



建發國際投資集團有限公司
C&D International Investment Group Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1908



2018

年度報告

房地產開發及房地產產業鏈綜合投資服務商
Real estate development and real estate industry chain investment services

目錄

頁次

2	公司資料
3	主席報告
9	管理層討論與分析
26	董事及高級管理層的履歷詳情
32	董事會報告
58	企業管治報告
72	環境、社會及管治報告
105	獨立核數師報告
110	綜合損益及其他全面收益表
111	綜合財務狀況表
113	綜合現金流量表
115	綜合權益變動表
117	綜合財務報表附註
240	財務概要
241	物業組合

本年報以英文及中文發出。中、英文版如有任何歧義，概以英文版為準。

董事會

執行董事

庄躍凱先生(主席)
施震先生(於二零一九年三月二十一日辭任)
趙呈閩女士
林偉國先生(行政總裁)
(於二零一九年三月二十一日獲委任)

非執行董事

王憲榕女士(於二零一九年三月二十一日辭任)
吳小敏女士
黃文洲先生
葉衍榴女士(於二零一九年三月二十一日獲委任)

獨立非執行董事

黃弛維先生
黃達仁先生
陳振宜先生

公司秘書

梁晶晶小姐

審核委員會

黃弛維先生(委員會主席)
黃達仁先生
陳振宜先生

薪酬委員會

黃達仁先生(委員會主席)
庄躍凱先生
黃弛維先生
陳振宜先生

提名委員會

庄躍凱先生(委員會主席)
陳振宜先生
黃弛維先生
黃達仁先生

獨立核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司

主要往來銀行

中國銀行

註冊辦事處

P.O. Box 10008, Willow House, Cricket Square
Grand Cayman KY1-1001, Cayman Islands

總部及香港主要營業地點

香港灣仔
皇后大道東213號
胡忠大廈35樓
3517號辦公室

股份過戶登記總處及過戶代理

Tricor Services (Cayman Islands) Limited
P.O. Box 10008, Willow House, Cricket Square
Grand Cayman KY1-1001, Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心22樓

法律顧問(關於香港法律)

金杜律師事務所

股份代號

1908

本公司網站

www.cndintl.com
(其內容並不構成本年報的一部分)

各位股東：

本人欣然提呈建發國際投資集團有限公司(「建發國際集團」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度(「本年度」)之報告：

一、經濟環境形勢分析

二零一八年，世界經濟增長未持續二零一七年強勁回升的勢頭，除美國等少數經濟體的增速繼續上升之外，其他大部分經濟體的經濟增速出現了回落，同時，受美國貿易戰及地緣政治衝突不斷之影響，全球經濟運行形成很大干擾。中國經濟「總體平穩、穩中有進」，供給側結構性改革深入推進，「改革開放」力度加大，但受國內外不明朗因素影響，經濟下行壓力有所加大。

二零一八年，中國房地產市場行業政策在維持「房住不炒」定位、「因城施策」及分類調控精神指導下，調控思路由「緊」轉「穩」，本年度內商品房銷售和土地出讓情況有所降溫，市場觀望情緒和不確定性增加。

為積極應對宏觀經濟形勢和房地產行業政策變化帶來的機遇與挑戰，本公司聚焦「房地產開發及房地產產業鏈綜合投資服務商」的業務定位，充分發揮國有企業自身優勢，快速提升公司經營業務規模和產品競爭力。二零一八年，本公司資產規模及盈利能力取得了大幅增長，再度實現了有質量及快速地發展。

二、業績及股息

本集團本年度內生產經營指標再創歷史新高，實現營業收入人民幣約123.71億元(二零一七年(經重列)：約人民幣47.79億元)，同比增長158.88%；實現本公司擁有人應佔年內溢利人民幣約14.20億元(二零一七年(經重列)：約人民幣5.28億元)，同比增長169.12%。

本公司董事會(「董事會」)建議就本年度宣派末期股息每股股份1.20港元，惟須待股東於應屆股東周年大會(「股東周年大會」)批准後，方可作實。

三、業務回顧

二零一八年，本公司圍繞「拓市場、上規模、鑄精品、增效益」等工作重點，不斷提升建發國際集團的業務規模和盈利能力，快速增強發展動力和核心競爭力，本公司本年度末總資產規模約人民幣627.75億元，相較二零一七年末（經重列）約人民幣340.22億元，同比增長約84.51%。

（一）快速做大做強房地產開發主業，積極拓展業務版圖

二零一八年，本公司繼續加大房地產開發業務的投入力度，結合自身優勢，精選目標資產，採用土地招拍掛、關聯資產收購及項目合作開發等多種方式參與優質房地產開發項目。

二零一八年，本公司新投資參與房地產開發項目31個，先後進駐武漢、廣州、深圳、珠海、莆田等城市，同時在福建、華東、華中現有區域市場精耕細作，形成多區域、多層次、多模式的差異化業務佈局，為本公司快速有質量的發展奠定了良好基礎。

二零一八年，本集團連同其合營公司及聯營公司實現累計合同銷售金額約人民幣247.9億元，累計合同銷售面積約164.17萬平方米，同比分別增長約145.16%和約166.73%，平均銷售價格為每平方米約人民幣15,100元。

截止二零一八年十二月三十一日，本公司共同投資房地產開發項目48個，分佈於福建、華東、華中和華南等區域，土地儲備（按總可售建築面積計算）達557萬平方米。

本公司專注於「高端改善型項目」，始終堅持將產品品質與服務標準作為自身的核心競爭力。在產品匠造方面，本公司全綫產品聚焦新中式，提煉出「儒門、道園、唐風、華紋」的新中式匠造理念及「精粹系、城央系、遠見系、自然系」的「1+3」產品系，並在蘇州、長沙和廈門等地打造出了多處當地的中式標杆項目，並屢獲行業大獎，如蘇州的建發•獨墅灣（原獨墅灣）和長沙的建發•央著（原央著）榮膺二零一八「金盤獎」，建發•山外山（原山外山）榮獲「地產設計大獎」；在產品品質上，本公司有一套遠高於國標及行業標準的內部管控標準，所以在權威機構出具的第三方客戶滿意度調研結果中，連續多年居全國標桿水平，在二零一八年最新客戶滿意度調研結果中位居全國第二位。

(二) 加快產業鏈業務外延式擴張，多元化成效顯著

1. 進軍物業管理業務：二零一八年，本公司間接全資附屬公司廈門建發物業管理服務有限公司(「建發物業」)成功收購兩家一級資質物業管理公司，分別為怡家園(廈門)物業管理有限公司(「怡家園」)100%股權及匯嘉(廈門)物業管理有限公司(「匯嘉」)100%股權，標誌本公司成功進入物業管理領域，為本公司房地產產業鏈服務體系加入了重要環節。

二零一八年，建發物業成為中國物業管理協會常務理事單位，獲評「2018中國物業服務百強企業」和「2018廈門物業行業企業綜合實力評價TOP30第一名」等榮譽，實現整體服務質量與增值創收大幅提升。物業項目拓展再創新高，實現收入類業務信息化全覆蓋，打造智慧物業管理平台。建發物業目前已覆蓋物業項目全生命周期服務體系，以高標準服務保證客戶居住品質。

截止二零一八年十二月三十一日，本公司旗下物業管理合同管理面積近3,000萬平方米。二零一八年物業管理分部共實現營業收入約人民幣5.24億元，實現溢利約人民幣0.37億元。

2. 輕資產運營業務效益顯著：截止二零一八年十二月三十一日，本公司於南寧及上海管理商業資產規模分別達到20,547平方米及97,933平方米，發展態勢良好，其整體出租率高達86%。二零一八年商業資產管理分部共實現溢利約人民幣0.59億元。

二零一八年，本公司承接項目運營管理(代建)項目共17個。運營管理(代建)分部共實現溢利約人民幣1.07億元。

(三) 推動新興產業投資落地，積極培育業務增長「新動能」

本公司積極關注和適時參與「大健康、養老」等新興產業投資機會。二零一八年，本公司在中國廈門順利競得一家大型養老中心的營運權，該中心床位近700床，並與上海佰仁健康產業有限公司設立合資公司參與運營，意在打造以「醫養護結合」為核心，以護理照料服務為主的中高端精品，成為融合健康管理、日間照料、居家服務於一體的綜合性養老服務機構。

(四) 靈活運用融資工具，優化公司資本結構

二零一八年，隨著本公司的快速有質量地發展，本公司融資規模也不斷得以提升，融資渠道進一步得以拓寬，債務結構得以有效優化。

本公司二零一八年末有息借款餘額約人民幣302.18億元，其平均利率約為每年5.72%，資金成本具備優勢；負債權益比率（總借款除以權益總額）約為284.96%；資產負債比率（負債總額除以資產總額）約為83.11%，相較二零一七年末（未經重列）的約84.47%降低1.36%。

四、未來發展展望

二零一九年，本公司將緊緊圍繞「房地產開發及房地產產業鏈綜合投資服務商」的業務定位，加快提升公司經營規模，打造高美譽度匠心產品，優化創新拓展項目利潤空間；繼續穩步推進房地產開發業務持續、有質量地、快速增長；夯實房地產產業鏈相關業務領域業務基礎，擴大產業鏈規模擴張；發揮產業協同優勢，探索包括養老、醫療等新興行業業務的延伸。

(一) 房地產開發業務：加快有質量地規模擴張、著力提升品牌價值

區域定位上，本公司將深耕南方重點城市，開拓輻射半徑，提高市場佔有率，形成區域規模效應；加強預判的準確性和投資的精準性，注重區域及城市的分析，選擇進入人口呈現正增長、具備發展潛力的城市，優化土地儲備結構。

產品定位上，本公司將聚焦打造「新中式」匠心產品，配套優質物業管理服務，實現「產品+服務」雙驅動滿足改善性需求；發揮產品研發及物業增值服務的優勢，打造高美譽度品牌，以品牌創造價值。

投資策略上，本公司將堅持積極穩健的投資策略，注重項目選擇，有效控制項目自身運營風險，保持良好的投資取地質量；保持在安全合理資本結構下的擴張，積極穩步推進房地產開發持續快速地增長。

（二）產業鏈業務：內外兼修、提升規模及效益

1. 物業管理業務：本公司將繼續夯實基礎物業服務，嘗試多種市場拓展方式，擴大物業管理面積，提升物業管理市場份額；持續向標桿學習，優化管理模式、落地人配標準，提升經營效益；堅實安全營運管控，優化內部管理模式，推進信息化系統運用，實現「智慧物業、智慧大廈、智慧社區」服務持續升級。
2. 輕資產運營管理業務：本公司將持續優化和提升商業資產管理效率，聚焦品牌、業態升級，構建線上線下融合的客戶體驗平台，探索和實施「資產收購+運營提升+出售退出」商業資產管理新模式。

同時，本公司將推動代建業務深入優化管理流程，保障代建服務品質，形成可靠、優質的代建品牌，加大外拓代建項目，提升代建業務收入和盈利。

（三）新興產業投資：把握切入機遇、培育增長動力

二零一九年，本公司將繼續密切關注發展前景廣闊、投資潛力較大的新興產業投資機會，擇機在大健康、高端教育等領域參與項目投資，努力形成本公司新的業務增長點。

(四) 投資者關係：加強溝通互動、注重戰略夥伴選擇

二零一九年，本公司將加大對公司業務定位和核心競爭力的推廣，多渠道、多方式、多層次立體宣傳企業品牌，加強與資本市場溝通和互動，樹立和完善公司的行業形象。

本公司將結合市場及公司經營情況，適時合理地擴大股本規模，引入在資本市場具備一定知名度、認同本公司品牌理念和發展戰略、有意參與或協助本公司推進主營業務或開展資本運作的實力戰略夥伴，發揮優勢互補實現共贏。

綜合以上，二零一九年，本公司將繼續聚焦於樹立企業品牌，充分發揮「產品、資金和品牌」等優勢資源，加速推進房地產開發持續有質量地、快速增長，提升「產品+服務」的價值驅動引擎，積極與資本市場保持互通互動，實現可持續、高質量、受認可的價值增長，不斷為股東、客戶、員工、社會等創造價值，為社會和諧做出貢獻。

致謝

本公司業務未來的不斷發展，仰賴所有股東、投資者、商業夥伴的信任和支持，以及全體員工的盡忠職守，本人謹代表董事會表示衷心致謝。

建發國際投資集團有限公司

庄躍凱

主席兼執行董事

香港，二零一九年三月二十日

業務回顧

本集團主要從事房地產開發、房地產產業鏈投資服務及新興產業投資等。本年度內，本公司主要收入來源於房地產銷售。

本年度內，本集團的營業額約為人民幣1,237,142萬元，較上個財政年度(經重列)增加約人民幣759,257萬元。毛利約為人民幣411,516萬元，與上個財政年度(經重列)比較增加約人民幣252,444萬元。年度利潤(經重列)按年增加約人民幣97,485萬元至本年度的約人民幣157,790萬元。本年度，股東應佔利潤約為人民幣142,045萬元，與上個財政年度(經重列)比較增加約人民幣89,264萬元，與上個財政年度(未經重列)比較增加約人民幣109,103萬元。

房地產開發業務

二零一八年物業銷售

本年度，本集團的物業銷售收入約達人民幣1,151,694萬元，與上個財政年度(經重列)比較增加約人民幣737,354萬元，佔本集團總收入的93.10%。截止二零一八年十二月三十一日止年度，交付的物業總建築面積約為80.03萬平方米，較上個財政年度(經重列)約增加53.82萬平方米。

在本年度，本集團前期的戰略佈局已初見成效。二零一八年，隨著今年多個項目的交付，本集團的物業銷售收入來源進一步多樣化。經多年耕耘，本集團在福建與華東地區品牌地位卓偉，處於銷售領先地位。本年度內，福建地區確認的物業銷售收入約佔整體物業銷售收入的55.03%，華東地區確認的物業銷售收入約佔整體物業銷售收入的41.37%。

未來，不同城市的已銷售物業將陸續完成交房步驟，本集團的物業銷售收入規模將保持增長，預期物業銷售在未來仍是本集團最主要的收入來源。

下表載列各項目於本年度的合約銷售金額及建築面積：

項目名稱	城市	金額 (人民幣萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/平方米)
建發•碧湖雙璽(原碧湖雙璽)	漳州	308,924	171,182	18,047
建發•獨墅灣(原獨墅灣)	蘇州	248,653	124,963	19,898
建發•泱譽	蘇州	149,369	57,165	26,129
建發•中泱天成	蘇州	5,614	18,022	3,115
建發•領郡	連江	155,542	140,560	11,066
建發•御瓏灣(原御瓏灣)	張家港	72,857	47,347	15,388
建發•山外山(原山外山)	長泰	64,580	50,090	12,893
建發•悅城	建甌	54,430	99,829	5,452
建發•中泱天成(原中泱天成)	泉州	50,339	45,861	10,976
建發•中央悅府(原中央悅府)	長沙	40,798	43,669	9,343
裕豐英倫	南寧	413	923	4,475
裕豐荔園	南寧	175	694	2,522
總計		1,151,694	800,305	14,391

下表載列各項目於二零一七年確認銷售的金額及建築面積(經重列)：

項目名稱	城市	金額 (人民幣萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/平方米)
建發•獨墅灣(原獨墅灣)	蘇州	213,243	100,932	21,127
建發•中泱天成(附註)	蘇州	112,183	88,757	12,639
建發•中央悅府(原中央悅府)	長沙	86,968	70,400	12,353
裕豐荔園	南寧	1,765	1,803	9,789
裕豐英倫	南寧	181	171	10,585
總計		414,340	262,063	15,811

附註：經重列，共同控制下的業務合併

二零一八年合約銷售

本年度，本集團的合約銷售金額約達人民幣2,479,049萬元，與上個財政年度比較上升約人民幣1,467,869萬元。截止二零一八年十二月三十一日止，簽約的物業總建築面積約為164.17萬平方米，與上個財政年度比較增加約102.62萬平方米。

與上個財政年度相較，本年度新增二十個項目，已開始預售。

下表載列各個項目於本年度的合約銷售金額及建築面積：

項目名稱	城市	金額 (人民幣萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/平方米)
建發•獨墅灣(原獨墅灣)	蘇州	369,382	159,708	23,129
建發•泱譽	蘇州	220,184	76,179	28,904
建發•中泱天成	蘇州	1,188	3,874	3,067
建發•御瓏灣(原御瓏灣)	張家港	300,470	195,327	15,383
建發•泱譽 (原張地2012-A23-A-2號地塊)	張家港	12,788	6,707	19,067
建發•天璽	張家港	200,762	138,118	14,536
建發•央璽(原中央首府)	長沙	136,735	90,391	15,127
建發•央著(原央著)	長沙	91,579	52,470	17,454
建發•中央悅府(原中央悅府)	長沙	31,198	34,884	8,943
建發•璽院(原建發璽院)	龍岩	128,332	115,835	11,079
尚悅居	龍岩	97,171	91,789	10,586
建發•首院	龍岩	65,731	54,315	12,102
建發•領郡	連江	105,996	96,520	10,982
建發•央著(原領湖花園)	福州	38,411	67,585	5,683
建發•璽院(原東湖富山御苑)	連江	7,237	11,014	6,571
建發•山外山(原山外山)	長泰	88,006	52,529	16,754

項目名稱	城市	金額 (人民幣萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/平方米)
建發•悅城	建甌	83,416	121,989	6,838
建發•璽院	建甌	24,314	30,332	8,016
觀邸	沙縣	52,096	71,067	7,331
建發•玖里灣 (原無錫項目 2016-31 號)	無錫	48,851	26,855	18,191
建發•碧湖雙璽(原碧湖雙璽)	漳州	38,259	22,465	17,030
建發•央著 (原廈門集美項目 2017JP03 地塊)	廈門	33,997	9,651	35,226
建發•璽院(原五一西地塊)	南寧	24,449	24,844	9,841
建發•璽院(原璽院)	漳州	19,505	7,381	26,426
建發•央著	建陽	17,990	15,855	11,347
建發•泱著(原太倉建晉)	太倉	12,908	6,280	20,554
建發•中泱天成(原中泱天成)	泉州	12,652	10,762	11,756
西溪雲廬	杭州	214,824	45,404	47,314
裕豐荔園	南寧	184	694	2,651
裕豐英倫	南寧	434	923	4,702
總計		2,479,049	1,641,747	15,100

