	4
－ 應付中間控股公司款項	—	17
－ 應付同屬最終控股公司控制的附屬公司款項	311,956	114,988
－ 應付協力廠商款項 (註ii)	612,711	845,953
	1,252,185	1,718,994
應付利息：		
－ 應付一間聯營公司款項	32,876	—
－ 應付中間控股公司款項	23,717	22,536
－ 應付同屬最終控股公司控制的附屬公司款項	57,723	30,533
－ 應付協力廠商款項	17,674	15,545
	131,990	68,614
以攤銷成本計量之金融負債	2,565,968	2,653,905
預收款項 (註i)	—	371,815
押金保證金 (註iii)	91,478	48,401
	2,657,446	3,074,121

註：

- (i) 因採用《香港財務報告準則》第15號，預收款項於綜合財務狀況表中單獨分類為合約負債。
- (ii) 成都華僑城於以前年度收到基礎設施建設款項人民幣550,000,000元。於二零一八年十二月三十一日，收到的款項抵減基礎設施的賬面價值後餘額為人民幣145,394,000元（二零一七年：人民幣152,644,000元）。該餘額包含於其他應付款中。
- (iii) 於二零一八年十二月三十一日，除押金保證金人民幣55,591,000元（二零一七年：人民幣23,022,000元）預計將於一年後支付外，其他應付賬款、預提開支及押金保證金預計將於一年內支付。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

23 應付賬款及其他應付款 (續)

賬齡分析

包括在應付賬款及其他應付款內的應付賬款及應付票據，根據發票日期，於各報告期末賬齡分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
一年以內	1,101,819	725,179
一至二年	20,956	109,301
二至三年	31,041	12,211
三年以上	27,977	19,606
	1,181,793	866,297

24 貸款

(a) 於二零一八年十二月三十一日，應償還貸款情況如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
(i) 銀行及其他貸款		
一年以內或須於要求時償還	4,979,886	3,989,954
一年以上兩年以內	282,954	579,751
兩年以上五年以內	1,127,817	440,000
	1,410,771	1,019,751
	6,390,657	5,009,705
(ii) 關聯方貸款		
一年以內或須於要求時償還	2,037,700	1,385,700
	8,428,357	6,395,405

儘管貸款合同規定允許在超過一年時限償還貸款的具體還款計劃，同時包括一項條款其授予銀行一項無條件要求銀行貸款到期的權利（即時償還條款）。於二零一八年十二月三十一日，約定該等即時償還條款的銀行貸款金額為人民幣2,549,742,000元（二零一七年為1,916,339,000元），該等貸款於綜合財務狀況表中以流動負債列示。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

24 貸款 (續)

(a) 於二零一八年十二月三十一日，應償還貸款情況如下：(續)

於十二月三十一日之平均利率如下：

	二零一八年	二零一七年
	1個月	1個月
銀行貸款	HIBOR+0.9%至 4.99%	HIBOR+0.55%至 4.275%
其他借款	6.38%	6.38%
關聯方貸款	4.35%至5.00%	4.75%

(b) 貸款詳細資訊如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
流動負債		
抵押或質押貸款		
— 銀行及其他貸款	700,960	409,287
保證貸款		
— 銀行及其他貸款	120,000	537,955
信用貸款		
— 銀行及其他貸款	4,158,926	3,042,712
— 關聯方貸款	2,037,700	1,385,700
	6,196,626	4,428,412
	7,017,586	5,375,654
非流動負債		
保證貸款		
— 銀行及其他貸款	1,127,817	643,591
信用貸款		
— 銀行及其他貸款	282,954	376,160
	1,410,771	1,019,751
	8,428,357	6,395,405

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

24 貸款 (續)

(b) 貸款詳細資訊如下：(續)

於二零一八年十二月三十一日，銀行保證貸款由以下關聯方提供保證：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
深圳華僑城股份有限公司	560,000	1,181,546
香港華僑城有限公司	687,817	—
	1,247,817	1,181,546

(c) 有抵押或質押貸款由以下資產抵押或質押：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
質押存款 (附註22(a))	754,951	—
存貨	—	1,287,751
投資性房地產	—	229,103
	754,951	1,516,854

(d) 關聯方貸款明細如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
流動負債		
— 一家聯營公司之貸款	860,000	—
— 同屬最終控股公司控制的一家附屬公司之貸款	1,177,700	1,385,700
	2,037,700	1,385,700

25 僱員退休福利

根據中國有關勞工規例及規則，本集團參與由深圳、中山、惠州、上海、常熟、安徽、西安、蘇州及成都相關地方政府機關成立之界定供款退休福利計劃（「計劃」），透過該等計劃，本集團須對計劃按合資格僱員薪金之13%至20%（二零一七年：12%至22%）比率作出供款。地方政府機關就應付退休僱員全部退休金之責任負責。

本集團亦根據香港強制性公積金條例為在香港僱用條例管轄範圍內僱用的、未參加上述界定供款退休福利計劃的僱員設有強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃是一項由獨立受託人管理的界定供款退休福利計劃。透過該等計劃，本集團和其僱員各自向強積金計劃作出之供款按僱員相關收入之5%計算，惟每名僱員之每月最高金額為港幣1,500元。向強積金計劃供款後，供款即歸僱員所有。

本集團並無其他重大責任支付與上文所述年度供款以外之計劃有關之退休金計劃。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

26 綜合財務狀況表內所得稅

(a) 綜合財務狀況表內即期稅項負債：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
中國企業所得稅	155,373	240,621
中國土地增值稅	593,511	482,226
	<u>748,884</u>	<u>722,847</u>