下表載列各個項目於二零一七年的合約銷售金額及建築面積：

項目名稱	城市	金額 (人民幣萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/平方米)
建發•獨墅灣(原獨墅灣)	蘇州	308,445	129,597	23,800
建發•御瓏灣(原御瓏灣)	張家港	146,869	95,999	15,299
建發•碧湖雙璽(原碧湖雙璽)	漳州	243,034	128,479	18,916
建發•中央悅府(原中央悅府)	長沙	95,239	72,822	13,078
建發•璽院(原建發璽院)	龍岩	75,217	64,558	11,651
尚悅居	龍岩	26,314	23,471	11,211
建發•領郡	連江	71,252	60,652	11,748
建發•中泱天成(原中泱天成)	泉州	44,339	39,138	11,329
裕豐荔園	南寧	313	681	4,596
裕豐英倫	南寧	158	102	15,490
總計		1,011,180	615,499	16,429

土地儲備

截至二零一八年十二月三十一日，本集團的土地儲備總可銷售面積約達 557 萬平方米，在中國及澳大利亞設有合計 48 個項目。

本年度土地儲備的可供銷售建築面積的數量載列於下表：

項目名稱	城市	可供銷售 建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	應屬 建築面積 (平方米)
建發•央著 (原廈門集美項目 2017JP03 地塊)	廈門	72,543	49%	35,546
建發•央著二期 (原廈門集美專案 2018JP01 地塊)	廈門	121,454	51%	61,942
建發•璽樾	廈門	153,972	95%	146,273
建發•山外山(原山外山)	長泰	119,498	94%	112,328
建發•碧湖雙璽(原碧湖雙璽)	漳州	9,994	100%	9,994

項目名稱	城市	可供銷售 建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	應屬 建築面積 (平方米)
建發•璽院(原璽院)	漳州	112,207	100%	112,207
漳州碧湖08地塊	漳州	111,551	70%	78,086
建發•首院	龍岩	192,169	100%	192,169
建發•璽院(原建發璽院)	龍岩	60,120	30%	18,036
尚悅居	龍岩	22,710	40%	9,084
建發•央著(原領湖花園)	福州	97,786	51.60%	50,458
建發•領郡	連江	7,560	78%	5,897
建發&融橋•山海大觀01、03、04 (原連江浦口1、3、4號地塊)	連江	199,969	46.15%	92,286
建發&融橋•山海大觀02 (原連江浦口2號地塊)	連江	148,683	55.58%	82,638
建發•璽院(原東湖富山御苑)	連江	84,261	70%	58,983
建發•悅城	建甌	158,280	75%	118,710
建發•璽院	建甌	141,821	70%	99,275
建發•央著	建陽	142,437	70%	99,706
莆田2018-19地塊	莆田	152,745	100%	152,745
建發•中泱天成(原中泱天成)	泉州	10,311	40%	4,124
觀邸	沙縣	39,798	51%	20,297
武夷&建發•山外山	武夷山	95,143	50%	47,571
建發•央譽(原溧水G19)	南京	157,660	40%	63,064
建發•國賓府(原南京項目2017-G55號)	南京	74,325	50%	37,162
建發•泱譽	蘇州	131,310	100%	131,310
建發•獨墅灣(原獨墅灣)	蘇州	102,390	97.50%	99,830
建發&陽光城•璞悅 (原蘇州項目相城地塊2017-79)	蘇州	47,097	55%	25,903
建發•御瓏灣(原御瓏灣)	張家港	161,497	70%	113,048

項目名稱	城市	可供銷售 建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	應屬 建築面積 (平方米)
建發•泱譽 (原張地2012-A23-A-2號地塊)	張家港	144,136	100%	144,136
天璽	張家港	2,055	25%	514
建發•泱譽(原太倉建晉)	太倉	93,608	100%	93,608
建發•泱著(原太倉建晉)	太倉	124,338	100%	124,338
都會之光 (原太倉WG 2017-19-1號地塊)	太倉	121,351	30%	36,405
建發•玖里灣 (原無錫項目2016-31號)	無錫	412,601	100%	412,601
建發•央著(原央著)	長沙	339,110	100%	339,110
建發•央璽(原中央首府)	長沙	66,333	100%	66,333
建發•中央悅府(原中央悅府)	長沙	2,701	100%	2,701
建發&金茂•璽悅(原武漢2018P66地塊)	武漢	259,523	51%	132,357
建發•璽院(原武漢168號地塊)	武漢	149,359	49%	73,186
建發&九龍倉•央璽 (原石潭路444號地塊)	廣州	183,178	64%	117,234
建發•璟悅軒	深圳	35,063	51%	17,882
養雲靜舍(原慶隆項目)	杭州	44,520	40.18%	17,888
西溪雲廬	杭州	15,988	10.50%	1,679
建發•璽院(原珠國土儲2017-73)	珠海	80,864	100%	80,864
建發•璽園	珠海	56,176	51%	28,650
建發•璽院(原五一西地塊)	南寧	71,379	51%	36,403
天空之城	福州	428,440	16.50%	70,693
澳大利亞項目	悉尼	7,663	60%	4,598
總計		5,567,677		3,879,852

二零一七年土地儲備的可供銷售建築面積的數量載列於以下表格：

項目名稱	城市	可供銷售 建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	應屬 建築面積 (平方米)
建發•玖里灣 (原無錫項目2016-31號)	無錫	369,241	51%	188,313
建發•國賓府(原南京項目2017-G55號)	南京	72,028	50%	36,014
建發•央著 (原廈門集美項目2017JP03地塊)	廈門	76,620	100%	76,620
建發•壘院(原壘院)	漳州	116,253	100%	116,253
建發•央壘(原中央首府)	長沙	158,529	100%	158,529
澳大利亞項目	悉尼	7,663	60%	4,598
建發•御瓏灣(原御瓏灣)	張家港	294,087	70%	205,861
建發•獨墅灣(原獨墅灣)	蘇州	151,632	50%	75,816
建發•壘院(原建發壘院)	龍岩	62,590	30%	18,777
建發•山外山(原山外山)	長泰	63,987	60%	38,392
總計		1,372,630		919,173

房地產產業鏈投資服務業務

1. 物業管理

本年度內來自物業管理服務的收入約為人民幣 52,382 萬元(二零一七年(經重列)：約人民幣 41,933 萬元)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的物業管理板塊為超過 106,000 戶業主提供了優質的服務，覆蓋了中國大陸 10 個省份，30 個城市，合同管理面積近 3,000 萬平方米。

2. 商業資產管理

本年度內來自本集團商業資產管理收入約為人民幣 16,608 萬元(二零一七年：約人民幣 14,323 萬元)。

本集團自有的租賃物業主要位於南寧市興寧區、西鄉塘區及上海市普陀區。截至二零一八年十二月三十一日，本集團持作向獨立第三方租賃的零售單位包括位於中國境內的總可出租建築面積約 37,962 平方米(二零一七年十二月三十一日：約 20,547 平方米)(包含約 3,954 平方米地下車位面積用於臨時車位面積(二零一七年十二月三十一日：約 3,954 平方米))，其中位於中國境內約 28,897 平方米的總建築面積已經出租(二零一七年十二月三十一日：約 19,693 平方米)。

本集團透過上海建發兆昱資產管理有限公司出租的第三方租賃物業位於上海楊浦區及嘉定區。截至二零一八年十二月三十一日，此租賃物業零售單位包括位於中國境內的總可出租總建築面積約 80,518 平方米(二零一七年十二月三十一日：約 82,713 平方米)，其中位於中國境內約 72,557 平方米的總建築面積已經出租(二零一七年十二月三十一日：約 74,233 平方米)。

3. 項目運營管理(代建服務)

本年度內本集團的代建收入約人民幣 14,901 萬元(二零一七年(經重列)：約人民幣 5,171 萬元)，來自本集團的間接全資附屬公司廈門建發兆誠建設運營管理有限公司(「兆誠建設」)訂立代建合同建設管理及代建服務。

4. 信息化服務、智慧社區

本年度內智能化建設服務收入約人民幣 1,557 萬元(二零一七年(經重列)：約人民幣 2,117 萬元)，來自本集團間接全資附屬公司廈門兆慧網絡科技有限公司提供智能化建設服務。

財務回顧

收益

本年度內，本集團的收益來自(i)物業銷售；(ii)物業管理；(iii)商業資產管理；(iv)項目運營管理(代建服務)；及(v)智能化建設服務。

下表載列本集團於相關財政年度分別自該等分部取得的收益及佔總收益的百分比：

	二零一八年		二零一七年(經重列)	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業銷售	11,516,938	93.10	4,143,402	86.71
物業管理收入	523,824	4.23	419,333	8.77
商業資產管理收入	166,082	1.34	143,227	3.00
代建服務收入	149,005	1.20	51,711	1.08
智能化建設服務收入	15,566	0.13	21,173	0.44
總計	12,371,415	100.00	4,778,846	100.00

物業銷售由截至二零一七年十二月三十一日止年度(經重列)約人民幣414,340萬元增至本年度約人民幣1,151,694萬元，增加約人民幣737,354萬元。截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度已交付可出售建築面積分別約為26.21萬平方米(經重列)及約80.03萬平方米。年度物業銷售收入上升，原因在於本年度內新增七個項目結轉收入，已售出及已交付可出售建築面積大幅上升。

銷售成本

銷售成本由截至二零一七年十二月三十一日止年度(經重列)約人民幣318,812萬元增至本年度約人民幣825,626萬元，增加約為人民幣506,814萬元，主要因為本年度已出售及已交付可出售建築面積增加所致。

毛利及毛利率

截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的毛利分別約為人民幣159,072萬元(經重列)及人民幣411,516萬元，即毛利率分別約為33.29%(經重列)及33.26%。整體毛利率基本與上個財政年度持平。

其他淨收益

其他淨收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度約為人民幣4,694萬元(經重列)增至本年度約人民幣20,988萬元。有所上升的主要因為本年利息收入增加所致。

借貸成本

建設開發中的項目所產生借貸成本於本年度資本化。其他借貸成本於產生時列作開支。

總借貸成本由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣68,995萬元(經重列)增至本年度約人民幣220,437萬元。該增加主要是由於物業項目增加，資金需求亦增加所致。

投資物業公平價值變動收益

本年度的投資物業公平價值變動收益為人民幣531萬元，而上個財政年度收益約為人民幣933萬元。收益反映本年度投資物業價值的調整。

行政開支

行政開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣4,704萬元(經重列)增加至本年度約人民幣15,156萬元，增加約為人民幣10,452萬元。這主要由於本年度借款相關的銀行手續費增加及本年度計提資產減值損失所致。

銷售開支

銷售開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣33,768萬元(經重列)增加至本年度約人民幣59,562萬元，增加約人民幣25,794萬元。主要是由於本年度較二零一七年員工人數增加，人工費用上升，及銷售項目大幅增加，廣告及業務宣傳費等營銷費用上升所致。

除所得稅前溢利

綜合上述因素的影響，本年度，本集團錄得除所得稅前溢利約人民幣308,976萬元，較上個財政年度的溢利約人民幣107,048萬元(經重列)增加約人民幣201,928萬元，增長約188.63%。

所得稅開支

所得稅開支由上個財政年度約人民幣46,743萬元(經重列)增加至本年度約人民幣151,186萬元。所得稅有所增加主要是由於本年度物業銷售收入增加所致。

本公司權益持有人應佔年內溢利

本公司權益持有人應佔溢利由上個財政年度(經重列)約人民幣52,781萬元增至本年度約人民幣142,045萬元，增加約為人民幣89,264萬元，增長約169.12%，與上個財政年度(未經重列)比較增加人民幣109,103萬元，增長約331.20%。

流動資金及財務資源

本集團所需長期資金及營運資金主要源自核心業務經營所得收入、銀行借款、間接控股公司貸款及預售物業所得的現金所得款項，用於為其業務營運及投資建設項目提供資金。於本年度，本集團的流動資金狀況管理良好。

本集團繼續採取審慎的融資政策及維持現金流足夠的良好資本架構。於二零一八年十二月三十一日，本集團的銀行及手頭現金約為人民幣454,744萬元(二零一七年十二月三十一日(經重列)：約人民幣198,520萬元)，而總資產及資產淨值(扣除非控股權益後)分別約為人民幣6,277,495萬元(二零一七年十二月三十一日(經重列)：約人民幣3,402,152萬元)及人民幣609,402萬元(二零一七年十二月三十一日(經重列)：約人民幣288,788萬元)。於二零一八年十二月三十一日，本集團的營運資金達到約人民幣3,276,192萬元(二零一七年十二月三十一日(經重列)：約人民幣1,577,253萬元)。於二零一八年十二月三十一日，本集團錄得淨負債約人民幣2,567,009萬元(二零一七年十二月三十一日(經重列)：約人民幣1,096,154萬元)，淨負債權益比率約為242.08%(二零一七年十二月三十一日(經重列)：207.40%)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團有(i)分別以港元及澳元計值並按利率每年3.4厘至5.1厘及4.78厘計息的貸款融資額約人民幣111,415萬元及人民幣1,665萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣222萬元及約人民幣1,757萬元，分別按利率每年3.4厘及4.78厘計息)；(ii)以人民幣計值並按利率每年4.89厘至7.3厘計息的貸款融資額(含證券化安排的收款)約人民幣1,076,272萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣717,972萬元，按利率每年4.51厘至5.13厘計息(經重列))；(iii)以人民幣計值並按年利率5.9厘至6.18厘計息的間接控股公司貸款約人民幣1,608,215萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣498,116萬元按年利率4.75厘至6.3厘計息(經重列))；及(iv)以人民幣計值並按年利率4.35厘至10厘計息的應付非控股股東款項約人民幣224,186萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣76,607萬元，按年利率6厘至6.3厘計息(經重列))。據觀察，本年度內本集團的借款需求並無特定季節變化趨勢。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的負債權益比率(總借款除以權益總額)增至284.96%(二零一七年十二月三十一日(經重列)：244.96%)，原因是本年度的股東貸款與銀行貸款增加。

借款總額當中，約人民幣379,594萬元須於一年內償還，約人民幣2,571,759萬元須於一年後但在五年內償還。

為管理流動資金風險，本集團監控及維持管理層認為足夠的現金及現金等價物水平，為其業務融資及減輕現金流量波動的影響。本集團管理層亦監控其流動資產／負債淨額及借款的使用情況，以確保有效地利用現有的銀行融資及遵守貸款契諾。

財務擔保合約

本集團已為本集團物業單位的若干買方安排銀行融資，並提供擔保以保證有關買方的還款責任。於二零一八年十二月三十一日的結餘約為人民幣1,007,453萬元(二零一七年十二月三十一日(經重列)：約人民幣320,491萬元)。結餘增加主要是由於本年度新增銷售物業項目，開售按揭貸款增加所致。

資本承擔

資本承擔指已訂約但未就租賃裝修，已訂約但未撥備的意向合作項目的預付款及建設開發中物業作出撥備的有關合約。於二零一八年十二月三十一日，資本承擔結餘約為人民幣1,627,227萬元(二零一七年十二月三十一日(經重列)：約人民幣414,221萬元)。大幅增加乃由於本年度新開工項目較二零一七年多所致。

抵押資產

於二零一八年十二月三十一日，本集團的銀行貸款由賬面價值約為人民幣1,022萬元的物業、廠房及設備(二零一七年十二月三十一日(經重列)：約人民幣1,010萬元)，公平價值約為人民幣59,600萬元的投資物業(二零一七年十二月三十一日(經重列)：無)與賬面價值約為人民幣1,087,666萬元的開發中物業法定押記抵押(二零一七年十二月三十一日(經重列)：約人民幣844,536萬元)。

資本架構

於二零一七年及二零一八年十二月三十一日，本公司的已發行股本為73,486,474.5港元，分為734,864,745股每股面值0.1港元的普通股(「股份」)。

外幣風險

本公司附屬公司的業務經營主要在中國進行，其收益及開支主要以人民幣計值。

於二零一八年十二月三十一日，除以外幣計值的銀行存款外，本集團之業務並無重大外匯風險。

由於董事認為本集團的外匯風險不大，故本年度內，本集團並無使用任何金融工具作對沖。

或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零一七年十二月三十一日：無)。

僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團僱用共6,307名全職員工(二零一七年(經重列)：4,652名全職員工)。本集團總員工成本(包括董事酬金)約為人民幣73,124萬元(二零一七年(經重列)：約人民幣41,602萬元)。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並作出必要調整，以與行業內的薪酬水平相稱。除基本月薪外，表現優異的有關員工可獲提供年終花紅。本公司採納一項購股權計劃，以吸引及留聘合資格僱員為本集團作貢獻。

本集團的薪酬理念亦適用於董事。在釐定各董事的薪酬水平時，本公司除了參考市場基準外，亦考慮個人能力、貢獻及本公司的負擔能力。

報告期後事項

除本年報其他部分所披露者外，下列重大事件於二零一八年十二月三十一日後發生：

- (i) 誠如日期為二零一九年一月八日的公告所載，本公司間接附屬公司廈門益悅置業有限公司(「廈門益悅」)與長沙興旺房地產開發有限公司、湖南興旺建設有限公司及侯宇先生訂立終止協議，據此(其中包括)訂約各方同意終止於二零一八年四月二十日所訂立的合作協議(「合作協議」)。由於合作協議終止，廈門益悅亦於二零一九年一月八日與湖南泓楷房地產開發有限責任公司訂立終止協議，據此(其中包括)於二零一八年四月二十日所訂立的合營協議訂約各方同意終止該合營協議，合作協議及合營協議項下擬進行之交易將不會進行。
- (ii) 誠如日期為二零一九年一月八日的公告所載，廈門益悅於二零一九年一月八日與福建華興拍賣行有限責任公司(「福建華興」)簽訂成交確認書，確認廈門益悅成功競得位於中國福建省莆田市荔城區玉湖片區範圍內(土地編號：PS拍一2018-33號)的土地使用權，總代價為人民幣858,000,000元。廈門益悅亦須向福建華興支付拍賣佣金人民幣17,160,000元。
- (iii) 誠如日期為二零一九年一月二十八日的公告所載，廈門益悅與寧德市交投置業房地產開發有限公司(「寧德交投」)訂立合作協議，內容有關(其中包括)就收購及開發編號為2018P02土地成立合營企業。合營企業將由廈門益悅及寧德交投分別持有50%及50%權益。
- (iv) 誠如日期為二零一九年一月二十九日的公告所載，兆誠建設與建發房地產集團有限公司(「建發房產」)簽訂框架協議，有效期為二零一九年一月二十九日至二零二一年十二月三十一日，據此，兆誠建設將會向建發房產、其附屬公司(但不包括本集團(關聯附屬公司除外))及其關聯公司之各類建設項目及房地產開發項目等提供委託建設管理服務。兆誠建設根據框架協議收取之委託建設管理服務費用之建議年度上限，於截至二零二一年十二月三十一日止三年每年均為人民幣150,000,000元。
- (v) 誠如日期為二零一九年三月十三日的公告所載，於二零一九年三月十三日，廈門益悅、福建挺虎置業集團有限公司(「福建挺虎」)、鄭慶昇先生及仙遊兆挺置業有限公司(「仙遊兆挺」)訂立補充協議，據此(其中包括)廈門益悅及福建挺虎同意分別按55%及45%權益比例向仙遊兆挺出資以開發位於福建省莆田市仙游縣縣城中心區之土地(土地編號：PS-2012-20)。

前景

二零一九年，本公司將緊緊圍繞「房地產開發及房地產產業鏈綜合投資服務商」的業務定位，加快提升公司經營規模，打造高美譽度匠心產品，優化創新拓展項目利潤空間；繼續穩步推進房地產開發業務持續、有質量地、快速增長；夯實房地產產業鏈相關業務領域業務基礎，擴大產業鏈規模擴張；發揮產業協同優勢，探索包括養老、旅遊、醫療等新興行業業務的延伸。

二零一九年，本公司將繼續聚焦於樹立企業品牌，充分發揮「產品、資金、品牌」等優勢資源，加速推進房地產開發持續有質量地、快速增長，提升「產品+服務」的價值驅動引擎，積極與資本市場保持互通互動，實現可持續、高質量、受認可的價值增長，不斷為股東、客戶、員工、社會等創造價值，為社會和諧做出貢獻。

末期股息

董事會建議就本年度派付末期股息每股股份1.20港元，惟須獲本公司股東周年大會上批准（二零一七年：派付末期股息每股股份0.30港元）。按截至二零一八年十二月三十一日已發行股份734,864,745股計算，預計將支付末期股息額為881,837,694港元（折合約人民幣77,266.74萬元）。待本公司股東於股東周年大會批准後，末期股息預期將於二零一九年七月二十五日（星期四）派付予本公司合資格股東。

所得款項用途

1. 創業板上市籌集資金

於股份在創業板上市(「創業板上市」)日期(即二零一二年十二月十四日)(「創業板上市日期」)起至二零一八年十二月三十一日止期間，來自創業板上市的所得款項淨額已撥作以下用途(用途與本公司日期為二零一二年十一月三十日的招股章程(「招股章程」)的公告所載情況一致)。

招股章程所載本公司根據配售發行75,000,000股新股(「配售股份」)的所得款項淨額為約25.5百萬港元，此乃按最終配售價每股配售股份0.66港元扣除創業板上市的實際開支為基準。因此，本集團已按與招股章程所載相同的方式及比例調整所得款項用途。

	自創業板上市日期 至二零一八年 十二月三十一日 按招股章程所載 相同的方式及比例 調整所得款項用途 百萬港元	自創業板上市日期 至二零一八年 十二月三十一日 的實際所得 款項用途 百萬港元	於本年度內實際 所得款項用途 百萬港元
開發及經營特色主題購物商場及維護其他 投資物業	13.2	1.4	0.7
研究發掘潛在收購機會或投資於物業相關 行業(包括投資物業及/或土地儲備控股 公司、物業管理公司或業務及/或 物業諮詢公司或業務)： 投資物業	9.8	9.8	-
本集團的一般營運資金及其他一般企業用途	2.5	2.5	-
	25.5	13.7	0.7

所有未使用所得款項淨額按計息存款方式存放於香港及中國的持牌銀行。截至本年報日期，對尚餘未動用款項無詳細計劃。

2. 發行永久可換股債券(「永久可換股債券」)籌集資金

誠如日期為二零一八年九月七日及二零一八年十一月三十日的公告以及日期為二零一八年十月二十七日的通函所載，根據特別授權向益能國際有限公司發行本金總額3,000,000,000港元的永久可換股債券所得款項淨額約為2,999,000,000港元。僅供指示用途且受限於上市規則的最低公眾持股量要求及日期為二零一八年九月七日的認購協議(「認購協議」)中的相關限制，於永久可換股債券按初始換股價每股換股股份8.50港元(於二零一八年九月七日在香港聯合交易所有限公司(聯交所)所報每股收市價為6.59港元)獲悉數轉換時，永久可換股債券將轉換為352,941,176股普通股，佔本公司現有已發行股本約48.03%，及佔經永久可換股債券獲悉數轉換時所發行換股股份後擴大之本公司已發行股本約32.45%。在本年度內，沒有永久可換股債券經行使換股權轉換而發行的股份。

	於二零一八年 十二月三十一日	
	於二零一八年 根據特別授權發行 永久可換股債券的 所得款項淨額	根據特別授權發行 永久可換股債券的 所得款項淨額的 實際用途
	百萬港元	百萬港元
償還本公司股東貸款	2,999	2,999

執行董事

庄躍凱先生(「庄先生」)

庄先生，54歲，於二零一五年二月十日獲委任為本公司董事會主席兼執行董事。彼亦獲委任為本公司提名委員會(「提名委員會」)成員及主席，並為本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)成員，自二零一五年三月十六日起生效。庄先生畢業於福州大學，工業與民用建築專業工學學士，高級工程師，中國註冊企業法律顧問及中國註冊房地產估價師，享受中國國務院政府特殊津貼，從事房地產及建築業30餘年，積累了行業內非常豐富的管理經驗。庄先生負責建發國際戰略規劃方面的工作。

庄先生於一九八六年七月加入廈門建發集團有限公司及建發房地產集團有限公司工作多年。彼現任(其中包括)廈門建發集團有限公司副總經理、黨委委員及建發房地產集團有限公司董事長等職務。

廈門建發集團有限公司為廈門建發股份有限公司(一家股份於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600153)的控股公司。廈門建發股份有限公司為建發房地產集團有限公司的控股公司。建發房地產集團有限公司為益鴻國際有限公司的控股公司，而益鴻國際有限公司為本公司控股股東益能國際有限公司的控股公司。

施震先生(「施先生」)

施先生，54歲，於二零一五年二月十日獲委任為本公司行政總裁兼執行董事，並於二零一六年三月十五日辭任行政總裁。施先生畢業於福州大學，工業與民用建築專業工學學士，高級工程師及中國註冊房地產估價師，從事房地產及建築業30餘年，積累了行業內非常豐富的管理經驗。

施先生於一九九五年三月加入廈門建發集團有限公司及建發房地產集團有限公司工作多年。

廈門建發集團有限公司為廈門建發股份有限公司(一家股份於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600153)的控股公司。廈門建發股份有限公司為建發房地產集團有限公司的控股公司。建發房地產集團有限公司為益鴻國際有限公司的控股公司，而益鴻國際有限公司為益能國際有限公司的控股公司。

施先生於二零一九年三月二十一日辭任本公司執行董事。

趙呈閩女士(「趙女士」)

趙女士，50歲，於二零一五年二月十日獲委任為本公司執行董事，並為聯交所證券上市規則(「上市規則」)第3.05條下本公司的授權代表之一。於二零一五年三月二十日，彼獲委任為副行政總裁，並於二零一六年三月十五日辭任該職務。趙女士畢業於廈門大學，取得工商管理碩士，並為高級會計師。趙女士從事財務工作超逾30年，積累了豐富的財務管理經驗。

趙女士於一九九零年九月加入廈門建發集團有限公司及建發房地產集團有限公司工作多年。現任(其中包括)廈門建發集團有限公司監事、建發房地產集團有限公司董事及總經理、益能國際有限公司及益鴻國際有限公司董事、多家建發房地產集團有限公司及本集團附屬公司之法定代表人等職務。趙女士曾於上海證券交易所的上市公司廈門華僑電子股份有限公司(股份代號：600870)工作，擔任財務負責人、副總經理職務。

廈門建發集團有限公司為廈門建發股份有限公司(一家股份於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600153)的控股公司。廈門建發股份有限公司為建發房地產集團有限公司的控股公司。建發房地產集團有限公司為益鴻國際有限公司的控股公司，而益鴻國際有限公司為本公司控股股東益能國際有限公司的控股公司。

林偉國先生(「林先生」)

林先生，40歲，於二零一九年三月二十一日獲委任為本公司執行董事兼行政總裁。彼於二零一五年三月二十日至二零一六年三月十五日獲委任為本公司財務總監，並於二零一六年三月十五日至二零一九年三月二十一日出任本公司首席運營官。加入本集團前，彼曾任上海證券交易所的上市公司廈華電子股份有限公司(股份代號：600870)分公司經理。彼其後於二零零七年加入建發房地產集團有限公司，歷任財務總監、總經理助理。彼現任建發房地產集團有限公司董事兼副總經理，建發房地產集團有限公司及本集團部分附屬公司的董事及法定代表人。

廈門建發集團有限公司為廈門建發股份有限公司(一家股份於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600153)的控股公司。廈門建發股份有限公司為建發房地產集團有限公司的控股公司。建發房地產集團有限公司為益鴻國際有限公司的控股公司，而益鴻國際有限公司為本公司控股股東益能國際有限公司的控股公司。

林先生持有學士學位。彼為高級經濟師及高級會計師。

非執行董事

王憲榕女士(「王女士」)

王女士，67歲，於二零一五年二月十日獲委任為本公司執行董事，其後於二零一五年三月二十一日調任為本公司非執行董事。彼於一九七四年畢業於廈門大學經濟系，主修財會專業。彼為高級會計師。

王女士已於廈門建發集團有限公司工作多年。王女士曾於上海證券交易所的上市公司廈門建發股份有限公司(股份代號：600153)出任董事(於二零一六年五月二十四日辭任)。王女士亦曾任上海證券交易所的上市公司廈門華僑電子股份有限公司(股份代號：600870)董事、建發房地產集團有限公司董事(於二零一七年二月十七日辭任)及廈門建發集團有限公司董事長、董事(於二零一六年六月二十一日辭任)。彼亦曾任第十一屆全國人大代表。

廈門建發集團有限公司為廈門建發股份有限公司(一家股份於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600153)的控股公司。廈門建發股份有限公司為建發房地產集團有限公司的控股公司。建發房地產集團有限公司為益鴻國際有限公司的控股公司，而益鴻國際有限公司為本公司控股股東益能國際有限公司的控股公司。

王女士於二零一九年三月二十一日辭任本公司非執行董事。

吳小敏女士(「吳女士」)

吳女士，64歲，於二零一五年三月二十日獲委任為本公司非執行董事。吳女士於一九八二年畢業於山東大學日語專業，為翻譯、高級經濟師。

吳女士曾任上海證券交易所的上市公司廈門華僑電子股份有限公司(股份代號：600870)和廈門建發集團有限公司董事長(於二零一七年三月二日辭任)，吳女士亦為第十二屆福建省人大代表以及第十四屆廈門市人大代表。吳女士已於廈門建發集團有限公司工作多年，現任(其中包括)建發房地產集團有限公司董事。吳女士亦於上海證券交易所的上市公司廈門建發股份有限公司(股份代號：600153)出任董事。

廈門建發集團有限公司為廈門建發股份有限公司(一家股份於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600153)的控股公司。廈門建發股份有限公司為建發房地產集團有限公司的控股公司。建發房地產集團有限公司為益鴻國際有限公司的控股公司，而益鴻國際有限公司為本公司控股股東益能國際有限公司的控股公司。

黃文洲先生(「黃先生」)

黃先生，54歲，於二零一五年四月二十九日獲委任為本公司非執行董事。黃先生畢業於廈門大學工商管理專業，為工商管理碩士，為會計師。

黃先生已於廈門建發集團有限公司工作多年，彼現任廈門建發集團有限公司董事長(於二零一七年三月二日獲委任)及建發房地產集團有限公司董事。黃先生亦於上海證券交易所的上市公司廈門建發股份有限公司(股份代號：600153)出任副董事長。

廈門建發集團有限公司為廈門建發股份有限公司(一家股份於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600153)的控股公司。廈門建發股份有限公司為建發房地產集團有限公司的控股公司。建發房地產集團有限公司為益鴻國際有限公司的控股公司，而益鴻國際有限公司為本公司控股股東益能國際有限公司的控股公司。

葉衍榴(「葉女士」)

葉女士，47歲，於二零一九年三月二十一日獲委任為本公司非執行董事。彼於一九九五年加入廈門建發集團有限公司，歷任廈門建發集團有限公司法務總監及總法律顧問。彼現任廈門建發集團有限公司副總經理，兼任上海證券交易所的上市公司廈門建發股份有限公司(股份代號：600153)董事、建發房地產集團有限公司董事及廈門建發集團有限公司(非本集團)其他部分附屬公司董事，負責廈門建發集團有限公司整體風險管理工作。

廈門建發集團有限公司為廈門建發股份有限公司(一家股份於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600153)的控股公司。廈門建發股份有限公司為建發房地產集團有限公司的控股公司。建發房地產集團有限公司為益鴻國際有限公司的控股公司，而益鴻國際有限公司為本公司控股股東益能國際有限公司的控股公司。

葉女士持有學士學位。彼亦為合資格企業法律顧問及中國執業公司律師。

獨立非執行董事

黃弛維先生

黃弛維先生，52歲，自二零一二年十一月二十三日起一直為本公司的獨立非執行董事。彼亦為董事會審核委員會(「審核委員會」)主席以及薪酬委員會及提名委員會成員。彼現時亦為卓悅控股有限公司(股份代號：653)、建溢集團有限公司(股份代號：638)及雅視光學集團有限公司(股份代號：1120)(該三間公司股份均在聯交所主板上市)的獨立非執行董事。彼現時為卓悅控股有限公司及雅視光學集團有限公司的審核委員會主席及建溢集團有限公司的提名委員會主席。黃弛維先生分別於一九八八年及一九九三年獲得香港大學社會科學學士學位及法學研究生證書。彼為香港執業註冊會計師及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。彼於會計專業積逾31年經驗。除彼在會計方面持有私人執業資格外，彼在二零一九年三月九日已獲高等法院接納為律師並將在一家律師事務所擔任律師。

於二零一六年五月十八日，黃弛維先生獲美國公眾公司會計監督委員會對彼之會計師樓，AWC (CPA) Limited就一間美國上市公司的審計違反某些關於美國上市公司審計要求的美國法律、規定和標準作出裁決，譴責並禁止黃弛維先生作為負責美國上市公司審計的註冊公眾會計師事務所的相關人士，並須繳付民事罰款一萬美元。黃弛維先生可在裁決日起計兩年後申請成為註冊公眾會計師事務所的相關人士。

就同一事件，香港會計師公會（「香港會計師公會」）認為黃弛維先生違反專業會計師道德守則第100.5(c)段及第130.1段關於未能盡責按照適用技術和專業準則提供專業服務。因此，於二零一七年十一月二十七日香港會計師公會譴責黃弛維先生及向黃弛維先生徵收行政罰款25,000港元和與其他答辯人合共繳交費用10,000港元。

黃達仁先生

黃達仁先生，49歲，自二零一二年十一月二十三日起一直為本公司的獨立非執行董事。彼亦為薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員。黃達仁先生於一九九三年獲得澳洲北昆士蘭詹姆斯·庫克大學商務學士學位，並於二零零四年獲得澳洲昆士蘭大學工商管理碩士學位。黃達仁先生自二零一五年五月至二零一七年六月曾擔任於聯交所主板上市公司滙銀控股集團有限公司（前稱共享經濟集團有限公司，股份代號：1178）之獨立非執行董事以及審核委員會及薪酬委員會主席。黃達仁先生為香港執業註冊會計師、香港會計師公會資深會員、香港稅務學會資深會員及澳洲稅務學會資深會員。彼於審計、會計及稅務方面積逾22年經驗，曾於香港多間會計師事務所擔任多個職務，現為香港一家會計師事務所黃達仁會計師事務所合夥人。

陳振宜先生（「陳先生」）

陳先生，41歲，自二零一二年十一月二十三日起一直為本公司的獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。彼於一九九九年獲得香港城市大學法學學士學位，並於二零零四年獲得香港大學法學（資訊科技及知識產權法）碩士學位。陳先生為香港律師會會員、英國特許仲裁學會會員及香港仲裁司學會資深會員，在香港擔任執業律師已逾16年，事務涉及一般法律事務及不同法律領域。二零零二年以來，陳先生一直於陳仲濤律師行擔任律師並自二零一五年四月起成為該律師行的合夥人。陳先生在就一系列公司、商業及企業融資事務提供法律意見方面經驗豐富。

高級管理層

金柳媛女士(「金女士」)

金女士，34歲，自二零一八年四月一日起獲委任為本公司財務總監。彼從事財務工作近11年，積累了豐富的財務管理經驗。在加入本公司之前，金女士曾於二零一零年十月至二零一五年五月期間擔任普華永道中天會計師事務所(特殊普通合伙)的審計師。彼於二零一五年加入建發房地產集團有限公司，歷任建發房地產集團有限公司財務部總經理助理，現任建發房地產集團有限公司財務中心副總經理。

金女士，研究生學歷、碩士學位、中國註冊會計師、中級會計師，具備中國法律職業資格。

潘燕霞女士(「潘女士」)

潘女士，35歲，自二零一八年四月一日起獲委任為本公司內部審計總監。彼從事財務審計工作近12年，積累了豐富的財務及審計管理經驗。潘女士於安永華明會計師事務所(特殊普通合伙)工作7年，在加入建發房地產集團有限公司之前曾任民營企業財務副總監。彼於二零一六年加入建發房地產集團有限公司，歷任建發房地產集團有限公司稽核部總經理助理，現任建發房地產集團有限公司審計監察部副總經理。潘女士負責建發國際集團之內部審計工作。