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：

(i) 遞延資產及負債各組成部分之變動

年內綜合財務狀況表內已確認遞延稅項資產／(負債)的組成部分及其變動如下：

	會計折舊 減備抵折舊 人民幣千元	信用損失 撥備 人民幣千元	撥備 人民幣千元	應計費用 人民幣千元	未實現利潤 人民幣千元	可抵扣 稅務虧損 人民幣千元	預收房款之 暫時性差異 人民幣千元	附屬公司及 聯營公司 未分配利潤 人民幣千元	業務合併 產生的公允 價值調整 人民幣千元	預繳稅費之 暫時性差異 人民幣千元	其他金融 資產公允 價值變動 人民幣千元	合計 人民幣千元
遞延稅產生自：												
於二零一七年一月一日	2,051	5,169	991	78,853	24,411	4,833	37,943	(23,625)	(187,839)	-	-	(57,213)
計入／(扣除) 損益	32,538	800	2,513	16,086	(7,072)	(4,833)	22,395	-	15,140	(6,548)	-	71,019
處置附屬公司 (附註33)	-	(221)	(2,786)	-	-	-	(48,407)	-	-	6,548	-	(44,866)
轉入分類為持待售組別之資產及負債 有關的資產 (附註32)	-	(550)	(618)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,168)
於二零一七年十二月三十一日	<u>34,589</u>	<u>5,198</u>	<u>100</u>	<u>94,939</u>	<u>17,339</u>	<u>-</u>	<u>11,931</u>	<u>(23,625)</u>	<u>(172,699)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(32,228)</u>
於二零一八年一月一日	34,589	5,198	100	94,939	17,339	-	11,931	(23,625)	(172,699)	-	-	(32,228)
(扣除)／計入損益	(5,016)	(1,057)	(36)	47,498	(2,297)	-	(11,931)	-	2,482	-	(672)	28,971
處置附屬公司 (附註33)	-	(193)	(52)	-	-	-	-	-	-	-	-	(245)
於二零一八年十二月三十一日	<u>29,573</u>	<u>3,948</u>	<u>12</u>	<u>142,437</u>	<u>15,042</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(23,625)</u>	<u>(170,217)</u>	<u>-</u>	<u>(672)</u>	<u>(3,502)</u>

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

26 綜合財務狀況表內所得稅 (續)

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：(續)

(ii) 調節至綜合財務狀況表

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
綜合財務狀況表內已確認的遞延稅項資產淨值	191,012	164,096
綜合財務狀況表內已確認的遞延稅項負債淨值	(194,514)	(196,324)
	(3,502)	(32,228)

(c) 未確認遞延稅項負債

誠如附註6(a)所載，於中國附屬公司溢利產生的股利派付香港公司將收取預扣稅。由於本集團可控制本集團中國大陸附屬公司派發利潤的數額及時間，故本集團僅在該等利潤預期將於可預見未來派發的情況下計提的遞延稅項負債。

於二零一八年十二月三十一日，有關附屬公司未分派利潤總額暫時性差異人民幣646,122,000元（二零一七年：人民幣848,732,000元）。由於本集團控制其附屬公司股息政策且已釐定於未來可預見期間內可能不分派利潤，因此本集團未就於分派該等保留利潤應付的稅項確認遞延稅項負債人民幣32,306,000元（二零一七年：人民幣42,437,000元）。

(d) 未確認遞延稅項資產

根據綜合財務狀況表附註1(v)的會計政策，由於本集團認為在適用的稅收轄區下有關企業不大可能獲得可用於抵扣有關虧損的未來應課稅溢利，本集團尚未確認遞延稅項資產有關之累計虧損共計人民幣185,256,000元（二零一七年：人民幣82,837,000元）。未動用稅務虧損可於虧損產生年度起結轉以抵消其後最多五年內的應課稅溢利。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

27 股本、儲備及股息

(a) 權益部分的變動

本集團綜合資產各部分開始及結束結餘之間的對賬載列於綜合權益變動表。本公司權益個別部分於年初及年末的變動載列如下：

本公司	附註	永續						合計
		股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	繳入盈餘 人民幣千元	資本公積 人民幣千元	資本證券 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	
於二零一七年一月一日		67,337	36,884	248,970	32,449	-	2,198,246	2,583,886
二零一七年權益變動：								
年度利潤及綜合收益總額		-	-	-	-	51,114	312,909	364,023
上年度批准的股息	27(b)(ii)	-	-	-	-	-	(107,849)	(107,849)
發行永續資本證券	27(d)	-	-	-	-	5,242,199	-	5,242,199
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	34	67,337	36,884	248,970	32,449	5,293,313	2,403,306	8,082,259
二零一八年權益變動：								
年度利潤及綜合收益總額		-	-	-	-	228,694	374,112	602,806
分派至永續資本證券持有者		-	-	-	-	(227,342)	-	(227,342)
上年度批准的股息	27(b)(ii)	-	-	-	-	-	(318,431)	(318,431)
於二零一八年十二月三十一日	34	67,337	36,884	248,970	32,449	5,294,665	2,458,987	8,139,292

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

27 股本、儲備及股息 (續)

(b) 股息

(i) 歸屬於年內應付本公司權益股東之股息

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於報告期末後建議分派末期股息每股普通股22.00港仙 (相當於每股人民幣19.28分)(二零一七年：每股48.00 港仙(相當於每股人民幣40.12分))	144,285	261,729
於報告期末後建議分派末期股息每股可轉換優先股 零港仙(相當於每股人民幣零分)(二零一七年：20.25 港仙(相當於每股人民幣16.93分))	-	16,253
	<u>144,285</u>	<u>277,982</u>

於報告期間結算日後建議派發的末期股息並無於報告期間結算日確認為負債。

(ii) 歸屬於上一財政年度且於年內獲批准並支付的應付本公司權益股東之股息

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年內所批准有關上一財政年度之末期股息每股普通股 48.00港仙(相當於每股人民幣40.47分)(二零一七年： 每股普通股16.00港仙(相當於每股人民幣13.89分))	302,855	90,590
年內所批准有關上一財政年度之末期股息每股可轉換優先 股20.25港仙(相當於每股人民幣16.23分) (二零一七年：每股普通股20.25港仙(相當於每股 人民幣17.98分))	15,576	17,259
	<u>318,431</u>	<u>107,849</u>

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

27 股本、儲備及股息 (續)

(c) 股本

法定及已發行股本

法定：

	二零一八年			二零一七年		
	每股面值 港幣0.1元	每股面值 港幣0.1元	股本 港幣千元	每股面值 港幣0.1元	每股面值 港幣0.1元	股本 港幣千元
	之可轉換 優先股	之普通股		之可轉換 優先股	之普通股	
	股份數目 千股	股份數目 千股		股份數目 千股	股份數目 千股	
	(附註)			(附註)		
於一月一日及十二月三十一日	-	2,000,000	200,000	96,000	2,000,000	209,600

已發行及繳足：

	二零一八年			二零一七年		
	每股面值 港幣0.1元	每股面值 港幣0.1元	股本 人民幣千元	每股面值 港幣0.1元	每股面值 港幣0.1元	股本 人民幣千元
	之可轉換 優先股	之普通股		之可轉換 優先股	之普通股	
	股份數目 千股	股份數目 千股		股份數目 千股	股份數目 千股	
	(附註)			(附註)		
於一月一日及十二月三十一日	-	748,366	67,337	96,000	652,366	67,337

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

27 股本、儲備及股息 (續)

(c) 股本 (續)

法定及已發行股本 (續)