潘女士，本科學歷、學士學位、中國註冊會計師、國際註冊內部審核師。

公司秘書

梁晶晶小姐(「梁小姐」)

梁小姐，38歲，自二零一七年十一月一日期獲委任為本公司的公司秘書。梁小姐為卓佳專業商務有限公司的企業服務高級經理。彼在公司秘書行業擁有逾15年經驗，為私人公司及於聯交所主板上市的公眾公司等客戶提供服務。除本公司外，梁小姐現時亦同時為另外三間香港上市公司擔任公司秘書。梁小姐為特許秘書，且為香港特許秘書公會以及英國特許秘書及行政人員公會的資深會員。梁小姐畢業於香港中文大學並獲授予社會科學學士學位。彼亦持有香港城市大學專業會計與資訊系統文學碩士學位。

董事欣然向本公司股東提呈本集團本年度的年報及經審核綜合財務報表。

主要業務及業務回顧

本公司為一家投資控股公司。其附屬公司的主要業務及其他詳情載於綜合財務報表附註21。

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9頁至25頁的「管理層討論與分析」及本年報第72頁至104頁的「環境、社會及管治報告」中，包括對本集團的主要風險及不確定性的概述及對本集團業務可能的未來發展規劃。「管理層討論與分析」及「環境、社會及管治報告」兩節相關討論構成本年報的一部分。

業績

本集團於本年度的業績以及本公司及本集團於二零一八年十二月三十一日的事務狀況載於本年報第110至239頁綜合財務報表及隨附附註內。

末期股息

董事會建議就本年度派付末期股息每股股份1.20港元，惟須獲股東周年大會上批准(二零一七年：派付末期股息每股股份0.30港元)。基於二零一八年十二月三十一日的734,864,745股已發行股份，預期末期應付股息將為881,837,694港元(相當於約人民幣77,266.74萬元)。待本公司股東於股東周年大會批准後，預期末期股息將於二零一九年七月二十五日(星期四)支付於合資格的本公司股東。

股息政策

本公司已於2018年12月採納股息政策。在建議或宣派股息時，本公司應維持足夠現金儲備，以應付其資金需求、未來增長以及其股權價值。本公司沒有預設的派息比率。根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)、所有適用法規及各項因素，董事會有權宣派及分發股息予本公司股東。

董事會在考慮宣派股息時，應同時考慮有關本集團的各項因素，包括財務業績、現金流狀況、業務狀況及策略、未來營運及收入、資金需求及支出計劃、股東的利益、任何派付股息的限制及董事會可能視為相關的任何其他因素。視乎本集團的財政狀況以及上述條件及因素，董事會可在財政年度或期間建議及／或宣派股息。而任何年度股息均須由股東批准。董事會將在有需要時檢討股息政策。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東出席股東周年大會並於會上投票之權利，本公司將由二零一九年五月二十二日(星期三)至二零一九年五月二十七日(星期一)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。股東如欲符合資格出席股東周年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一九年五月二十一日(星期二)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

為確定有權收取末期股息之股東名單，本公司將由二零一九年七月九日(星期二)至二零一九年七月十日(星期三)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。股東如欲符合資格收取末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一九年七月八日(星期一)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記手續，地址同上。

股東周年大會

本公司之股東周年大會謹訂於二零一九年五月二十七日(星期一)舉行。

財務概要

本集團最近五個財政年度的財務業績以及資產及負債概要載於本年報第240頁。

股本

本年度本公司的股本變動詳情載於綜合財務報表附註32。

稅務減免

董事並不知悉股東因持有本公司證券而享有任何稅務減免。

儲備

本年度，本公司及本集團的儲備變動詳情分別載於綜合財務報表附註33及第115至116頁的綜合權益變動表內。

可分派儲備

於二零一八年十二月三十一日，本公司可供分派予權益持有人的儲備(包括股份溢價、資本儲備及保留溢利)約人民幣18億2,515萬元。

根據開曼群島公司法，本公司為數約人民幣13億5,944萬元的股份溢價賬用於支付分派或股息予本公司股東，惟緊隨建議支付分派或股息日期後，本公司有能力支付於正常業務過程中到期的債務。

優先購買權

組織章程細則或開曼群島法律均無有關發行新股份的優先購買權規定。

物業、廠房及設備

本年度，本集團的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註15。

投資物業

於本年度，本集團的投資物業詳情變動載於綜合財務報表附註17。

慈善捐款

於本年度，本集團作出慈善捐款為人民幣600萬元(二零一七年：無)。

主要客戶及供應商

於本年度，本集團最大客戶及五大客戶應佔的銷售額分別佔本集團總收益約0.43%及1.32%。

於本年度，本集團最大供應商為一般承包商。本集團向最大供應商及五大供應商作出的採購額佔本集團於本年度總採購分別約2.92%及11.98%。

於本年度，龍岩利榮房地產開發有限公司(「龍岩利榮」)為五大客戶其中之一。龍岩利榮的30%股權由本公司擁有。

除上文所披露者外，於本年度，概無董事或其任何緊密聯繫人(定義見上市規則)或本公司任何股東(據董事所深知，有本公司已發行股本5%以上)於本集團五大客戶或供應商擁有任何實益權益。

董事會

本年度及直至本年報日期，在職董事的姓名如下：

執行董事

庄躍凱先生(主席)^{R/N}

施震先生(於二零一九年三月二十一日辭任)

趙呈閩女士

林偉國先生(行政總裁)(於二零一九年三月二十一日獲委任)

非執行董事(「非執行董事」)

王憲榕女士(於二零一九年三月二十一日辭任)

吳小敏女士

黃文洲先生

葉衍榴女士(於二零一九年三月二十一日獲委任)

獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)

黃弛維先生^{A/R/N}

黃達仁先生^{A/R/N}

陳振宜先生^{A/R/N}

附註：

A: 審核委員會成員

R: 薪酬委員會成員

N: 提名委員會成員

根據組織章程細則第105及109條，趙呈閩女士、林偉國先生、葉衍榴女士、黃弛維先生及黃達仁先生將會輪席退任，並於股東周年大會上合資格膺選連任。

董事及高級管理人員履歷詳情

本公司董事及本集團高級管理人員的履歷詳情載於本年報第26頁至31頁。

獨立非執行董事的獨立性確認書

本公司已接獲各獨立非執行董事黃弛維先生、黃達仁先生及陳振宜先生根據上市規則第3.13條發出的年度獨立性確認書。於本年報日期，本公司仍認為彼等均屬獨立人士。

董事服務合約

執行董事各自均與本公司訂立服務協議，任期由二零一五年二月十日起計為期三年，可連續自動續期一年（緊隨其獲委任當時期限屆滿後當日起計），惟執行董事或本公司可向對方發出不少於一個月書面通知以終止協議。各執行董事有權收取每年1,200,000港元董事酬金（由董事會參考其於本集團內的經驗、知識、資格、職責及責任及當前市況釐定），有關管理花紅及其他福利可不時由董事會根據董事會薪酬委員會的推薦建議全權酌情釐定。

各非執行董事已與本公司訂立服務協議／委任書，任期分別由二零一五年二月十日、二零一五年三月二十日和二零一五年四月二十九日起計為期三年，可連續自動續期一年（緊隨其獲委任當時期限屆滿後當日起計），惟非執行董事或本公司可向對方發出不少於一個月書面通知以終止協議。各非執行董事並無收取任何董事酬金，但其可能有權獲取有關酌情花紅及／或其他福利（可不時由董事會根據董事會薪酬委員會的推薦建議全權酌情釐定）。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，任期由二零一二年十二月十四日起計為期一年，可連續自動續期一年（緊隨其獲委任當時期限屆滿後當日起計），惟獨立非執行董事或本公司可向對方發出不少於三個月書面通知以終止協議。各獨立非執行董事自二零一二年十二月十四日起有權收取每年120,000港元董事酬金，而有關酬金自二零一五年三月二十一日起修訂為每年150,000港元、自二零一七年三月二十四日起修訂為每年180,000港元及自二零一九年三月二十日起進一步修訂為每年200,000港元。

董事及最高行政人員於本公司或其相關法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

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於本公司或其任何相聯法團（按香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部的涵義）的股份、相關股份及債權證中(i)擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊內的權益及淡倉，或(iii)根據上市規則所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份之好倉

董事姓名	身份／權益性質	所持已發行 股份／ 相關股份數目	於已發行 股本的股權 概約百分比 (附註1)
庄躍凱先生	一項全權信託的創立人	60,305,000 (附註2)	8.21%
施震先生 (附註3)	一項全權信託的創立人	60,305,000 (附註2)	8.21%
趙呈閏女士	一項全權信託的創立人	60,305,000 (附註2)	8.21%

附註：

1. 股權百分比按本公司於二零一八年十二月三十一日已發行股份總數734,864,745股股份計算。
2. 該等股份以Diamond Firetail Limited（「Diamond Firetail」）的名義登記。Diamond Firetail為一家在英屬處女群島註冊成立的公司及Equity Trustee Limited（「Equity Trustee」）的全資附屬公司。Equity Trustee為一項全權信託的受託人，而庄躍凱先生、施震先生及趙呈閏女士為該全權信託的創立人之一，故根據證券及期貨條例，庄躍凱先生、施震先生及趙呈閏女士被視為擁有Diamond Firetail所持有股份的權益。
3. 施震先生已於二零一九年三月二十一日辭任本公司執行董事。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，概無本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部的涵義）的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊內的權益及淡倉，或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

主要股東於本公司的股份及相關股份中擁有的權益及淡倉

於二零一八年十二月三十一日，據本公司任何董事或最高行政人員所知，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)於根據證券及期貨條例第336條存置的股東名冊所記錄，或以其他方式知會本公司，直接或間接擁有或視作擁有本公司已發行股份及相關股份的5%或以上權益：

主要股東名稱	身份／權益性質	所持已發行股份／ 相關股份數目	於已發行股本 的概約股權 百分比 (附註1)
益能國際有限公司(「益能」)	實益擁有人	834,049,921 (附註2)	113.5%
益鴻國際有限公司(「益鴻」)	受控制法團的權益	834,049,921 (附註3)	113.5%
建發房產	受控制法團的權益	834,049,921 (附註3)	113.5%
廈門建發股份有限公司	受控制法團的權益	834,049,921 (附註3)	113.5%
廈門建發集團有限公司 (「廈門建發」)	受控制法團的權益	834,049,921 (附註3)	113.5%
Diamond Firetail	實益擁有人	60,305,000	8.21%
Equity Trustee	受控制法團的權益	60,305,000 (附註4)	8.21%
劉靜女士	受控制法團的權益	60,305,000 (附註4)	8.21%
林偉國先生(附註6)	受控制法團的權益	60,305,000 (附註4)	8.21%
Viewforth Limited (「Viewforth」)	實益擁有人	40,000,000	5.44%
豐盛控股有限公司(「豐盛控股」)	受控制法團的權益	40,000,000 (附註5)	5.44%
Magnolia Wealth International Limited (「Magnolia Wealth」)	受控制法團的權益	40,000,000 (附註5)	5.44%
季昌群先生	受控制法團的權益	40,000,000 (附註5)	5.44%

附註：

- 1 股權百分比按本公司於二零一八年十二月三十一日已發行股份總數 734,864,745 股股份計算。
- 2 該等權益包括以益能名義持有之 481,108,745 股股份，及根據本公司於二零一八年十一月三十日發行予益能的永久可換股債券而可能轉換之 352,941,176 股相關股份。
- 3 益能為益鴻的全資附屬公司。益鴻為建發房產的全資附屬公司。廈門建發股份有限公司（一家股份於上海證券交易所上市的公司（股份代號：600153））擁有建發房產 54.65% 的權益。廈門建發（廈門市政府監管下的國有公司集團）擁有廈門建發股份有限公司 45.89% 的權益。故根據證券及期貨條例，益鴻、建發房產、廈門建發股份有限公司及廈門建發被視為擁有益能所持有股份及相關股份的權益。
- 4 該等股份以 Diamond Firetail 的名義登記。Diamond Firetail 為一家在英屬處女群島註冊成立的公司及 Equity Trustee 的全資附屬公司。Equity Trustee 為一項全權信託的受託人，而庄躍凱先生、施震先生及趙呈閩女士為該全權信託的創立人，故根據證券及期貨條例，Equity Trustee 被視為擁有 Diamond Firetail 所持有股份的權益。而劉靜女士及林偉國先生為該全權信託的保護人。因此，劉靜女士及林偉國先生被視為擁有 Diamond Firetail 所持有股份的權益。庄躍凱先生、施震先生及趙呈閩女士的權益在上文「董事及最高行政人員於本公司或其相關法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉」一節中披露。
- 5 該等股份以 Viewforth（一家在英屬處女群島註冊成立的公司）的名義登記。Viewforth 為豐盛控股的全資附屬公司。豐盛控股為 Magnolia Wealth 的受控法團。而 Magnolia Wealth 由季昌群先生全資實益擁有。故根據證券及期貨條例，豐盛控股、Magnolia Wealth 及季昌群先生被視為擁有 Viewforth 所持有股份的權益。
- 6 林偉國先生於二零一九年三月二十一日獲委任為本公司執行董事及行政總裁。

董事購入股份或債權證的安排

除購股權計劃所規定外，本公司或其任何附屬公司於本年度任何時間概無訂立任何安排，致使董事可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲益。

董事及控股股東於重大交易安排或合約的權益

除於持續關連交易及關連交易詳載於本年報第 40 頁至第 53 頁外，本公司或本公司任何附屬公司概無於本年度年結時或本年度內任何時間訂立與本公司業務有關的重大交易、安排或合約而董事或董事的關連方於其中直接或間接擁有重大權益，亦概無與控權股東或其任何附屬公司訂立與本公司業務有關的任何其他重大合約。

董事於競爭業務的權益

於本年度及直至本年報日期，概無董事被認為於與本集團業務直接或間接競爭或可能產生競爭及任何其他利益衝突的業務中擁有權益。

管理合約

於本年度，概無就本公司整體或任何重大環節業務訂立或存在管理及行政合約。

關聯方交易

本集團於本年度在日常業務過程中進行的重大關聯方交易詳情載於綜合財務報表附註40，除下文「關連交易」及「持續關連交易」兩段所披露者外，概無任何其他交易構成本公司於本年度及截至二零一八年十二月三十一日的關連交易(定義見上市規則)及須遵守申報規定。

訴訟

有關年內本集團並沒有重大訴訟及責任。

報告期後事項

有關本集團報告期後事項的詳情載於綜合財務報表附註47。

關連交易

1. 於二零一八年一月十六日，廈門益悅訂立以下協議：

- (i) 與廈門建匯房地產開發有限公司(「廈門建匯」)訂立股權轉讓協議，據此，廈門建匯同意出售及廈門益悅同意收購長沙兆禧房地產有限公司(「長沙兆禧」)100%股權。長沙兆禧股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣51,131,603.05元。廈門益悅亦須償還廈門建匯先前墊付予長沙兆禧的股東貸款人民幣3,161,614,963.22元；
- (ii) 與建發房產訂立股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售及廈門益悅同意收購太倉建晉房地產開發有限公司(「太倉建晉」)的100%股權。太倉建晉股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣54,343,700.84元。廈門益悅亦須償還建發房產先前墊付予太倉建晉的股東貸款人民幣1,497,285,232.54元；
- (iii) 與建發房地產集團南寧有限公司(「建發南寧」)訂立股權轉讓協議，據此，建發南寧同意出售及廈門益悅同意收購南寧市鼎馳置業投資有限責任公司(「南寧鼎馳」)的51%股權。南寧鼎馳股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣3,561,599.42元。廈門益悅亦須償還建發南寧先前墊付予南寧鼎馳的股東貸款人民幣189,507,330元；及

- (iv) 與建發南寧訂立股權轉讓協議，據此，建發南寧同意出售及廈門益悅同意收購南寧市慶和房地產開發有限責任公司(「南寧慶和」)的51%股權。南寧慶和股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣30,632,143.28元。

自上述股權轉讓協議項下擬進行的收購事項完成起，廈門益悅將分別持有長沙兆禧及太倉建晉各自的100%股權，以及南寧鼎馳及南寧慶和各自的51%股權。由於廈門建匯及建發南寧為建發房產的全資附屬公司，且建發房產為本公司控股股東，故廈門建匯、建發南寧及建發房產被視為本公司關連人士。因此，上述股權轉讓協議項下擬進行的交易根據上市規則第14A章構成關連交易。於二零一八年五月九日召開的本公司股東特別大會上，批准上述轉讓協議下擬進行的交易的建議決議案已獲本公司獨立股東投票表決通過。

2. 於二零一八年三月十四日，廈門益悅與建陽嘉盛房地產有限公司(「建陽嘉盛」)訂立股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售及廈門益悅同意收購南京嘉陽房地產開發有限公司(「南京嘉陽」)的40%股權，現金代價為人民幣80,000,012.37元。廈門益悅亦須償還建陽嘉盛(或其股東)先前墊付予南京嘉陽的股東貸款(本金及利息)人民幣297,955,315元。自收購事項完成起，廈門益悅將持有南京嘉陽的40%股權。由於建陽嘉盛為建發房產(為本公司控股股東)的附屬公司，故建陽嘉盛被視為本公司關連人士。因此，股權轉讓協議項下擬進行的交易根據上市規則第14A章構成一項關連交易。於二零一八年四月二十七日召開的本公司股東特別大會上，批准轉讓協議下擬進行的交易的建議決議案已獲本公司獨立股東投票表決通過。
3. 於二零一八年三月十九日，本公司間接全資附屬公司益悅(香港)有限公司(「益悅(香港)」)與Prosper Wealth International Limited(「賣方」)訂立買賣協議(「該協議」)，據此，(其中包括)益悅(香港)同意收購而賣方則同意出售建悅控股有限公司(「建悅控股」)(前稱「豐盛健康有限公司」)100%權益，代價為現金人民幣1,092,764.23元(「收購事項」)。益悅(香港)亦須向建悅控股提供資金以償還先前由豐盛控股有限公司提供的股東借款人民幣168,957,149.55元。於本報告日期，賣方間接擁有無錫建悅房地產開發有限公司(本公司一家間接非全資附屬公司)49%股權，故根據上市規則，賣方為本公司附屬公司層面的關連人士。因此，益悅(香港)進行收購事項根據上市規則第14A章構成本公司的關連交易。鑒於(i)董事會已批准該協議及其項下擬進行的收購事項；及(ii)獨立非執行董事已確認該協議的條款屬公平合理，按照一般商業條款進行，並符合本公司及其股東的整體利益，因此，該協議項下擬進行的收購事項須遵守上市規則第14A.101條的申報及公告規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

4. 於二零一八年四月三日，本公司間接全資附屬公司廈門建發物業管理服務有限公司(「建發物業」)訂立以下協議：

- (i) 與建發房產訂立股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售及建發物業同意收購匯嘉(廈門)物業管理有限公司(「匯嘉」)的100%股權。股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣37,580,200元；及
- (ii) 與建發房產及廈門利源投資有限公司(「廈門利源」)訂立股權轉讓協議，據此，建發房產及廈門利源同意出售及建發物業同意收購怡家園(廈門)物業管理有限公司(「怡家園」)的合共100%股權。股權轉讓協議項下的總現金代價為人民幣75,893,700元。

自上述股權轉讓協議項下擬進行的收購事項完成起，建發物業將分別持有匯嘉及怡家園的100%股權。由於廈門利源為建發房產全資附屬公司及建發房產為本公司的控股股東，故廈門利源及建發房產被視為本公司關連人士。因此，上述股權轉讓協議項下擬進行的交易根據上市規則第14A章構成關連交易。於二零一八年七月九日召開的本公司股東特別大會上，上述批准轉讓協議下擬進行的交易的建議決議案已獲本公司獨立股東投票表決通過。

5. 於二零一八年六月二十八日，廈門益悅與廈門嘉誠投資發展有限公司(「廈門嘉誠」)訂立股權轉讓協議，據此，廈門嘉誠同意出售及廈門益悅同意購買廈門嘉富投資有限公司(「廈門嘉富」)的100%股權，現金代價為人民幣40,145,311.04元。廈門益悅亦須償還廈門嘉誠先前墊付予廈門嘉富的股東貸款(本金及利息)人民幣128,734,838.55元。自收購事項完成起，廈門益悅將持有廈門嘉富的100%股權。由於廈門嘉誠為廈門建發的附屬公司，故廈門嘉誠被視為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成關連交易。由於收購事項的一項或多項適用百分比率超過0.1%但少於5%，故根據上市規則第14A章，收購事項須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

6. 於二零一八年九月七日，本公司(作為發行人)與益能(作為認購人)訂立認購協議，內容有關(其中包括)建議根據特別授權發行本金總額3,000,000,000港元之永久可換股債券。根據認購協議，本公司已有條件同意發行而益能已有條件同意認購永久可換股債券。僅供指示用途且受限於上市規則的最低公眾持股量要求及認購協議中的相關限制，於永久可換股債券按初始換股價每股換股股份8.50港元獲悉數轉換時，永久可換股債券將轉換為352,941,176股換股股份，佔本公司現有已發行股本約48.03%，及佔經永久可換股債券獲悉數轉換時所發行換股股份後擴大之本公司已發行股本約32.45%。由於益能為本公司控股股東，其被視為本公司的關連人士。因此，訂立認購協議將構成上市規則第14A章下本公司一項關連交易。於二零一八年十一月十二日召開的本公司股東特別大會上，批准上述認購協議下擬進行的交易的建議決議案已獲本公司獨立股東投票表決通過。
7. 於二零一八年十月二十三日，廈門益悅訂立以下協議：
- (i) 股權轉讓協議，據此，建發房地產集團上海有限公司(「建發上海」)及廈門兆尚置業有限公司(「廈門兆尚」)同意出售而廈門益悅同意收購蘇州兆坤房地產開發有限公司(「蘇州兆坤」)的100%股權。股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣75,984,407.74元。廈門益悅亦須償還建發上海及／或廈門兆尚(及／或彼等各自的股東)先前給予蘇州兆坤的股東貸款人民幣1,060,126,311.31元(可據實調整)；
 - (ii) 股權轉讓協議，據此，廈門建瑞房地產開發有限公司(「廈門建瑞」)同意出售而廈門益悅同意收購龍岩利瑞房地產開發有限公司(「龍岩利瑞」)的100%股權。股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣50,123,141.90元。廈門益悅亦須償還廈門建瑞(或其股東)先前給予龍岩利瑞的股東貸款人民幣950,680,395.63元(可據實調整)；
 - (iii) 股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售而廈門益悅同意收購建甌發雲房地產有限公司(「建甌發雲」)的75%股權。股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣25,208,177.10元。廈門益悅亦須償還建陽嘉盛(或其股東)先前給予建甌發雲的股東貸款人民幣58,331,793.31元(可據實調整)；

- (iv) 股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售而廈門益悅同意收購建甌中恒房地產有限公司（「建甌中恒」）的75%股權。股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣4,160,083.81元。廈門益悅亦須償還建陽嘉盛（或其股東）先前給予建甌中恒的股東貸款人民幣159,105,680.01元（可據實調整）；及
- (v) 股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售而廈門益悅同意收購建甌嘉景房地產有限公司（「建甌嘉景」）的70%股權。股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣496,023.16元。廈門益悅亦須償還建陽嘉盛（或其股東）先前給予建甌嘉景的股東貸款人民幣71,620,200.00元（可據實調整）。

由於建發上海、廈門兆尚、廈門建瑞及建陽嘉盛均為建發房產的全資附屬公司，而建發房產為本公司控股股東，故建發上海、廈門兆尚、廈門建瑞及建陽嘉盛為本公司關連人士。因此，上述股權轉讓協議項下擬進行的交易根據上市規則第14A章構成關連交易。於二零一八年十二月十二日召開的本公司股東特別大會上，批准上述轉讓協議下擬進行的交易的建議決議案已獲本公司獨立股東投票表決通過。

持續關連交易

1. 有關代建合同的持續關連交易

於二零一五年十二月十四日，本公司的間接全資附屬公司兆誠建設與廈門禾山建設發展有限公司（「禾山建設」）分別簽訂有關枋湖雅苑安置房項目（「枋湖項目」）及薛嶺舊村改造安置房項目（「薛嶺項目」）的代建合同，據此，兆誠建設將會就枋湖項目和薛嶺項目向禾山建設提供建設管理服務。

建設管理費乃根據枋湖項目及薛嶺項目的5%直接開發成本計算。

兆誠建設根據就枋湖項目訂立的代建合同（「枋湖代建合同」）向禾山建設提供的建設管理服務的年度上限（經修訂）如下：

財政年度	枋湖代建合同項下的年度上限
二零一六年一月一日至二零一六年十二月三十一日	人民幣4,477,200元
二零一七年一月一日至二零一七年十二月三十一日	人民幣6,000,000元
二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日	人民幣1,094,390元

兆誠建設根據就薛嶺項目而訂立的代建合同(「薛嶺代建合同」)向禾山建設提供的建設管理服務的年度上限(經修訂)如下：

財政年度	薛嶺代建合同項下的年度上限
二零一六年七月一日至二零一六年十二月三十一日	人民幣 3,340,000 元
二零一七年一月一日至二零一七年十二月三十一日	人民幣 6,680,000 元
二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日	人民幣 9,000,000 元
二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日	人民幣 5,460,000 元

禾山建設為本公司控股股東建發房產的全資附屬公司，因此為本公司的關連人士。

根據上市規則第 14A.81 條，枋湖代建合同項下交易及薛嶺代建合同項下交易應合併計算。由於合併交易的適用百分比率超過 5% 但少於 25%，而代價超過 10,000,000 港元，故根據上市規則第 14 章及第 14A 章，合併交易構成本公司一項須予披露交易及一項非豁免關連交易。因此，合併交易須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。於二零一六年五月九日舉行的本公司股東特別大會上，本公司獨立股東批准枋湖代建合同及薛嶺代建合同及其項下的建議年度上限(經修訂)。有關上述持續關連交易的詳情，請分別參閱本公司日期為二零一五年十二月十四日、二零一六年一月二十日及二零一六年四月二十日的公告以及日期為二零一六年四月二十一日通函。

本年度內，根據枋湖代建合同須向禾山建設收取的建設管理費用約為人民幣 538,000 元，根據薛嶺代建合同須向禾山建設支付建設管理費用約為人民幣 6,302,000 元。

2. 有關物業租賃的持續關連交易

於二零一六年三月十四日，本公司的附屬公司上海建發兆昱資產管理有限公司(「上海兆昱」)與上海中悅房地產開發有限公司(「上海中悅」)及上海山溪地房地產開發有限公司(「上海山溪地」)分別訂立有關新江灣華苑項目(「華苑項目」)的租賃(「華苑租賃」)及新江灣嘉苑(「嘉苑項目」)的租賃(「嘉苑租賃」)，據此，上海中悅及上海山溪地同意分別向上海兆昱出租華苑項目及嘉苑項目的若干物業。

嘉苑租賃的年期為 60 個月，由二零一六年三月十五日起至二零二一年三月十四日，而華苑租賃的年期為 60 個月，由二零一六年七月一日起至二零二一年六月三十日。本公司已委任獨立財務顧問，以就該兩份各自為期逾三年的租賃的條款給予意見及確認為此類合同訂立的有關年期乃屬正常商業慣例。

截至二零一六年、二零一七年、二零一八年、二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度，嘉苑租賃及華苑租賃下各自的應付租金按公平基準釐定，參考上海物業租金的現行市價，分別按每平方米人民幣0.28元、每平方米人民幣0.3元、每平方米人民幣0.32元、每平方米人民幣0.34元、每平方米人民幣0.36元及每平方米人民幣0.36元計算。

嘉苑租賃及華苑租賃項下擬進行交易的年度上限分別如下：

財政年度	嘉苑租賃項下的年度上限	華苑租賃項下的年度上限
截至二零一六年十二月三十一日止年度	人民幣2,160,000元	人民幣1,810,000元
截至二零一七年十二月三十一日止年度	人民幣2,850,000元	人民幣3,720,000元
截至二零一八年十二月三十一日止年度	人民幣3,040,000元	人民幣3,980,000元
截至二零一九年十二月三十一日止年度	人民幣3,230,000元	人民幣4,230,000元
截至二零二零年十二月三十一日止年度	人民幣3,430,000元	人民幣4,500,000元
截至二零二一年十二月三十一日止年度	人民幣700,000元	人民幣2,290,000元

上海山溪地及上海中悅均為建發房產的附屬公司，因此為本公司的關連人士。

根據上市規則第14A.81條，嘉苑租賃及華苑租賃項下擬進行的交易須合併計算並視作彼等如同一項交易。合併計算後，由於有關兩份租賃的最高年度上限的所有適用百分比率每年均超過0.1%但少於5%，故根據上市規則第14A章，該兩份租賃項下擬進行的交易須遵守申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。有關上述持續關連交易的詳情，請參閱本公司日期為二零一六年三月十四日的公告。

本年度內，根據華苑租賃，須向上海中悅支付的租金約為人民幣3,961,000元，而根據嘉苑租賃，須向上海山溪地支付的租金約為人民幣3,033,000元。

3. 有關代銷協議的持續關連交易

於二零一六年八月十九日，上海兆昱與上海山溪地及上海中悅分別訂立代銷協議，據此，上海兆昱同意擔任上海山溪地及上海中悅的代理，以銷售嘉苑項目及華苑項目的若干物業，代價為收取代銷費。與上述持續關連交易有關的代銷費用定價政策及資本上限基礎的信息詳情，請參閱本公司日期為二零一六年八月十九日的公告。

與上海山溪地訂立的代銷協議(「嘉苑代銷協議」)及與上海中悅訂立的代銷協議(「華苑代銷協議」)項下擬進行交易的年度上限分別如下：

財政年度	嘉苑代銷協議 項下的年度上限	華苑代銷協議 項下的年度上限
截至二零一七年十二月三十一日止年度	人民幣 8,767,000 元	人民幣 11,701,500 元
截至二零一八年十二月三十一日止年度	人民幣 8,767,000 元	人民幣 11,701,500 元
截至二零一九年十二月三十一日止年度	人民幣 8,767,000 元	人民幣 11,701,500 元

根據上市規則第 14A.81 條，嘉苑代銷協議及華苑代銷協議項下擬進行的交易與嘉苑租賃及華苑租賃項下的交易須合併計算並視為一項交易。經合併計算後，由於最高年度上限的其中一項適用百分比率超過 5% 但低於 25%，故合併交易須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。於二零一六年十月十二日舉行的本公司股東特別大會上，本公司獨立股東批准嘉苑代銷協議及華苑代銷協議項下擬進行的交易以及其建議年度上限。有關上述持續關連交易的詳情，請分別參閱本公司日期為二零一六年八月十九日的公告及二零一六年九月二十四日的通函。

本年度內，根據嘉苑代銷協議及華苑代銷協議，毋須分別支付代銷費用予上海山溪地與上海中悅。

4. 有關租賃物業之持續關連交易

於二零一七年七月十八日，上海兆昱與上海兆御投資發展有限公司(「上海兆御投資發展」)訂立租賃合同(「楊浦租賃」)，據此上海兆御投資發展同意出租位於上海市楊浦區的指定物業予上海兆昱。

楊浦租賃年期為十年(二零一七年七月一日至二零二七年六月三十日)。獨立財務顧問已獲委任就租賃的年期(超過三年)提供意見，並確認具有有關年期的此類型協議屬一般商業慣例。

楊浦租賃項下的租金將按天數計算。於由二零一七年七月一日起至二零一九年六月三十日止兩個年度，租金應按每日每平方米人民幣 1.00 元計算；由二零一九年七月一日起至二零二零年六月三十日止年度，租金應按每日每平方米人民幣 2.00 元計算；由二零二零年七月一日起至二零二二年六月三十日止兩個年度，租金應按每日每平方米人民幣 2.10 元計算；由二零二二年七月一日起至二零二四年六月三十日止兩個年度，租金應按每日每平方米人民幣 2.21 元計算；由二零二四年七月一日起至二零二六年六月三十日止兩個年度，租金應按每日每平方米人民幣 2.32 元計算；及由二零二六年七月一日起至二零二七年六月三十日止年度，租金應按每日每平方米人民幣 2.44 元計算。價格乃參考上海物業租賃收費的現行市價後公平釐定。上海兆昱須每季度初提前向上海兆禦投資發展支付季度租金。

楊浦租賃項下擬進行交易的年度上限如下：

財政年度	楊浦租賃項下的年度上限
截至二零一七年十二月三十一日止年度	人民幣 1,700,000 元
截至二零一八年十二月三十一日止年度	人民幣 3,500,000 元
截至二零一九年十二月三十一日止年度	人民幣 5,200,000 元
截至二零二零年十二月三十一日止年度	人民幣 7,200,000 元
截至二零二一年十二月三十一日止年度	人民幣 7,300,000 元
截至二零二二年十二月三十一日止年度	人民幣 7,500,000 元
截至二零二三年十二月三十一日止年度	人民幣 7,700,000 元
截至二零二四年十二月三十一日止年度	人民幣 7,900,000 元
截至二零二五年十二月三十一日止年度	人民幣 8,100,000 元
截至二零二六年十二月三十一日止年度	人民幣 8,300,000 元
截至二零二七年十二月三十一日止年度	人民幣 4,200,000 元

由於楊浦租賃的最高年度上限的所有適用百分比率按年計算低於 25% 及每年總代價低於 10,000,000 港元，故根據上市規則第 14A 章，租賃項下擬進行的交易須遵守申報、公告及年度審核的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。由於上海兆御投資發展為廈門建發的全資附屬公司，而廈門建發為本公司的控股股東，故上海兆御投資發展被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，上海兆昱與上海兆御投資發展訂立楊浦租賃構成持續關連交易。請參考本公司日期為二零一七年七月十八日的公告以獲取上述持續關連交易詳情。

於本年度，上海兆昱於楊浦租賃項下應付租金總額約為人民幣 3,043,000 元。

5. 有關提供委託管理服務之持續關連交易

二零一七年八月一日，兆誠建設(本公司之全資附屬公司)與嘉盈房地產簽訂有關「建陽西區生態城」項目(「建陽項目」)的委託管理服務合同(「建陽委託管理服務合同」)，據此，兆誠建設將會就建陽項目向嘉盈房地產提供委託管理服務，於二零一七年八月一日起開始，並將於二零二零年七月三十一日結束。

委託管理服務費用將按建陽項目銷售總額的 8% 包幹，預計總額不超過人民幣 7,000 萬元，其中包括：(i) 兆誠建設在履行委託管理服務工作中發生的營銷費用及管理費用；及(ii) 兆誠建設向嘉盈房地產收取的項目開發管理費、品牌使用費等服務費用。

兆誠建設按建陽委託管理服務合同向嘉盈房地產提供之委託管理服務費用的建議年度上限如下：

財政年度	建陽委託管理服務合同項下的年度上限
截至二零一七年十二月三十一日止年度	人民幣 13,000,000 元
截至二零一八年十二月三十一日止年度	人民幣 30,000,000 元
截至二零一九年十二月三十一日止年度	人民幣 20,000,000 元
截至二零二零年十二月三十一日止年度	人民幣 7,000,000 元

由於建陽委託管理服務合同項下擬進行交易的一項適用百分比率超過 25% 但低於 75%，故根據上市規則第 14 章構成一項主要交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。嘉盈房地產，50% 股權由建發房產擁有，為建發房產(本公司之控股股東)之附屬公司，嘉盈房地產因而被視為本公司之關連人士。因此，兆誠建設與嘉盈房地產簽訂有關建陽委託管理服務合同構成上市規則第 14A 章項下的持續關連交易。於二零一七年十月二十七日舉行的本公司股東特別大會上，於建陽委託管理服務合同項下擬進行交易及其建議年度上限取得本公司獨立股東批准。請參考本公司日期為二零一七年八月一日的公告及日期為二零一七年十月十一日的通函以獲取上述持續關連交易詳情。