附註：

每股面值港幣0.1元之可轉換優先股（「可換股」）是沒有投票權的股份，並不得攜帶除本公司之組織章程細則所載之任何權利或優惠。

根據可換股之條款，可換股不可贖回，各可換股持有人有權優先以港幣4.05元（即按每股可換股之最初發行價）息率5%計算股息（「優先股息」），就收入而言與可換股享有同等地位之其他股份享有同等地位，但另外優先於不時已發行之本公司股本中任何其他類別股份（包括普通股）。董事會可絕對酌情選擇於任何既定年度不派付任何股息。倘本公司選擇於任何既定年度不派付任何股息，則並無派付之股息將予剔除而不會結轉。可換股並無賦予可轉換優先股持有人任何進一步或其他權利分享本公司溢利。

於可換股存續時期，根據一些轉換限制，可換股持有人可選擇於發行日期後任何時間以每股可換股之初始轉換價港幣4.05元將其所持有所有或部份可換股為新普通股。

於二零一八年四月二十六日，本公司可換股至持有公司Pacific Climax Limited (Pacific Climax即本集團直接母公司)，以每普通股港幣4.05元轉換價格將所有可換股共96,000,000股轉為本公司普通股。該轉後完成後本公司無任何可換股。

(d) 永續資本證券

於二零一七年九月二十八日，本公司發行本金為800,000,000美元（相當於約人民幣5,242,199,000元）的永續資本證券。

該證券賦予權利，可自二零一八年四月十日（包括該日）起按適用分派年率4.3%收取分派，並於每年四月十日及十月十日每半年進行分派。本公司可根據證券的條款全權酌情選擇延遲分派。發行人可選擇贖回全部而非僅部分的證券。

管理層認為，本公司能控制因贖回所產生的向永續資本證券持有人交付之現金或其他金融資產（本公司不可預測的清盤除外）。因此，永續資本證券分類為權益工具。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

27 股本、儲備及股息 (續)

(e) 儲備性質及用途

(i) 股份溢價及繳入盈餘

根據開曼群島公司法，本公司繳入盈餘及股份溢價賬之資金可分派予本公司權益持有人，惟緊接建議分派股息當日起，本公司必須有足夠能力清償其於一般業務過程之到期債務。

新發股份所得款項扣除相關發行費用後超過面值的溢價部份計入了本公司的股份溢價。

(ii) 資本公積

資本公積包括：

- 註冊資本總額與附屬公司權益持有人出資額之間之差額；及
- 授予僱員、董事及顧問未行使的購股權之公允價值按綜合財務報表附註1(u)(ii)的以股份為基礎的支付的會計政策確認。

(iii) 法定儲備金

由保留溢利轉至法定儲備金乃根據有關中國規定及規例及本公司於中國註冊成立之附屬公司之公司章程規定而作出，並由有關董事會核准。

中國之附屬公司須轉撥其按中國會計準則及規例釐定之淨利潤之10%至法定儲備金，直至該儲備結餘達到註冊資本之50%。向此儲備作轉撥必須於向權益持有人分派股息前進行。

法定儲備金可用於抵銷以往年度的虧損（如有），並可通過按股東現有持股比例向其發行新股份或增加股東目前所持股份的面值轉換為股本，惟發行後結餘不得少於註冊資本的25%。

(iv) 外匯儲備

外匯儲備包括換算境外業務財務報表所產生的所有匯兌差額。該儲備根據附註1(y)所載的會計政策處理。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

27 股本、儲備及股息 (續)

(e) 儲備性質及用途 (續)

(v) 公允價值儲備 (不可撥回)

公允價值儲備 (不可撥回) 包括在報告期末根據《香港財務報告準則》第9號下指定為公允價值計量且其變動計入綜合收益權益投資之公允價值累計淨變動 (參閱附註1(g))。

(vi) 其他儲備

其他儲備包括合併公積和企業發展基金。

合併公積因於此等財務報表確認於控制方財務報表上記錄之原收購附屬公司已付代價與該等附屬公司賬面價值之間的差額而產生。

中國之附屬公司須轉撥其按中國會計規則及規例釐定之淨利潤之若干百分比至企業發展基金。此項分配之百分比由有關附屬公司之董事決定。

(f) 資本管理

本集團管理資本的主要目標為保障本集團持續經營業務的能力，從而為其物業發展項目提供資金，為股東提供回報以及為其他利益相關方提供利益，並維持最合適的資本架構以降低資本成本。

本集團積極及定期檢討和管理其資本架構，以在維持較高借貸水準可能帶來的較高股東回報與穩健資本狀況的優點及安全之間取得平衡，並因應經濟環境變動對資本架構作出調整。

本集團以資本負債比率監管其資本結構。本集團把資本負債比率界定為借貸總額 (包括應付票據及貸款) 除以總資產。

在二零一八年，本集團將持續二零一七年的策略將資本負債比率維持在行業平均水準。為了維持或調整該比率，本集團可能會發行新股、向股東退回資本、增加新的債務融資或出售資產，以減輕債務。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

27 股本、儲備及股息 (續)

(f) 資本管理 (續)

二零一八年及二零一七年十二月三十一日的資本負債比率如下：

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
貸款	24	8,428,357	6,395,405
應付票據		—	8,440
借貸總額		8,428,357	6,403,845
資產總額		25,078,807	23,745,516
資本負債比率		33.6%	27.0%

28 財務風險管理及金融工具的公允價值

本集團於正常業務過程中會面對信貸、流動資金、利率及匯率風險。

本集團所面對的該等風險及本集團用以管理該等風險的財務風險管理政策及慣例載述如下。

(a) 信貸風險

信貸風險指交易對手方因違反其合約義務而給本集團造成財務損失之風險。本集團的信貸風險主要源於銀行存款以及應收賬款及其他應收款。

現金存放於信貸評級穩健的金融機構，而本集團就個別金融機構所承擔的風險有限。鑒於金融機構具高信貸評級，管理層預期任何該等金融機構不會無法履行其責任。

由於本集團客戶眾多，因此並未面臨集中信貸風險。所承受的最大信貸風險指綜合財務狀況表所載的各項金融資產的賬面價值。除附註30所載由本集團作出的財務擔保外，本集團並無提供任何其他可致使本集團承擔信貸風險的擔保。該等財務擔保於報告期間結算日的最大信貸風險於附註30中披露。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

28 財務風險管理及金融工具的公允價值 (續)

(a) 信貸風險 (續)

應收賬款及其他應收款

本集團所面臨信貸風險主要受每個客戶個別特徵影響，而非客戶所在行業或國家之影響。倘本集團對個別客戶存在重大風險敞口時，信貸風險集中顯著出現。

對於按揭銷售的應收款項，買家不會獲授信貸期。就其他應收款而言，風險敞口涉及眾多對手方及客戶，本集團未面臨集中出現信貸風險。本集團對要求一定金額以上信貸額之所有客戶進行信貸評估。應收款項一般自出具賬單日起60－120天內到期。賬款逾期1個月以上的債務人會被要求先清償所有未償還餘額，才可以獲得進一步的信用額度。一般而言，本集團不會要求客戶提供抵押品。