於本年度，於建陽委託管理服務合同項下應收委託管理服務費總額約為人民幣 11,323,000 元。

6. 有關提供物業管理服務之持續關連交易

於二零一八年七月十三日(交易時段後)，建發物業與建發房產簽訂物業管理服務合同(「物業管理服務合同」)，據此，自二零一八年七月十三日起至二零二一年七月十二日止，建發物業將會向建發房產、其附屬公司(但不包括本集團(關連附屬公司除外))與關連公司之物業發展項目提供物業管理服務。

建發物業根據物業管理服務合同收取之物業管理服務費用之建議年度上限，於截至二零二一年十二月三十一日止四年各年分別為人民幣 150,000,000 元、人民幣 150,000,000 元、人民幣 150,000,000 元及人民幣 150,000,000 元。在釐定建議年度上限時，董事會乃以(1)建發物業旗下怡家園及匯嘉過往向建發房產、其附屬公司(但不包括本集團(關連附屬公司除外))與關連公司提供物業管理服務收費；(2)預期增長的人工成本、材料成本、管理費用等；(3)建發房產、其附屬公司(但不包括本集團(關連附屬公司除外))與關連公司日常運營的服務需求；及(4)相關稅項及合理利潤水平。

建發房產為本公司之控股股東，因而為本公司之關連人士。因此，簽訂物業管理服務合同將構成上市規則第14A章項下之持續關連交易。由於物業管理服務合同項下擬進行交易之建議年度上限之一項或以上適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，物業管理服務合同項下擬進行交易須遵守申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

本年度內，根據物業管理服務合同須向建發房產、其附屬公司(但不包括本集團(關連附屬公司除外))與關連公司收取的物業管理費用約為人民幣82,095,000元。

7. 有關提供委託建設服務之持續關聯交易

於二零一八年八月三十一日(交易時段後)，兆誠建設與禾山建設簽訂有關枋湖安置房項目之委託建設服務合同(「委託建設服務合同」)，據此，兆誠建設將會就枋湖安置房項目向禾山建設提供委託建設服務。根據委託建設服務合同，委託建設服務預期於二零一八年八月起開始，並於二零二一年五月完成。

委託建設服務費用將不超過枋湖安置房項目直接開發成本(預計為人民幣469,000,000元)的6%，預計總額不超過人民幣28,140,000元，其中包括：

1. 基本建設管理費按直接開發成本4%計算，預計約人民幣18,760,000元；
2. 委託建設風險費按直接開發成本不超過1%計算，預計不超過約人民幣4,690,000元，須兆誠建設達成有關成本、進度或管理質量等條件時方可全額或部分收取；及
3. 建設管理獎勵按直接開發成本1%計算，預計約人民幣4,690,000元，須兆誠建設達成工程質量優良時方可收取；

兆誠建設實際收取委託建設服務費用數額可能根據實際直接開發成本及委託建設管理服務質量相應調整。

兆誠建設按委託建設服務合同收取的委託建設服務費用之建議年度上限及總年度上限如下：

財政年度	委託建設服務合同項下的年度上限
截至二零一八年十二月三十一日止年度	人民幣 4,500,000 元
截至二零一九年十二月三十一日止年度	人民幣 7,000,000 元
截至二零二零年十二月三十一日止年度	人民幣 7,000,000 元
截至二零二一年十二月三十一日止年度	人民幣 17,000,000 元

兆誠建設為本公司之間接全資附屬公司。禾山建設為建發房產之間接全資附屬公司，而建發房產為本公司之控股股東，禾山建設因而被視為本公司之關連人士。因此，兆誠建設與禾山建設簽訂有關枋湖安置房項目之委託建設服務合同將構成上市規則第 14A 章項下之持續關連交易。誠如本公司於二零一五年十二月十四日公告，兆誠建設就枋湖雅苑安置房項目及薛嶺舊村改造安置房項目向禾山建設提供建設管理服務與禾山建設簽訂兩份委託建設合同。根據上市規則第 14A.81 條，委託建設服務合同項下擬進行交易應與上述先前交易合併計算。經合併計算後，由於委託建設服務合同項下擬進行交易及上述先前交易的一項或以上的適用百分比率超過 0.1% 但低於 5%，故根據上市規則第 14A 章，合併交易須遵守申報、公告及年度審核規定，惟獲豁免獨立股東批准規定。

本年度內，根據委託建設服務合同須向禾山建設收取的建設管理費用約為人民幣 3,519,000 元。

8. 有關提供委託管理服務之持續關聯交易

於二零一八年十月二十二日(交易時段後)，兆誠建設與南平兆恒武夷房地產開發有限公司(「南平兆恒」)簽訂有關南平兆恒擬於中國福建省武夷山市武夷新區童子山大橋西北側一宗土地上建設之房地產開發項目(「童子山項目」)的委託管理服務合同(「委託管理服務合同」)，據此，兆誠建設將會就童子山項目向南平兆恒提供委託管理服務。根據委託管理服務合同，委託管理服務於二零一八年十月二十二日起開始，並預計將於二零二一年九月三十日結束。

委託管理服務費用將按童子山項目銷售總額的 8% 包幹，預計總額不超過人民幣 14,500 萬元，其中包括：(i) 兆誠建設在履行委託管理服務工作中發生的營銷費用及管理費用；及(ii) 兆誠建設向南平兆恒收取的項目開發管理費、品牌使用費及其他服務費用。

兆誠建設按委託管理服務合同收取之委託管理服務費用的建議年度上限如下：

財政年度	委託管理服務合同項下的年度上限
截至二零一八年十二月三十一日止年度	人民幣 5,000,000 元
截至二零一九年十二月三十一日止年度	人民幣 75,000,000 元
截至二零二零年十二月三十一日止年度	人民幣 55,000,000 元
截至二零二一年十二月三十一日止年度	人民幣 10,000,000 元

南平兆恒(其45%股權由建發房產附屬公司南平嘉盈擁有)為建發房產之聯繫人，而建發房產為本公司之控股股東。南平兆恒因而被視為本公司之關連人士。因此，本公司全資附屬公司兆誠建設與南平兆恒簽訂有關童子山項目的委託管理服務合同將構成上市規則第 14A 章項下的持續關連交易。

本年度內，根據委託管理服務合同毋須向南平兆恒收取的建設管理費用。

本公司獨立非執行董事及核數師之審閱

根據上市規則第 14A.55 條，本公司獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易並確認該等交易乃：

- (1) 於本集團日常及一般業務過程進行；
- (2) 按一般或更有利商業條款訂立；及
- (3) 根據規管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。

本公司核數師亦已受聘參照香港會計師公會發佈的《實務說明 740 號》「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」以匯報本集團的持續關連交易。核數師已根據上市規則第 14A.56 條就持續關連交易發出無保留意見的函件，當中載有其發現和結論。本公司已向聯交所提交核數師函件的副本。根據其工作，本公司的核數師已向董事會提供一封函件，確認就上述持續關連交易而言：

- (a) 沒有發現任何事項令核數師相信披露的持續關聯交易未被公司董事批准；
- (b) 沒有發現任何事項令核數師相信該等交易於各重大方面沒有根據集團的定價政策；
- (c) 沒有發現任何事項令核數師相信該等交易於各重大方面沒有根據相關合同執行；及

- (d) 就上述各項持續關聯交易之總金額而言，沒有發現任何事項令核數師相信上述持續關聯交易金額超過公司預設的全年最高總金額。

如上所述，本年度內的重大的關聯方交易於綜合財務報表附註40中披露。如果本集團的關聯交易構成了上市規則下的關聯交易或持續關聯交易，本年度內本公司已遵守上市規則第14A章中相關規定。

購股權計劃

本公司於二零一二年採納購股權計劃(「購股權計劃」)，以向對本集團營運成功作出或可能作出貢獻的合資格參與者提供激勵及回報。於二零一四年本公司股份由創業板轉往主板上市後，購股權計劃完全符合主板上市規則第17章的規定，故購股權計劃於轉板後仍然有效。購股權計劃的主要條款載列如下：

參與者

本公司董事可全權決定邀請任何屬於下列任何參與者類別之人士接納購股權以認購本公司股份：

- (a) 本公司、任何附屬公司或本集團任何成員公司持有股權的任何實體(「投資實體」)的任何全職或兼職僱員(包括執行董事，但不包括非執行董事)；
- (b) 本公司、任何附屬公司或任何投資實體的任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；
- (c) 本集團任何成員公司或任何投資實體的任何貨品或服務的供應商；
- (d) 本集團任何成員公司或任何投資實體的任何客戶；
- (e) 為本集團任何成員公司或任何投資實體提供研究、開發或其他技術支援的任何個人或公司；
- (f) 本集團任何成員公司或任何投資實體的任何股東或本集團任何成員公司或任何投資實體所發行的任何證券的任何持有人；
- (g) 本集團任何成員公司或任何投資實體在任何業務範疇或業務發展之任何專業或其他諮詢人或顧問；或
- (h) 任何以合營、業務聯盟或其他業務安排對本集團的發展及增長作出或可能作出貢獻的任何其他集團或類別參與者。

購股權計劃下的最高股份數目

因行使購股權計劃以及本集團所採納的任何其他購股權計劃下已授出但尚未行使的所有未予行使購股權而可能發行的最高股份數目合共不得超過本公司不時已發行股本的30%。因購股權計劃及本集團的任何其他購股權計劃授出的所有購股權(不包括,就此而言,根據購股權計劃及本集團的任何其他購股權計劃的條款已失效的購股權)獲行使而可能配發及發行的股份總數合共不得超過本公司股份於創業板上市日期已發行股份的10%,即30,000,000股股份。

每位參與者享有的最高權利

於任何12個月期間,因購股權計劃及本集團的任何其他購股權計劃授出的購股權(包括已行使或發行在外的購股權)獲行使而可能向每名承授人發行的股份總數不得超過當時本公司已發行股本的1%([個人限制])。於截至有關進一步授出日期止任何12個月期間(包括當日),如進一步授出任何購股權而超過個人限制,則須經股東於本公司股東大會另行批准。

向本公司董事、最高行政人員或主要股東(定義見上市規則)或任何彼等各自的聯繫人授出購股權計劃下的購股權須經獨立非執行董事(不包括其本身或其聯繫人為購股權建議承授人的獨立非執行董事)批准。此外,於截至有關授出日期止12個月期間(包括當日),向主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人授出的任何購股權合共超過已發行股份0.1%,或總值按每個要約日期股份的收市價計超過5百萬港元的,須經股東於本公司股東大會批准。

接受及行使購股權的時間

參與者於授出購股權要約日期起21日內可接納購股權,並隨付1港元的代價,即為接納購股權授出。

購股權可根據購股權計劃的條款於董事釐定及通知每名承授人的時期(該期間可能自授出購股權的要約作出當日起計,但無論如何應於不遲於授出購股權日期起計10年內終止)內任何時間可予行使,惟受其提前終止條款約束。

股份認購價及購股權代價

購股權計劃所涉及股份的認購價由董事釐定,惟不得低於(i)股份於建議授出購股權當日(須為營業日)在聯交所每手或多手股份每日報價表所列之收市價;(ii)股份於緊接建議授出購股權當日前五個營業日在聯交所每日報價表所列平均收市價;及(iii)股份面值(以最高者為準)。

購股權計劃餘下年期

購股權計劃於二零一二年十二月十四日(即購股權計劃採納日期)起10年期間將一直有效。

於本年度內,根據購股權計劃,本公司並無授出任何購股權,亦無購股權獲行使或註銷或因購股權計劃條款而失效,且於二零一八年十二月三十一日,購股權計劃下亦無任何尚未行使購股權。

退休福利計劃／退休金計劃

僱員的退休福利乃透過定額供款計劃提供。

自損益表扣除的退休福利成本指本年度就由各個地方社會保障主管部門根據不同司法權區的政府規例管理的退休福利計劃應付的供款。請參閱本年度的綜合財務報表附註2.21以了解更多資料。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

協議日期	完成日期	籌資活動	籌集所得 款項淨額	集資理由及 所得款項淨額用途	協議日期前 最後交易日的 收市價	截至二零一八年 十二月三十一日 所得款項淨額 實際用途
二零一八年九月七日	二零一八年 十一月三十日	根據特別授權予以配發及發行本金總額3,000,000,000港元的永久可換股債券予益能。該永久可換股債券可按初始換股價每股換股股份8.5港元轉換為352,941,176股普通股(可按認購協議有關條款作出調整)。	約2,999,000,000 港元	擴闊本公司融資渠道，優化本公司債務架構以及進一步提升風險抵禦能力及可持續發展能力。全部所得款項淨額將用作償還股東貸款。	6.51港元	全部所得款項淨額已用作償還股東貸款。

於二零一八年十二月三十一日，概無永久可換股債券轉換為換股股份。

除上文披露者外，於本年度內，本公司及其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

企業管治

本公司企業管治常規的詳情載於本年報第58至71頁企業管治報告。

足夠公眾持股量

根據本公司所取得的公開資料及據董事所知，截至刊發本年報前最後可行日期，本公司一直維持上市規則第8.08條(如適用)所規定的足夠公眾持股量(即至少25%的已發行股份由公眾持有)。

額外披露

於中國登記租賃協議

誠如招股章程所披露，本集團所持有或租賃的若干中國投資物業部分租賃協議根據中國法律須予登記，惟尚未登記或不可登記。

於二零一八年十二月三十一日，仍有 78 份租賃協議待作登記，原因在於實際辦理登記需商戶本人攜身份證與本集團員工前往房產局才能完成登記，惟商戶未積極協助辦理登記。

本公司將會持續監察該等租賃協議的登記狀況，以在可行情況下儘早完成登記。

裕豐高街物業所有權證

誠如招股章程所披露，於萬國廣場(前稱裕豐高街)裝修及翻新後，於二零一二年五月十一日發出的有關裝修後萬國廣場物業所有權證涵蓋的建築面積為 7,484 平方米，而後據透露約 770 平方米的差異根據物業所有權證為未涵蓋建築面積。本集團已指派一名高級管理員工保持與相關中國機關的聯絡並跟進萬國廣場新物業所有權證的申請程序。

於二零一八年十二月三十一日，新的物業所有權證仍在申請當中。鑒於在上述特殊情況下申請新物業所有權證並非相關中國機關經常辦理事宜，本集團預期處理時間將長於一般所需時間。中國機關並無表明該過程將持續多久。本集團將與相關中國機關保持緊密溝通以及時獲得申請進度最新情況，直至涵蓋上述建築面積差異的新物業所有權證發出為止。

審核委員會審閱

本公司審核委員會(由全體三名獨立非執行董事組成，即黃弛維先生(委員會主席)、黃達仁先生及陳振宜先生)與管理層已審閱本公司於本年度的經審核綜合財務報表。

獨立核數師

於本年度的本集團綜合財務報表已由致同(香港)會計師事務所有限公司審核。致同(香港)會計師事務所有限公司將退任並合資格於股東周年大會上重新委任。經董事會根據審核委員會的推薦意見批准，重新委任致同(香港)會計師事務所有限公司及授權董事釐定其酬金的決議案將於股東周年大會上提呈。

代表董事會

主席
庄躍凱

香港，二零一九年三月二十日

董事會欣然呈列本年度的企業管治報告。

企業管治常規

董事會致力維持高水平的企業管治標準。董事會相信高水平的企業管治標準可以為本公司提供一個框架以保障股東權益、提升企業價值、制定業務策略及政策以及提升透明度及問責性。

本公司的企業管治常規乃以香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四內所載的《企業管治守則》及《企業管治報告》(「企業管治守則」)內所載的原則及守則條文為基礎。

董事會認為，於本年度內，本公司已經遵守企業管治守則內所載的所有守則條文。

本公司已按照企業管治守則設立企業管治框架並訂立一系列政策及程序。有關政策及程序將可加強本公司執行企業管治及對本公司商業行為及事務行使適當監督的能力。

證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十的標準守則，作為董事及可能擁有本公司未公開的價格敏感資料的相關僱員買賣本公司證券的行為守則。

經向全體董事具體查詢後，全體董事確認彼等於本年度已經符合標準守則所載的標準。

於本年度，本公司並未察覺到相關僱員有未遵守標準守則的情況。

董事會

本公司由行之有效的董事會領導，董事會會監察本集團的業務、策略方針及表現，並以本公司最佳利益客觀地作出決定。

董事會定期檢討每名董事履行其職責所需對本公司作出的貢獻以評估董事是否有投放充足時間執行職責。

董事會的組成

於本年度內及截至本年報日期，董事會由以下董事組成：

執行董事

庄躍凱先生(主席)
施震先生
趙呈閩女士

非執行董事

王憲榕女士
吳小敏女士
黃文洲先生

獨立非執行董事

黃拋維先生
黃達仁先生
陳振宜先生

施震先生已於2019年3月21日辭任執行董事，而林偉國先生於2019年3月21日獲委任為執行董事及行政總裁。王憲榕女士已於2019年3月21日辭任非執行董事，而葉衍榴女士於2019年3月21日獲委任為非執行董事。

董事履歷載於本年報第26至第31頁「董事及高級管理層的履歷詳情」一節。

董事會成員之間並無任何關係。

董事會會議及董事出席記錄

董事會定期會議應每年至少召開四次，大部分董事親身出席，或透過電子通訊方法積極參與。

除定期董事會會議外，於本年度內，主席亦與非執行董事(包括獨立非執行董事)在無執行董事出席的情況下召開會議。企業管治守則的守則條文第A.2.7條已作出修訂，規定董事會主席應至少每年在無其他董事出席的情況下與獨立非執行董事召開會議。本公司已作出安排，以遵守自二零一九年一月一日起生效的經修訂守則條文。

於本年度，已舉行四次董事會會議、一次股東周年大會及六次股東特別大會（「股東特別大會」）。董事出席記錄詳情載列如下：

董事姓名	董事會 會議出席率	股東 周年大會 出席率	股東 特別大會 出席率
庄躍凱先生	4/4	1/1	0/6
施震先生	4/4	1/1	0/6
趙呈閩女士	4/4	1/1	6/6
王憲榕女士	4/4	0/1	0/6
吳小敏女士	4/4	0/1	0/6
黃文洲先生	4/4	0/1	0/6
黃弛維先生	4/4	1/1	4/6
黃達仁先生	4/4	1/1	6/6
陳振宜先生	4/4	1/1	6/6

主席及行政總裁

董事會主席的職位由庄躍凱先生出任。主席領導董事會並負責董事會有效運作及領導。

於本年度，本公司並無委任行政總裁。於本年度，林偉國先生為本公司首席運營官，負責本公司業務發展及日常管理及營運，履行行政總裁的主要職責。於二零一九年三月二十一日起，林偉國先生獲委任為本公司行政總裁，以繼續履行上述職責。

獨立非執行董事

於本年度，董事會一直符合上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事（佔董事會三分之一），而當中至少一名獨立非執行董事須具有合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識的規定。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條獨立指引規定有關其獨立性的年度確認書。本公司認為，全體獨立非執行董事均為獨立人士。

董事的委任及膺選連任

本公司非執行董事的指定任期為彼等各自的委任日期起計三年，可於目前任期屆滿後重續，彼等須根據組織章程細則於股東周年大會上輪席告退並膺選連任。

各獨立非執行董事初步委任期自二零一二年十二月十四日起計為期一年，並將於每次當時任期屆滿後即時自動續期一年，彼等須根據組織章程細則於股東周年大會上輪席告退並膺選連任。

組織章程細則規定所有獲委任填補臨時空缺的董事應在彼等獲委任後的首次股東大會上由本公司股東選任。

根據組織章程細則，於各股東周年大會上，三分之一的董事（或倘當時人數非三或三的倍數時，最接近但不少於三分之一的董事）須每三年至少輪值退任一次，惟退任董事可膺選連任。此外，董事會有權不時及隨時委任任何人士擔任董事以填補臨時空缺或作為額外董事，而所委任董事的任期僅直至本公司下屆股東大會為止。因此，趙呈閔女士、林偉國先生、葉衍榴女士、黃弛維先生及黃達仁先生將於股東周年大會上輪值退任，惟彼等合資格膺選連任。待膺選連任的董事以及任何其他董事概不存在本公司在一年內不可在不予賠償（法定賠償除外）的情況下終止的服務合約。

董事會及管理層的職責、問責及貢獻

董事會須負責領導及控制本公司，並共同負責指揮及監督本公司事務。

董事會直接並間接透過其委員會領導管理層及以所制訂策略向其提供指示並監察該等策略的實施狀況、監察本集團的營運狀況及財務表現、以及確保健全的內部控制及風險管理系統均妥善運作。

所有董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）已具備廣泛且寶貴的業務經驗、知識及專業以協助董事會高效及有效地運作。

獨立非執行董事須負責確保本公司監管報告具有高標準以及就企業行動及運作提供有效的獨立判斷並為董事會帶來平衡。

所有董事均可於任何時間存取本公司所有資料，並可在需要時於適當情況下為履行彼等於本公司的職責而尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

董事會須向本公司披露彼等所擔任職務的詳情。

董事會保留對政策事項、策略及預算、內部監控及風險管理、主要交易（尤其是可能涉及利益衝突者）、財務資料、委任董事及本公司其他重大營運事項相關所有重大事項的決定權。執行董事會決定、指示及協調日常運作及本公司管理的相關責任已分派予管理層進行。

本公司已安排適當的董事及主管責任保險，涵蓋董事及高級管理層就企業活動而對彼等產生的法律訴訟責任。該保險範圍將會每年檢討。

董事的持續專業發展

董事須緊貼監管發展及變動以有效地履行彼等的職責及以確保彼等對董事會的貢獻可維持有所依據及相關。

所有新委任董事在其首次委任之時均獲取正式及全面的入職培訓，以確保其對本公司的業務及營運有適當程度的了解，並且清楚意識到董事根據上市規則及相關法定要求下的責任及義務。該等培訓須輔以本公司主要項目考察以及與本公司高級管理層會面。

董事須參與適當的持續專業發展（「持續專業發展」）以發展並更新彼等的知識及技術。本公司會於適當時為董事安排內部舉辦的簡介會及向董事提供相關題材的讀物。本公司鼓勵所有董事出席相關培訓課程，而費用由本公司支付。

董事於截至二零一八年十二月三十一日止年度所接受董事職責及監管及業務發展相關的持續專業發展記錄概述如下：

董事姓名	培訓種類 <small>附註</small>
執行董事	
庄躍凱先生	A/B
施震先生	A/B
趙呈閩女士	A/B
非執行董事	
王憲榕女士	A/B
吳小敏女士	A/B
黃文洲先生	A/B
獨立非執行董事	
黃弛維先生	A/B
黃達仁先生	A/B
陳振宜先生	A/B

附註：

培訓種類

A： 出席培訓課程，包括但不限於簡介會、講座、會議及工作坊

B： 閱讀相關最新消息、新聞、期刊、雜誌及相關刊物

董事委員會

董事會已成立三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監察本公司事務的特定範疇。所有本公司董事委員會均按特定書面職權範圍成立，當中清楚列明彼等的職權及職責。審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的職權範圍均刊載於本公司網頁及聯交所網頁以供本公司股東按需閱覽。

各董事委員會的主席及成員名單載於第2頁「公司資料」內。

審核委員會

審核委員會包括三名獨立非執行董事，即黃弛維先生、黃達仁先生及陳振宜先生。黃弛維先生為審核委員會主席。

審核委員會職權範圍的條款不比企業管治守則所載者寬鬆。審核委員會的主要職責為協助董事會審核財務資料及報告程序、風險管理及內部監控系統、內部審核職能的有效程度、審核範圍及委任外聘核數師、以及讓本公司僱員就財務匯報、內部監控或本公司其他事項的潛在不當行為提出意見的安排。

本年度內，審核委員會已召開兩次會議以檢討截至二零一七年十二月三十一日止年度的全年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業績及報告，以及財務匯報、營運及合規控制的重大事宜、風險管理及內部監控系統的有效程度及內部審核職能、委任外聘核數師及委聘非審核服務與相關工作範圍、以及關連交易及安排僱員就潛在不當行為提出意見。

審核委員會亦與外聘核數師進行兩次會議，而執行董事均未有出席。

審核委員會成員的出席記錄如下：

審核委員會成員姓名	出席次數
黃弛維先生(主席)	2/2
黃達仁先生	2/2
陳振宜先生	2/2

薪酬委員會

薪酬委員會包括四名成員，即執行董事庄躍凱先生以及獨立非執行董事黃弛維先生、黃達仁先生及陳振宜先生。黃達仁先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會職權範圍的條款不比企業管治守則所載者寬鬆。薪酬委員會的主要職責包括就個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇、所有董事及高級管理層的薪酬政策及架構作出檢討及就此等事項向董事會提出建議，並為發展該薪酬政策及架構設立具透明度的程序以確保並無董事或其聯繫人將參與釐定其自身薪酬。

本年度內，薪酬委員會已召開一次會議以檢討本公司薪酬政策及架構，執行董事及高級管理層的薪酬待遇以及其他相關事宜，並就此向董事會提出建議。

薪酬委員會成員的出席記錄如下：

薪酬委員會成員姓名	出席次數
黃弛維先生(主席)	1/1
庄躍凱先生	1/1
黃達仁先生	1/1
陳振宜先生	1/1

本公司董事及高級管理層於本年度按等級劃分的酬金詳情載於截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表附註14。

提名委員會

提名委員會包括四名成員，即執行董事庄躍凱先生以及獨立非執行董事黃弛維先生、黃達仁先生及陳振宜先生。庄躍凱先生為提名委員會主席。

提名委員會職權範圍的條款不比企業管治守則所載者寬鬆。提名委員會的主要職責包括檢討董事會組成、就提名及委任董事制定相關程序、就董事委任及繼任計劃向董事會作出推薦建議、以及評估獨立非執行董事的獨立性。

於評估董事會的組成時，提名委員會將考慮若干方面以及本公司董事會多元化政策所載董事會多元化相關因素。提名委員會會討論及協定可計量目標以達到董事會多元化(需要時)，並向董事會就其採納作出推薦建議。

於挑選合適董事候選人時，提名委員會將考慮董事會提名政策所載就配合企業策略及達到董事會多元化而言候選人所須擁有的相關特質，並在隨後向董事會作出推薦建議。

本年度內，提名委員會已召開一次會議以檢討董事會結構、規模及組成以及獨立非執行董事的獨立性，並考慮退任董事於股東周年大會獲膺選連任的資格。提名委員會就是否可維持董事會多元化的適當平衡作考慮，現時尚未設立任何可計量目標以實行董事會多元化政策。

提名委員會成員的出席記錄如下：

提名委員會成員姓名	出席次數
庄躍凱先生(主席)	1/1
陳振宜先生	1/1
黃弛維先生	1/1
黃達仁先生	1/1

董事會多元化政策

本公司訂有董事會多元化政策，當中載列董事會達致成員多元化而採取的方針。本公司一直重視及期待董事會多元化所帶來的好處，並視董事會層面日益多元化為維持本公司競爭優勢的關鍵元素。

根據董事會多元化政策，提名委員會將每年檢討董事會的架構、人數及組成，並在適當情況下就董事會變動提出建議，以配合本公司的企業策略，確保董事會能保持均衡的多元化。在檢討和評估董事會組成方面，提名委員會致力於各層級達致多元化，並將考慮包括(但不限於)性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識以及行業及地區經驗等多個方面。

本公司旨在適當平衡與本公司業務成長相關的多樣觀點，並致力確保各層面(自董事會層級由上而下)的招聘及篩選慣例方面的架構恰當，能充分考慮各樣候選人。

董事會將考慮為執行董事會多元化政策而設立可量化的目標，並不時檢討有關目標，以確保其屬恰當，且確定已就達致有關目標取得進展。

提名委員會目前認為董事會已充分達致多元化，董事會亦無設立任何可量化的目標。

提名委員會將適時審閱董事會多元化政策，以確保其行之有效。

董事提名政策

董事會已將其甄選及委任董事的責任及權力授予本公司提名委員會。

本公司已訂有董事提名政策，當中載列有關提名及委任董事的甄選條件及程序以及董事繼任計劃所予考慮的因素，旨在確保董事會成員具備切合本公司所需的技巧、經驗及多元化觀點以及董事會的持續性及維持其領導角色。

董事提名政策載列一系列有關評估候選人合適性及對董事會可能作出的貢獻時所考慮的因素，包括但不限於：

- 品格及誠信；
- 有關本公司業務及企業策略的專業資格、技能、知識及經驗等資格；
- 各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡(18歲或以上)、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期；
- 根據上市規則，董事會需要包括獨立非執行董事的規定及建議獨立非執行董事的獨立性；及
- 有關投放可用時間及相關利益以履行作為本公司董事會及／或董事委員會成員職責的承諾。

董事提名政策亦載列甄選及委任新董事及於股東大會上重選董事的程序如下：

(i) 委任新董事

- 提名委員會及／或董事會在收到委任新董事的建議及候選人的個人資料(或相關詳情)後，依據上述準則評估該候選人，以決定該候選人是否合資格擔任董事。
- 如過程涉及一個或多個合意的候選人，提名委員會及／或董事會應根據本公司的需要及每位候選人的證明審查(如適用)排列他們的優先次序。
- 提名委員會隨後應就委任合適人選擔任董事一事向董事會提出建議(如適用)。

- 就任何經由股東提名於本公司股東大會上選舉為董事的人士，提名委員會及／或董事會應依據上述準則評估該候選人，以決定該候選人是否合資格擔任董事。

提名委員會及／或董事會應就於股東大會上委任董事的提案向股東提出建議(如適用)。

(ii) 於股東大會上重選董事

- 提名委員會及／或董事會應檢討退任董事對本公司的整體貢獻及服務，以及在董事會的參與程度及表現。
- 提名委員會及／或董事會亦應檢討及確定退任董事是否仍然符合上述準則。
- 提名委員會及／或董事會應就於股東大會上重選董事的提案向股東提出建議。

若董事會擬於股東大會上提呈決議案委任或重選某人士為董事，有關股東大會通告所隨附的致股東通函及／或說明函件中，將會按上市規則及／或相關適用法律及規則要求載列候選人的有關資料。

提名委員會將適時審閱董事提名政策，以確保其行之有效。

於本年度內，董事會的組成並無變動。

企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則的守則條文第D.3.1條所載職能。

於本年度內，董事會已檢討本公司的企業管治政策及常規、董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司就遵守法律及法規規定的政策及常規、對標準守則及僱員書面指引的遵守情況、及本公司對企業管治守則及本企業管治報告所披露的遵守情況。

風險管理及內部監控

董事會確認其有關風險管理及內部監控系統，以及檢討其成效之責任。該等系統乃旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大失實陳述或損失作出合理而非絕對保證。

董事會負責整體評估及釐定本公司就達成策略目標時願意承擔的風險的性質及程度，並制訂及維持合適且有效的風險管理及內部監控系統。

審核委員會協助董事會領導管理層及監督其對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監控。

本公司已就實施主要業務流程及辦公功能制定及採用各種風險管理程序及指引，包括風險識別、風險分析、風險應對、風險監控及風險報告流程，並列明權責。

本公司的風險管理系統旨在確保本公司運營風險管理系統為有效、為本公司業務部門的日常運營中引入既定的風險管理政策、培養及提倡本集團內部的風險管理意識並衡量不同的風險、有效地監測及控制風險，並確保有效地降低風險及減少風險帶來的影響。

本公司鼓勵員工採取積極主動的風險管理方法，以進一步加強本集團的風險意識文化。本集團業務部門的業務流程已納入風險管理系統，以透過有效的風險管理政策降低風險帶來的影響。本公司至少每年進行一次評估，以確認風險管理程序及控制政策獲恰當遵守。本公司亦已委聘外部專業公司，就風險管理及內部控制系統是否足夠及其成效進行獨立審查。

本公司具有內部審核職能，專注於其風險管理及內部控制系統的充分性和有效性。

管理層評估風險發生的可能性，提供處理計劃，以及監控風險管理進程，並向審核委員會及董事會報告有關系統的所有結果及成效。管理層已向董事會及審核委員會確認截至二零一八年十二月三十一日止年度風險管理及內部監控系統的成效。

董事會在審核委員會以及管理層的支持下，審查了截至二零一八年十二月三十一日止年度的風險管理及內部監控系統(包括財務、經營及合規的監控)，並認為該等系統為有效及充足。年度審查亦涵蓋財務報告及內部審核職能以及員工資歷、經驗及相關資源。

本公司已制定披露政策，為本公司董事、高級職員、高級管理層及相關員工處理機密資料、監控資料披露及回應查詢提供一般指引。

本公司已實施監控程序，以確保嚴格禁止未經授權的訪問及使用內部資料。

董事有關財務報表的責任

董事確認其於截至二零一八年十二月三十一日止年度編製本公司財務報表的責任。

董事並不知悉任何重大但不確定因素涉及可能對本公司持續經營能力造成重大疑惑的事件或情況。

本公司獨立核數師有關其申報財務報表的責任的聲明載於第 105 至 109 頁的「獨立核數師報告」內。

核數師的薪酬

截至二零一八年十二月三十一日止年度，就審計服務及非審計服務向本公司外部核數師已支付及應支付的薪酬總額分別約為 140 萬港元及 96 萬港元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，就審計服務及非審計服務向本公司外部核數師致同(香港)會計師事務所有限公司已支付及應支付的薪酬分析載列如下：

服務類別	已付／應付費用
審計服務	無／140 萬港元
非審計服務	
— 風險管理檢討及內部控制覆核服務 (支付給致同諮詢服務有限公司)	無／19 萬港元
— 環境、社會及管治報告諮詢服務	無／15 萬港元
— 有關收購的專業服務	61 萬港元／無
— 有關利得稅申報的服務	1 萬港元／無

公司秘書

梁晶晶小姐已獲委任為本公司公司秘書。梁晶晶小姐為卓佳專業商務有限公司(提供綜合商務、企業及投資者業務的環球專業服務供應商)高級經理。

所有董事均可取得公司秘書就企業管治及董事會常規及事宜提供的意見及服務。本公司副總經理盧金文先生已獲指定為本公司第一聯絡人，彼會就本公司企業管理、秘書及行政事宜與梁晶晶小姐合作及聯繫。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，梁晶晶小姐已遵照上市規則第 3.29 條分別接受不少於 15 小時的相關專業訓練。

股東權利

為保障股東的權益及權利，各重大個別議題應在股東大會上以個別決議案提呈，包括提名個別董事。根據上市規則，所有於股東大會上提呈的決議案將以投票表決方式進行，而投票表決結果將於各股東大會後刊登於本公司及聯交所網站。

召開股東特別大會

本公司鼓勵股東出席本公司所有股東大會。根據組織章程細則第64條，持有本公司繳足股本不少於10%的股東有權於股東大會上投票，可就要求召開股東特別大會寄送書面請求至董事或公司秘書，以召開股東特別大會。本公司辦事處地址為香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室。

於股東大會上提出議案的程序

開曼群島公司法(二零一三年修訂版)或組織章程細則並無條文准許股東於股東大會上提呈新決議案。然而，有意於股東大會上提出議案的股東可根據上文所載的程序召開股東特別大會。

向董事會作出查詢

就向本公司董事會作出任何查詢而言，股東可將書面查詢送交至本公司。本公司通常不會處理口頭或匿名查詢。

聯絡詳情

股東可透過以下方式發送上述書面查詢或要求：

地址： 香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室(註明收件人為董事會)

傳真： (852) 2525 7890

電話： (852) 2525 7922

為免生疑問，股東須於上述地址存置及發出正式簽署的書面要求、通知或聲明或查詢(視情況而定)的正本，並提供其全名、聯絡詳情及身份，以便本公司回覆。股東資料可能根據法律規定而予披露。

股東提名個別人士參選董事的程序

以下程序受組織章程細則及適用法例法規所限。

倘合資格參與有關任命／參選董事的股東大會並於會上投票的股東，有意於該會議上提名個別人士（其本人除外）參選董事，彼可寄送一份書面通知至以下任一地址：

總辦事處及本公司於香港的主要營業地點

香港灣仔
皇后大道東213號
胡忠大廈
35樓
3517號辦公室

本公司的香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

為讓本公司將此動議通知所有股東，該書面通知必須註明所提名的董事候選人的全名及按照上市規則第13.51(2)條所規定的個人資料詳情，並由有關股東簽署連同獲提名的董事候選人的書面通知證明彼願意參選。