就租賃物業產生的租金收入而言，本集團持有足夠的租金按金，以應付潛在的信貸風險。本集團定期開展並密切監控應收款項的賬齡分析，以將有關該等應收款項的信貸風險降至最低水準。估計無法收回的款項已計提足夠的減值虧損。

就其他應收款項而言，對長賬齡之其他應收款進行審查及後續行動，使管理層得以評估其可回收性及降低信貸風險敞口至最小化。該最小化信貸風險於綜合財務報告中各金融資產賬面淨值列示。已對特定其他應收賬款計提減值損失以反映相關預期信用減值損失。

本集團對應收賬款及其他應收款損失準備金利用預期信用損失模型準備金矩陣進行計量。基於本集團歷史信用損失經驗未表明對不同客戶群體的損失模式存在顯著差異，因此未對過期狀態的損失準備金在本集團不同客戶群體中進一步區分。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

28 財務風險管理及金融工具的公允價值 (續)

(a) 信貸風險 (續)

應收賬款及其他應收款 (續)

以下表格提供了於二零一八年十二月三十一日本集團信貸風險敞口及對應收賬款的預期信用損失模型有關資訊：

	預期損失比例 %	賬面價值總額 人民幣千元	損失準備 人民幣千元
信用期內 (未逾期)	0.06%	43,591	26
逾期一年內	13.91%	1,093	152
逾期一至兩年	16.62%	656	109
逾期兩至三年	40.05%	437	175
逾期三年以上	100.00%	1,083	1,083
		46,860	1,545

預期損失比例是基於往年實際損失經驗。該比例之調整乃反映收集歷史數據區間之經濟狀況、當前狀況及本集團應收賬款預期壽命內經濟狀況之間差異。

基於《香港會計準則》第39號比較資料

二零一八年一月一日前，僅出現減值明顯跡象時（參閱附註1(l)(i) - 適用二零一八年一月一日前政策）方可確認減值損失。未考慮減值應收賬款賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元
既未逾期或計提減值	52,353
逾期少於一年	4,535
	56,888

既未逾期或計提減值的應收賬款涉及眾多近期無違約記錄的客戶。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

28 財務風險管理及金融工具的公允價值 (續)

(a) 信貸風險 (續)

基於《香港會計準則》第39號比較資料 (續)

既未逾期或計提減值的應收賬款涉及眾多與本集團有良好交易記錄之獨立客戶。基於過往經驗，管理層認為因此類賬款信貸質量無發生重大變化仍能完全收回，無需計提減值準備。

本年應收賬款損失準備變動如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日適用《香港會計準則》第39號	8,107	9,142
於一月一日	8,107	9,142
確認減值損失	1,176	2,363
撥回減值損失	(3,192)	(278)
無法收回呆壞賬之撇銷	(4,546)	(3,120)
於十二月三十一日	1,545	8,107

(b) 流動性風險

本集團之個別經營實體負責其本身之現金管理，包括募集貸款以應付預期現金需求，惟倘借款超出權利範圍若干預先釐定權益範圍之水準，則須取得母公司董事會批准。本集團之政策為定期監察目前及預期流動資金需求，並遵照借款契諾，確保可維持足夠現金儲備及來自主要金融機構之充足穩定之資金來源，以滿足短期及長期流動資金需求。

下表詳載報告期末本集團非衍生金融負債及衍生金融負債的剩餘合同到期日，乃基於合同未折現現金流量（包括按照合同利率計算的利息，若為浮動利率，則根據報告期末的現行利率計算）和本集團的最早償還日計算。

對於約定即時償還條款之銀行貸款，由於銀行可以完全按照自身意願要求償還貸款，到期償還分析先依據於授信協議載明之還款計劃列示現金流出，再單獨列示貸款人行使無條件權利收回貸款對現金流出之影響。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

28 財務風險管理及金融工具的公允價值 (續)

(b) 流動性風險 (續)

	二零一八年 合同未折現現金流量					二零一七年 合同未折現現金流量						於十二月 三十一日 賬面價值
	一年以內或 於要求時	一至二年	二至五年	合計	於十二月 三十一日 賬面價值	一年以內或 於要求時	一至二年	二至五年	超過五年	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		
應付賬款及其他應付款 (註)	2,657,446	-	-	2,657,446	2,657,446	2,838,773	-	-	-	2,838,773	2,838,773	
銀行及其他貸款	3,125,805	1,994,150	1,804,163	6,924,118	6,390,657	2,215,350	780,993	2,348,020	85,696	5,430,059	5,009,705	
關聯方貸款	2,133,995	-	-	2,133,995	2,037,700	1,451,521	-	-	-	1,451,521	1,385,700	
	7,917,246	1,994,150	1,804,163	11,715,559	11,085,803	6,505,644	780,993	2,348,020	85,696	9,720,353	9,234,178	
基於約定即時償還條款 之銀行貸款就當前現 金流所作調整	2,102,880	(1,548,780)	(621,605)	(67,505)		1,916,339	(86,022)	(1,797,865)	(85,696)	(53,244)		
	10,020,126	445,370	1,182,558	11,648,054		8,421,983	694,971	550,155	-	9,667,109		

註： 該金額不包括預售物業收到的預收款項。

(c) 利率風險

利率風險是指金融工具的公允價值或未來現金流量因市場利率變化而波動的風險。本集團之利率風險主要來自現金及現金等價物、質押及受限存款、浮動利率計息之銀行及其他貸款。本集團預期現金及現金等值項目之存款利率不會出現大幅變動，本集團承擔之利率風險乃因借款按浮動利率所致。於二零一八年十二月三十一日，本集團未償還之銀行及其他貸款共計人民幣6,390,657,000元，均為浮動利率。

敏感度分析

假定其他變量不變，於二零一八年十二月三十一日，本集團現金與銀行貸款及金融機構借款的利率增加／減少25個基點估計會令本集團稅後利潤及總權益減少／增加約人民幣13,190,000元（二零一七年：人民幣9,812,000元）。

對於報告期末本集團所持浮動利率非衍生工具引致之現金流量利率風險，本集團稅後利潤及總權益受到的影響估計為上述利率變動對利息開支或收入的年化影響。分析採用基準與二零一七年相同。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

28 財務風險管理及金融工具的公允價值 (續)

(d) 匯率風險

本集團的貨幣風險主要來自於由銷售及採購而須承擔的應收、應付賬款及貨幣資金的外幣風險，例如以該實體功能貨幣以外之貨幣進行的交易。產生外幣風險之貨幣主要有美元及港幣。

(i) 暴露於匯率風險

下表詳列於報告期終時本集團因以實體相關功能貨幣以外貨幣計值的已確認資產或負債而承受的匯率風險。就呈報而言，所承受風險金額以人民幣列示，並採用年結日的即期匯率換算。不包括由境外業務財務報表兌換成本集團呈列貨幣產生的差額。

	匯率風險（以人民幣列示）			
	二零一八年		二零一七年	
	港幣 人民幣千元	美元 人民幣千元	港幣 人民幣千元	美元 人民幣千元
銀行存款及庫存現金	55,380	2,179,318	754,372	3,771,301
本集團內部公司間應收賬款及 其他應收款	5,408,938	—	4,620,972	—
應收賬款及其他應收款	334,712	20,984	320,913	61,444
本集團內部公司間應付賬款及 其他應付款	(87,449)	—	(109,542)	—
應付賬款及其他應付款	(25,252)	—	(19,982)	(8)
貸款	(4,543,097)	—	(3,920,418)	—
確認資產及負債產生的淨風險	1,143,232	2,200,302	1,646,315	3,832,737

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

28 財務風險管理及金融工具的公允價值 (續)

(d) 匯率風險 (續)

(ii) 敏感性分析

上述分析是假設報告期末匯率發生變動，以變動後的匯率對報告期末本集團持有的、面臨匯率風險的金融工具，包括以功能貨幣以外之貨幣列示的對集團內部公司應付應收往來餘額，進行重新計量得出的。除應收應付款項為本集團對附屬公司之淨投資外，集團內部公司餘額於合併時抵銷且相關匯兌損益抵消。上述分析不包括外幣報表折算差異。

假定港幣繼續與美元掛鈎，管理層估計美元／港幣兌人民幣的匯率下降5%（二零一七年：5%），本集團的利潤減少人民幣167,177,000元（二零一七年：減少人民幣273,953,000元）。

上述敏感性分析結果指對本集團旗下各實體按各自功能貨幣計算並按報告期末的匯率換算為人民幣以供呈列之用的除稅後溢利及權益的即時影響總額。

(e) 公允價值計量之金融工具

(i) 以公允價值計量之金融資產與負債

a. 公允價值分級

下表列示本集團於報告期末金融工具所一貫採用計量之公允價值，依據《香港財務報告準則》第13號，公允價值計量，所定義三級公允價值層級分類。公允價值計量分類層次乃依據如下估值技術中輸入值的可觀察性及重要性：

- 層級1估值：僅使用層級1輸入值計量的公允價值，即在計量日相同資產或負債在活躍市場中未經調整的報價
- 層級2估值：使用層級2輸入值計量的公允價值，即不符合層級1要求可觀察輸入值，未使用重要的不可觀察輸入值。不可觀察輸入值源於無法獲取市場數據
- 層級3估值：使用重要不可觀察輸入值計量的公允價值

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

28 財務風險管理及金融工具的公允價值 (續)

(e) 公允價值計量之金融工具 (續)

(i) 以公允價值計量之金融資產與負債 (續)

a. 公允價值分級 (續)

本集團聘任評估師對未上市證券投資進行估值。評估師於報告日編制一份評估報告分析公允價值計量之變化，並經管理層複核及批准。每年與管理層及審計委員會就估值過程及結果進行兩次討論，以與報告日期一致。

	十二月三十一日			
	公允價值	二零一八年十二月三十一日公允價值計量分類		
	二零一八年 人民幣千元	層級1 人民幣千元	層級2 人民幣千元	層級3 人民幣千元
公允價值計量				
金融資產：				
— 上市權益證券	1,161,836	1,161,836	—	—
— 非上市權益證券	275,689	—	—	275,689
	1,437,525	1,161,836	—	275,689

本年無任何在層級1、層級2之間的轉換，或轉入轉出層級3。本集團政策在轉移發生的報告期末確認公允價值層級的轉換。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

28 財務風險管理及金融工具的公允價值 (續)

(e) 公允價值計量之金融工具 (續)

(i) 以公允價值計量之金融資產與負債 (續)

b. 有關層級3公允價值計量信息

	估值技術	重要不可觀察輸入值	比例
非上市權益工具	市場可比公司法	缺乏市場流通性折扣	20%

非上市權益工具公允價值乃參考可比上市公司市盈率，並對缺乏市場流通性折扣進行調整。公允價值與缺乏市場流通性折扣呈負相關。截至二零一八年十二月三十一日，假設其他變量保持不變，缺乏市場流通性折扣上升／減少1%，使得本集團利潤減少／上升人民幣1,794,000元。

層級3公允價值計量期間變動如下：

	二零一八年 人民幣千元
非上市權益證券	
於一月一日	599,711
期間內處置	(326,711)
期間內公允價值變動確認損益	2,689
於十二月三十一日	275,689
於報告期末持有資產期間內計入損益總額	2,689

(ii) 非公允價值計量的金融資產及負債之公允價值

本集團按成本或攤銷成本列賬的金融工具的賬面價值與其於二零一七年及二零一八年十二月三十一日的價值無重大差異。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

29 承擔

(a) 截至二零一八年十二月三十一日未支付之資本承擔如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
物業、廠房及設備	17,970	57,975
物業開發項目	926,853	1,855,012
投資	1,000	—
	945,823	1,912,987

(b) 租賃承擔

本集團作為承租人

於二零一八年十二月三十一日，根據不可撤銷之土地及物業經營租約在日後應付之最低租賃付款額總額如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
一年以內	27,612	35,426
一至五年	73,624	—
五年以上	14,074	—
	115,310	35,426

本集團以經營租約方式租用若干土地及物業。該等租賃為期一至八年，部分租約有權在重新議定所有條款下續租。在各個租賃協議中的約定某些租賃在支付最低付款額後可進行撤銷。該等租賃並不包含或然租金。

本集團作為出租人

本集團全部投資性房地產持有用作收租用途。全部持有物業簽訂租約期為一至十年。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的投資性房地產於不可撤銷營運租約項下之未來最低租賃付款應收總額如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
一年以內	35,273	22,612
一至五年	115,863	85,529
五年以上	116,315	52,217
	267,451	160,358

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

30 或然負債

本集團已與若干銀行就提供予物業單位買家的按揭貸款訂立協議。根據本集團與銀行簽訂的按揭協議，擔保將於發出個別房屋所有權證後解除。倘按揭人未能在發出個別房屋所有權證前支付每月按揭分期款項，則銀行可支取多達未支付按揭分期款額的抵押保證金，倘保證金結餘不足，可要求本集團償還未支付餘額。

各銀行對保證金金額的要求各有不同，但通常介乎授予買家按揭貸款的0%至5%，並設有規定的上限金額。

管理層認為本集團不會於擔保年內因有關擔保遭受損失，是由於倘若買家拖欠銀行款項，銀行有權出售相關物業，通過收回的出售款以彌補買家的逾期款項。管理層亦認為，相關物業的市值足以填補本集團所擔保的未償還按揭貸款。因此就這些擔保而言，無需確認相關負債。

於二零一八年十二月三十一日，向授予本集團物業買家按揭貸款的金融機構提供的擔保合計人民幣823,991,000元（二零一七年十二月三十一日：人民幣427,788,000元）。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

31 重大關聯方交易

(a) 本集團與下列人士有關聯方關係：

關聯方名稱	與本集團關係
華僑城集團公司	最終控股公司
深圳華僑城股份有限公司	中間控股公司
香港華僑城有限公司	中間控股公司
康佳集團股份有限公司、其附屬公司及聯營公司	同屬最終控股公司控制的附屬公司
深圳華僑城水電有限公司	同屬最終控股公司控制的附屬公司
深圳市華僑城物業服務有限公司	同屬最終控股公司控制的附屬公司
深圳市華僑城創意文化酒店有限公司	同屬最終控股公司控制的附屬公司
深圳市華僑城國際傳媒演藝有限公司	同屬最終控股公司控制的附屬公司
深圳華僑城文化旅遊科技有限公司	同屬最終控股公司控制的附屬公司
深圳華僑城哈克文化有限公司	同屬最終控股公司控制的附屬公司
深圳華僑城都市娛樂投資有限公司	同屬最終控股公司控制的附屬公司
深圳華僑城房地產有限公司	同屬最終控股公司控制的附屬公司
上海華合房地產開發有限公司	中間控股公司合營企業

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

31 重大關聯方交易 (續)

(b) 重大關聯方交易

除財務報表內其他章節披露的交易及結餘外，本集團年內已訂立下列重大關聯方交易：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銷售商品及提供服務	71,856	61,642
購買商品及服務	22,355	39,073
租賃收入	6,158	4,002
租賃支出	3,586	3,677
利息支出 (註)	92,093	125,768
償還貸款 (註)	950,480	3,626,648
新增貸款 (註)	1,602,480	420,000
新增借款	18,940	—
償還資金歸集	500,000	—
收回借款	109,448	—

註：截至二零一八年十二月三十一日止年度，華僑城集團及其附屬公司向本集團提供財務資助，該財務資助構成本集團的關連方交易，但獲豁免遵守申報、公佈及獨立股東批准的規定，理由是由華僑城集團及其附屬公司向本集團提供及使本集團受益的該筆財務資助乃按一般（或更優於給予上市發行人的）商業條款向本集團提供貸款，且並無將本集團資產作為財務資助的抵押。

(c) 主要管理人員薪酬

主要管理人員薪酬，包括向董事支付的款項（於綜合財務狀況表附註7披露）以及向若干最高薪酬人士支付的款項（於綜合財務狀況表附註8披露）載列如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
短期僱員福利	11,703	16,608
退休後福利	595	871
	12,298	17,479

總薪酬已包含於「人工成本」（附註5(b)）。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

31 重大關聯方交易 (續)

(d) 與關聯方的結餘

與關聯方的結餘載於綜合財務報表附註21、23和24中披露。

(e) 與關連交易相關的上市規則之適用性

除董事會報告中「關連交易」一節所披露之關聯方交易及持續關連交易外，所有其他關聯方交易並非為上市規則第14A章所指，須符合根據上市規則第14A章之任何申報、公佈或獨立股東批准規定之「關連交易」或「持續關連交易」。

32 終止經營業務

截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止本年度，本集團逐步剝離紙包裝業務，推進戰略轉型，調整優化產業結構。

於二零一七年十二月十五日，本集團將華勵包裝（惠州）有限公司85%股權以底價人民幣71,809,000元公開招標方式於北京證券交易所掛牌出售。於二零一八年四月本集團與獨立協力廠商以對價人民幣71,809,000元簽訂股權轉讓協議，該出售事項完成。

於二零一七年十二月二十八日，本集團與獨立協力廠商簽訂買賣協議，以對價人民幣19,000,000元轉讓其附屬公司蘇州華力環保包裝科技有限公司部分資產，該處置於二零一八年一月九日完成。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

32 終止經營業務 (續)

於二零一七年十二月三十一日分類為持作待售組別之資產及負債載列如下：

	二零一七年 人民幣千元
資產*	
物業、廠房及設備	23,540
無形資產	305
遞延稅項資產	1,168
存貨	35,810
應收賬款及其他應收款	134,395
銀行存款及庫存現金	46,792
	<u>242,010</u>
負債*	
應付賬款及其他應付款	41,829
即期稅項	2,049
	<u>43,878</u>

* 處置組中資產不含本集團應付之合併抵消人民幣20,000,000元。處置組中負債不含本集團應收之合併抵消人民幣121,142,000元。

繼完成華勵包裝（惠州）有限公司85%股權轉讓後，本集團於二零一八年六月與獨立協力廠商簽訂轉讓協議，以人民幣12,916,000元的對價轉讓剩餘15%的股權。於二零一八年六月完成股權轉讓後，本集團不再持有華勵包裝（惠州）有限公司的股權。

於二零一八年十月，本集團與協力廠商簽訂協議，以人民幣150,289,000元對價出售其全資附屬公司中山華力包裝有限公司全部股權。中山華力出售於二零一八年十二月完成，此後本集團紙包裝業務終止。據此本集團紙包裝業務之業績於綜合財務報表中以終止經營列報。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

32 終止經營業務 (續)

終止經營業績載列如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收入	400,258	795,332
銷售成本	(314,803)	(674,993)
毛利	85,455	120,339
其他利潤	1,209	10,077
其他淨虧損	(1,105)	(3,054)
銷售費用	(25,976)	(45,567)
管理費用	(34,656)	(62,533)
其他經營開支	71	(2,678)
經營利潤	24,998	16,584
融資成本	—	(3,018)
稅前利潤	24,998	13,566
所得稅開支	(9,719)	(17,934)
來自終止經營業務淨經營利潤，稅後淨額	15,279	(4,368)
處置終止經營業務收益	62,757	17,997
處置終止經營業務收益稅項	(9,764)	(3,967)
處置終止經營業務收益稅項淨收益	52,993	14,030
來自終止經營業務淨利潤，稅後淨額	68,272	9,662
歸屬於：		
本公司普通股股東	68,272	9,662

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

32 終止經營業務 (續)

產自終止經營業務現金流量表載列如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
產自營運活動之現金淨額	64,198	104,035
產自投資活動之現金淨額	15,527	30,225
產自融資活動之現金淨額	(43,166)	(101,520)
本年淨現金流量	36,559	32,740

33 出售附屬公司

截至二零一八年十二月三十日止年度，本集團已出售若干附屬公司。除附註32中終止經營業務所述處置一間附屬公司外，本集團附屬公司成都華僑城以人民幣60,531,000元對價出售華僑城湖濱51%股權至中保投華僑城（深圳）旅遊文化城市更新股權投資基金合夥企業（有限合夥）。此後華僑城湖濱為本集團一間合營企業。

該等出售對本集團資產及負債的影響載列如下：

	二零一八年 人民幣千元
非流動資產	(48,410)
於一間合營企業之投資	44,790
流動資產	(289,496)
流動負債	146,534
非流動負債	111
非控股股東權益	1,892
	(144,579)
被處置之歸屬於權益所有人之淨資產	144,579
來自持續經營業務出售附屬公司之收益 (註4(b))	55,650
來自終止經營業務出售附屬公司之收益 (註32)	62,757
喪失控制權而重估保留於前一家附屬公司權益之收益 (註4(b))	40,101
對價總額	303,087
期後應收對價	(150,289)
已收以現金支付之對價總額	152,798
已出售附屬公司之現金及現金等價物	(72,257)
出售產生的現金流入淨額	80,541

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

34 公司層面財務狀況表

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	1,748	18
於附屬公司的投資	679,899	417,898
於一間聯營公司的投資	379,412	—
	<u>1,061,059</u>	<u>417,916</u>
流動資產		
其他應收款	10,523,328	7,290,211
現金及現金等價物	1,439,459	4,680,314
	<u>11,962,787</u>	<u>11,970,525</u>
流動負債		
其他應付款	341,457	385,764
銀行貸款	3,706,326	1,253,865
	<u>4,047,783</u>	<u>1,639,629</u>
流動資產淨值	<u>7,915,004</u>	<u>10,330,896</u>
總資產減流動負債	<u>8,976,063</u>	<u>10,748,812</u>
非流動負債		
銀行貸款	836,771	2,666,553
資產淨值	<u>8,139,292</u>	<u>8,082,259</u>
股本及儲備		
股本	67,337	67,337
永續資本證券	5,294,665	5,293,313
儲備	2,777,290	2,721,609
權益總額	<u>8,139,292</u>	<u>8,082,259</u>

董事會於二零一九年三月二十九日批准及授權刊發。

何海濱
董事

謝梅
董事

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

35 報告期間後之毋須調整事項

- (a) 於報告期間結算日後，董事建議派付末期股息。進一步詳情於附註27(b)披露。
- (b) 於二零一九年三月二十六日，本公司全資附屬公司深圳市華京投資有限公司（深圳華京）與珠海依雲房地產有限公司（珠海依雲）、廈門禹洲鴻圖房地產開發有限公司（廈門禹洲，禹洲地產全資附屬公司）及中山禹鴻房地產開發有限公司（中山禹鴻）訂立合作協議，深圳華京同意收購及廈門禹洲同意出售(i)中山禹鴻21%權益，對價為人民幣1,263,000元；及(ii)中山禹鴻結欠廈門禹洲本金為人民幣331,552,000元連同年利率8%應計利息之債權，對價為相當於債權價值。

36 比較數字

本集團於二零一八年一月一日首次採用《香港財務報告準則》第15號及第9號。根據所採用的過渡方式，比較資料未予重述。會計政策改變詳情可見附註2披露。此外，因列報終止經營，若干比較數字被重分類（參閱附註32）。

37 已頒佈但於截至二零一八年十二月三十一日止年度尚未生效的修訂、新準則及詮釋的可能影響

截至該等財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項修訂、新準則及詮釋，但於截至二零一八年十二月三十一日止年度尚未生效且於編制該等財務報表時並未採納。該等修訂、新準則及詮釋包括可能與本集團有關的以下各項。

	於以下日期或之後 開始的會計期間生效
《香港財務報告準則》第16號，租賃	二零一九年一月一日
香港（國際財務報告解釋公告）第23號，所得稅不確定性事項的處理	二零一九年一月一日
《香港財務報告準則》2015-2017年度週期改進	二零一九年一月一日
《香港會計準則》第28號修正案，聯營公司及合營企業長期投資	二零一九年一月一日

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

37 已頒佈但於截至二零一八年十二月三十一日止年度尚未生效的修訂、新準則及詮釋的可能影響 (續)

本集團現正評估該等修訂、新準則及詮釋於初次應用期間預期產生的影響。截至目前為止，本集團已識別出可能對綜合財務報表造成重大影響的香港財務報告準則第16號，並就其預期影響在下文進行詳細討論。儘管對香港財務報告準則第16號的評估實質上完成，但因迄今完成的評估是基於本集團目前可獲得的資料，所以在首次採納有關準則時的實際影響可能有差異，並且在本集團首次應用有關準則在截至二零一九年六月三十日止中期財務報告也可能發現進一步影響。本集團也可能改變對其會計政策的選擇（包括過渡選擇），直到該財務報告中首次應用有關準則。

香港財務報告準則第16號，租賃

如附註1(k)所披露，本集團現時將租賃分類為融資租賃及經營租賃，並根據租賃的分類將租賃安排分別入賬。本集團作為出租人訂立部分租約，並作為承租人訂立其他租約。

預期香港財務報告準則第16號將不會大幅影響出租人根據租約將彼等權利及義務入賬的方式。然而，一旦採納香港財務報告準則第16號，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。相反，受可行權宜方法的規限，承租人將按與現有融資租賃會計處理方法類似的方式將所有租約入賬，即於租約開始日期，承租人將按日後最低租賃付款的現值確認及計量租賃負債，及將確認相應的「使用權」資產。於初步確認該資產及負債後，承租人將確認租賃負債結餘所產生的利息開支及使用權資產折舊，而非根據現有政策於租期內按系統基準確認根據經營租約所產生的租賃開支。作為一項可行權宜方法，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃（即租期為12個月或以下）及低價值資產的租賃，於該等情況下，租金開支將繼續於租期內按系統基準確認。

香港財務報告準則第16號將主要影響本集團作為租約承租人就若干物業、廠房及設備（現時分類為經營租賃）的會計處理方法。預期應用新會計模式將導致資產及負債均有所增加，及影響租約期間於損益表確認開支的時間。經考慮可行權宜方法的適用性及就現時與採納香港財務報告準則第16號期間已訂立或終止的任何租約及貼現影響作出調整後，本集團將須進行更為詳細的分析以釐定於採納香港財務報告準則第16號時經營租賃承擔所產生的新資產及負債的金額。

香港財務報告準則第16號於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效。根據香港財務報告準則第16號規定，本集團計劃選擇可行權宜方法，對現有安排或包含租賃的以前評估重新制定。因此，本集團對香港財務報告準則第16號中對租賃的新定義僅適用於首次採用日或之後訂立之合約。此外，本集團計劃選擇將不對短期租賃及低值資產租賃採用新的會計模式的可行權宜方法。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

37 已頒佈但於截至二零一八年十二月三十一日止年度尚未生效的修訂、新準則及詮釋的可能影響 (續)

香港財務報告準則第16號，租賃 (續)

本集團計劃選擇採用經修改的追溯法應用於香港財務報告準則第16號，並將確認首次採用的累計影響，作為二零一九年一月一日權益期初餘額之調整，比較資料未予重述。如附註29(b)披露，截至二零一八年十二月三十一日本集團在不可撤銷經營租賃項下未來最低租賃付款額為人民幣115,310,000元，其中大部分於報告期後一至五年或五年以後支付。自採用香港財務報告準則第16號首次採用之日起，租賃負債之期初結餘及相應使用權資產將於二零一九年一月一日在考慮貼現影響後分別調整為人民幣97,269,000元及人民幣97,269,000元。

除確認租賃負債及使用權資產外，本集團預計採用香港財務報告準則第16號做出過渡調整將不具實質性。但是上述會計政策預期變化可能對本集團二零一九年後財務報表產生重大影響。

五年業績摘要

截至十二月三十一日止年度

綜合損益表

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重述)	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
持續經營業務					
收入	1,584,694	4,109,462	5,358,174	6,436,110	3,796,572
銷售成本	(1,026,106)	(2,561,837)	(3,712,045)	(4,414,956)	(2,550,308)
毛利	558,588	1,547,625	1,646,129	2,021,154	1,246,264
其他收入	124,257	26,431	44,033	46,717	55,687
其他淨收益／(虧損)	368,930	1,058,258	10,373	(9,669)	350,958
銷售費用	(124,736)	(215,451)	(285,833)	(284,517)	(221,459)
管理費用	(334,304)	(265,228)	(248,930)	(249,613)	(190,093)
其他經營開支	(459)	(954)	(103,855)	(122,770)	(46,958)
經營利潤	592,276	2,150,681	1,061,917	1,401,302	1,194,399
融資成本	(175,061)	(187,942)	(254,777)	(222,935)	(189,867)
應佔聯營公司之收益減虧損	418,994	104,060	480,926	188,307	(13,217)
應佔合營企業之收益／(虧損)	229,244	(8,322)	(5,456)	—	—
稅前利潤	1,065,453	2,058,477	1,282,610	1,366,674	991,315
所得稅開支	(206,898)	(642,388)	(665,952)	(704,731)	(457,737)
年度持續經營業務利潤	858,555	1,416,089	616,658	661,943	533,578
終止經營業務					
年度終止經營業務利潤	68,272	9,662	—	—	—
年度利潤	926,827	1,425,751	616,658	661,943	533,578
歸屬於：					
本公司權益持有人	798,702	1,106,804	385,511	273,042	326,028
非控股股東	128,125	318,947	231,147	388,901	207,550
年度利潤	926,827	1,425,751	616,658	661,943	533,578
每股盈利（人民幣元）					
基本	0.77	1.59	0.57	0.40	0.49
攤薄	0.76	1.41	0.52	0.37	0.44

附註：本集團於二零一八年一月一日首次應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據已選用的過渡方式，二零一八年以前年度的資料不予重列。

此外，因呈列終止經營業務二零一七年若干比較數字已重新分類。二零一七年以前年度的資料則不予重列。

五年業績摘要

於十二月三十一日

綜合財務狀況表

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
非流動資產					
固定資產	6,436,647	4,556,985	4,221,933	2,640,860	2,675,230
無形資產	6,273	1,597	2,092	2,125	684
商譽	570	570	570	103,740	223,476
於聯營公司之投資	4,919,831	2,638,854	1,634,164	394,588	155,611
於合營企業之投資	287,330	11,222	19,544	—	—
其他金融資產	1,437,525	599,711	247,320	4,320	4,320
融資租賃應收款	230,870	—	—	—	—
應收賬款及其他應收款	2,476	—	—	—	—
遞延稅項資產	191,012	164,096	154,251	160,947	122,047
其他長期按金	—	—	—	1,107,843	—
	13,512,534	7,973,035	6,279,874	4,414,423	3,181,368
流動資產					
存貨及其他合約成本	7,055,723	8,237,853	10,490,803	13,183,088	13,699,310
融資租賃應收款	65,342	—	—	—	—
應收賬款及其他應收款	1,222,255	365,154	530,196	1,107,857	1,213,414
其他金融資產	—	—	1,159,700	—	—
銀行存款及庫存現金	3,222,953	6,927,464	2,077,758	3,374,156	3,763,918
	11,566,273	15,530,471	14,258,457	17,665,101	18,676,642
分類為持作待售組別之資產	—	242,010	—	—	—
	11,566,273	15,772,481	14,258,457	17,665,101	18,676,642
流動負債					
應付賬款及其他應付款	2,657,446	3,074,121	4,269,561	3,517,417	3,085,903
合約負債	143,949	—	—	—	—
銀行及其他貸款	4,979,886	3,989,954	2,559,663	1,313,139	477,835
關聯方貸款	2,037,700	1,385,700	1,212,000	1,373,752	1,301,393
即期稅項負債	748,884	722,847	421,618	766,481	644,725
	10,567,865	9,172,622	8,462,842	6,970,789	5,509,856
分類為持作待售組別之負債	—	43,878	—	—	—
	10,567,865	9,216,500	8,462,842	6,970,789	5,509,856
淨流動資產	998,408	6,555,981	5,795,615	10,694,312	13,166,786
總資產減流動負債	14,510,942	14,529,016	12,075,489	15,108,735	16,348,154
非流動負債					
銀行及其他貸款	1,410,771	1,019,751	1,716,975	2,817,516	3,044,400
關聯方貸款	—	—	3,380,348	5,283,346	6,661,154
遞延稅項負債	194,514	196,324	211,464	234,948	258,937
	1,605,285	1,216,075	5,308,787	8,335,810	9,964,491
資產淨值	12,905,657	13,312,941	6,766,702	6,772,925	6,383,663
歸屬於本公司權益持有人權益	9,466,242	9,672,327	3,026,948	3,035,855	2,998,057
非控股股東權益	3,439,415	3,640,614	3,739,754	3,737,070	3,385,606
權益總額	12,905,657	13,312,941	6,766,702	6,772,925	6,383,663

附註：本集團於二零一八年一月一日首次應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據已選用的過渡方式，於二零一八年以前年度的資料不予重列。