與股東及投資者溝通

本公司認為與股東的有效溝通對增強投資者關係及投資者對本集團業務表現及策略的了解至為重要。本公司致力與股東保持持續對話，特別是透過股東周年大會及其他股東大會。於股東周年大會上，董事（或彼等的代表（如適用））可與股東會面並回答彼等的查詢。

於回顧年度內，本公司並無對其組織章程細則作出任何更改。本公司組織章程細則的最新版本可到本公司網站及聯交所網站瀏覽。

有關股東的政策

本公司已訂有股東通訊政策，以確保股東的意見及關注能得到適當處理。本公司將定期審閱有關政策，以確保其行之有效。

一、關於本報告

1. 報告簡介

建發國際投資集團有限公司(下稱「建發國際集團」或「本集團」或「本公司」)欣然發布本集團2018年度的環境、社會及管治報告(下稱「本報告」),以披露建發國際集團在可持續發展方面的理念和實踐,增強各利益相關方對本集團的瞭解和信心。

建發國際集團是建發房地產集團有限公司(下稱「建發房產」)的控股子公司,而建發房產的母公司為廈門建發集團有限公司(下稱「建發集團」)。

2. 報告範圍及邊界

本報告時間範圍為2018年1月1日至12月31日,本報告內容覆蓋本集團房地產開發、房地產產業鏈投資服務及新興產業投資等業務。為清晰、準確體現本集團2018年度環境、社會及管治(下稱「ESG」)工作績效,針對客戶滿意度等部分工作內容追溯至以往年份。

3. 報告編制標準

本報告謹遵香港聯合交易所有限公司(下稱「港交所」)的《環境、社會及管治報告指引》(下稱「ESG報告指引」)進行編制。

4. 報告信息來源

本報告披露信息來自本集團正式文件、報告或有關公開資料,所使用數據均來自建發國際集團及選定附屬公司的相關職能部門。除另有說明,本報告數據均以人民幣為貨幣單位。

5. 報告發布方式

本報告有中英文兩個版本,並以電子版形式發布。若本報告的中英文版本有歧義,請以中文版為準。您可訪問本集團官方網站<http://cndintl.com/>或港交所網站www.hkex.com.hk獲取本報告的電子文稿。

二、環境、社會及管治策略

本集團董事會負責檢討 ESG 工作成效，審閱並正式簽批年度 ESG 報告。本集團基於現行風險管理及內部監控體系進行 ESG 風險管理，以確保 ESG 風險的有效管控。目前，本集團已就主要業務流程制訂及實施風險管理及內部監控的政策和措施，並定期進行評估，以確保風險管理及內部監控的政策和措施得到恰當執行；本集團亦通過委聘外部專業公司和內部審核的形式，審查風險管理及內部監控體系的充分性和有效性。

本集團緊扣「開拓新價值，讓更多人過上更有品質的生活」的企業使命，勇擔環境與社會責任，聆聽並積極回應利益相關方的訴求與期望，在企業戰略、決策與運營中不斷融合可持續發展理念，並及時審視業務發展對環境及社會的影響，致力促進社會和諧與可持續發展。

本集團亦借助本報告的編制和披露，反思和完善 ESG 工作中的不足之處，促進提升 ESG 風險的管控能力。

三、利益相關方參與計劃

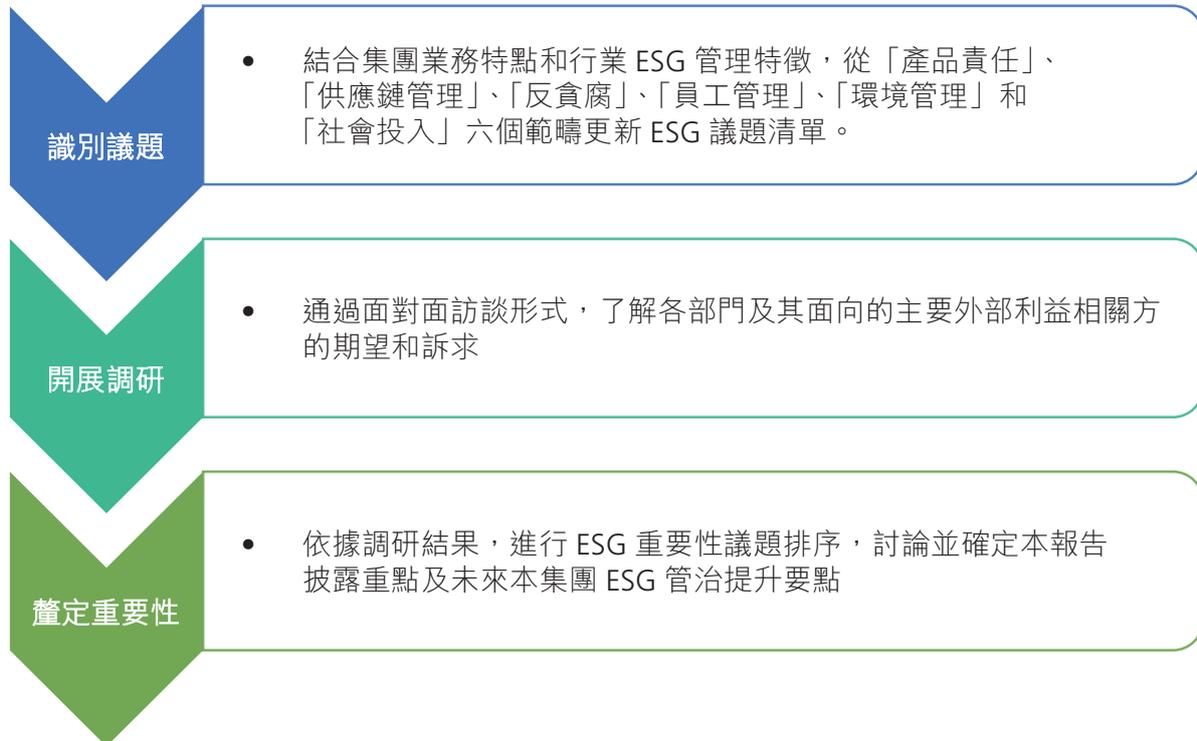
本集團堅持「積極進取，合作共贏」的核心價值觀，密切關注利益相關方的訴求與期望，逐步完善與利益相關方的溝通機制，攜手各利益相關方，共同推進經濟、環境、社會的協調與可持續發展。

利益相關方	期望與訴求	溝通與回應
股東與投資者	投資回報 權益保護 企業透明度 風險控制	提高盈利能力 召開股東大會 日常信息披露 優化內控與風險管理
政府與監管機構	合規經營 響應國家號召 支持地方發展	按時足額納稅、反貪腐管理 積極落實相關政策 主動承擔社會責任
員工	職業發展平台 薪酬與福利 健康安全的工作環境 傾聽員工心聲	完善職業晉升機制 有競爭力的薪資與福利保障 落實健康安全管理體系 平等溝通與申訴機制
客戶	產品質量與性價比 客戶服務品質 客戶信息安全 客戶權益保障	實踐「鑽石」品牌理念 全方位貼心服務 完善客戶數據保密相關制度 合規營銷
供應商與合作夥伴	誠信合作 經驗分享 合作共贏 商業道德與信譽	建立供應商管理制度 促進日常溝通 開展項目合作 依法履行合同、供應商評估
社會及公眾	支持社會公益 保護自然環境 促進社會進步	投身慈善事業 堅持綠色運營 共享發展成果

四、2018 年度 ESG 重要性議題評估

本集團以面對面訪談形式瞭解各利益相關方的期望和訴求，評估各項 ESG 議題對本集團業務發展的重要性及受利益相關方的關注度，並確定本報告的披露重點，以積極回應各利益相關方的期望和訴求。

本年度 ESG 重要性議題評估的步驟如下：



以下是2018年度ESG重要性議題排序：

表1 2018年度ESG重要性議題排序

層面	議題名稱	重要性排序
產品責任	產品質量管理	1
	安全文明施工	2
	服務品質和客戶滿意度	3
	客戶信息安全和隱私保護	4
供應鏈管理	供應商的評估和監管	5
廉潔建設	廉潔文化建設	6
員工管理	員工權益與關懷	7
	員工培訓與發展	8
	員工健康與安全	9
環境管理	綠色建築	10
	節能減排與綠色運營	11
	廢棄物處理與循環利用	12
社會投入	社區發展與溝通	13
	公益慈善與社會服務	14

2018年度的評估結果顯示：ESG重要性議題主要集中在產品責任、供應商管理和反貪腐管理相關層面上，各利益相關方非常關注本集團在產品質量管理、廉潔文化建設等方面的表現。本集團將於本報告後續章節對各項議題進行披露，並針對排名較靠前的議題進行重點闡述，以回應各利益相關方的關注。同時，本集團將以此次評估結果作為2019年度環境、社會及管治工作規劃的重點，持續完善相關管理制度和體系，提升績效表現，與利益相關方在經濟、社會以及環境方面共享創造的價值。

五、產品責任

本集團深知產品品質是企業發展的基石，一直堅持以高標準的產品質量、優質的客戶服務和良好的客戶口碑踐行「鑽石」品牌理念，致力為客戶提供美麗宜居的生活家園。

1. 產品與服務品質

環環緊扣，嚴格監督

本集團嚴格遵守《中華人民共和國建築法》等法律法規，並嚴格落實國家、地方對建築工程質量及安全的相關要求，切實保障建築工程的品質。本集團實施建發房產制定的《工程質量管理辦法》和《交付管理辦法》等管理制度，明確工程質量管理組織架構、質量第一責任人、施工過程質量控制要點、工程質量過程評估、交付管理等相關內容，實施「前期管控 — 過程評估 — 交付管理」的全流程品質監管機制，保障工程質量。

工程質量管理組織架構

各區域公司／事業部總經理為工程質量最高負責人

質量第一責任人制

區域公司／事業部分管工程的助總或以上人員作為工程質量第一責任人，負責管理文件的實施落地及工程質量的監督、檢查和把控

工程質量聯檢制

成立工程質量聯檢小組，第一責任人或授權的品管部經理為組長，項目經理、設計、客關負責人為小組成員；對重要質量隱蔽部位進行各專業聯合檢查，檢查通過方可進行下一道工序施工

交付標準會驗制

項目部負責牽頭組織對交付標準樣板的會驗，參加人員應包括營銷、設計、客關、成本等部門，及時發現並修改圖紙「錯、漏、碰」等設計缺陷問題

建識東方，發獻大美

建發國際集團在「建識東方，發獻大美」（即以建築為載體，探索東方美學與智慧，以真摯匠心呈獻中式大美之作）的全新品牌主張下，提出了「儒門、道園、唐風、華紋」的匠造理念，從項目前期擇址、建築設計、品質築造的各環節精挑細琢、極盡匠心，融合中國三進門庭等傳統禮儀文化於建築格局之中，致力打造完美人居雅地，以滿足新時代的人居需求。本集團在項目的設計和建設過程中，注重以現代的材料和工藝去重新塑造傳統的中式形體與空間，使住宅既符合現代的生活習慣和審美標準，又體現中國人骨子裏的性格與情懷。

案例：廈門•央著項目

項目位於廈門市集美區新城核心區，傳承中式宅院禮序，鍛造「三進式」門第體系，尊嵩央著園林九景，致力打造中式人居標杆雅作。



貼心服務，便利家園

本集團嚴格遵守國家《物業管理條例》等法律法規的相關規定，持續提升物業管理水平。本集團堅持「以人為本」的客戶服務理念，制定並實施《物業質量檢查標準》、《第三方神秘客戶暗訪標準》等制度，打造一站式服務、專屬管家服務、零干擾服務、主動式服務、貼心式服務和驚喜式服務等六大客戶服務體系，並積極通過智慧社區建設提升物業服務品質。廈門建發物業管理服務有限公司為建發國際集團旗下專業從事物業管理的公司，已獲得國家一級物業服務企業資質，並通過ISO9001 質量管理體系認證、ISO14001 環境管理體系認證和OHSAS18001 職業健康安全管理体系認證三大管理體系認證。

標準化管理

針對保潔服務、綠化服務、質量檢查、客服專員和客戶訴求處理、社區文化活動等具體服務領域制定作業指導書；

智慧社區生活

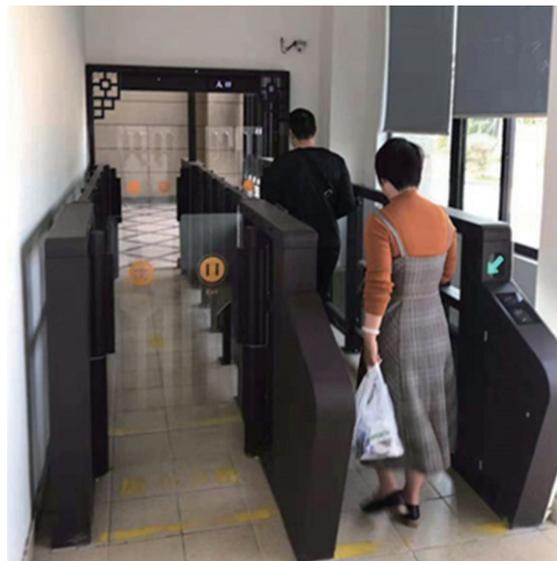
「慧生活 APP」實現小區業主線上報修、投訴、繳費、鄰里社交、門禁管理等15個功能，為客戶安全、舒適、智能、便利生活提供一站式服務；

貼心服務

依據節假日開展社區主題活動並不定期組織免費甲醛檢測、健康檢查、清洗地毯等貼心服務，促進和諧社區建設。



「惠生活」APP



小區入口閘機「AB門」設計，防止尾隨

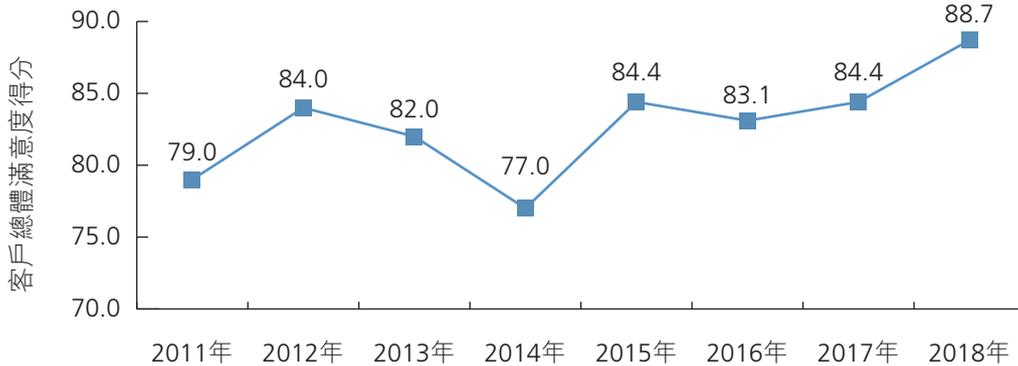
2. 客戶溝通與滿意度

本集團嚴格遵守《中華人民共和國消費者權益保護法》等法律法規關於消費者權益和經營者義務的規定，及時了解和跟進客戶的投訴和意見，切實保障客戶的合法權益。本集團不斷完善客戶滿意度相關考核辦法，將客戶滿意度作為區域或部門業務季度及年度評比的重要指標之一。

本集團注重對客戶需求變動的及時追蹤，2011年至2018年連續8年聘請專業第三方機構對全體住宅業主進行一定比例的滿意度調查。住宅業主滿意度調研覆蓋物業服務、銷售服務、交付服務、整改維修和投訴處理等房地產開發及服務全流程，以求客觀公正反應客戶的滿意度信息和真實訴求。本集團歷年開展的住宅業主滿意度調查結果如下所示：

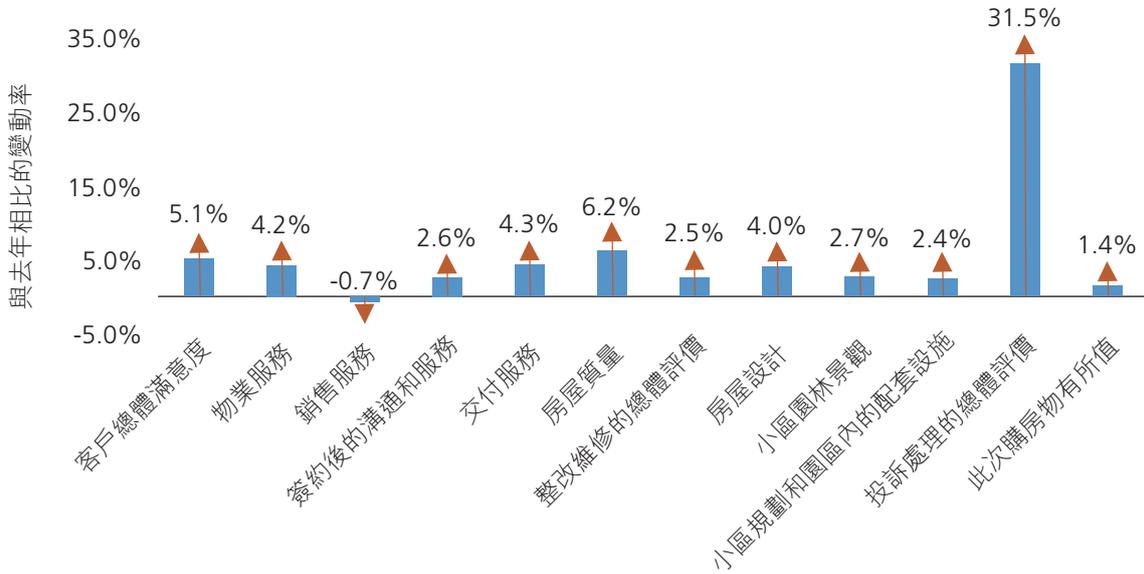
- 總體上本集團住宅業主滿意度呈上升趨勢，2018年客戶總體滿意度得分達88.7分。

2011-2018年客戶總體滿意度的變化情況

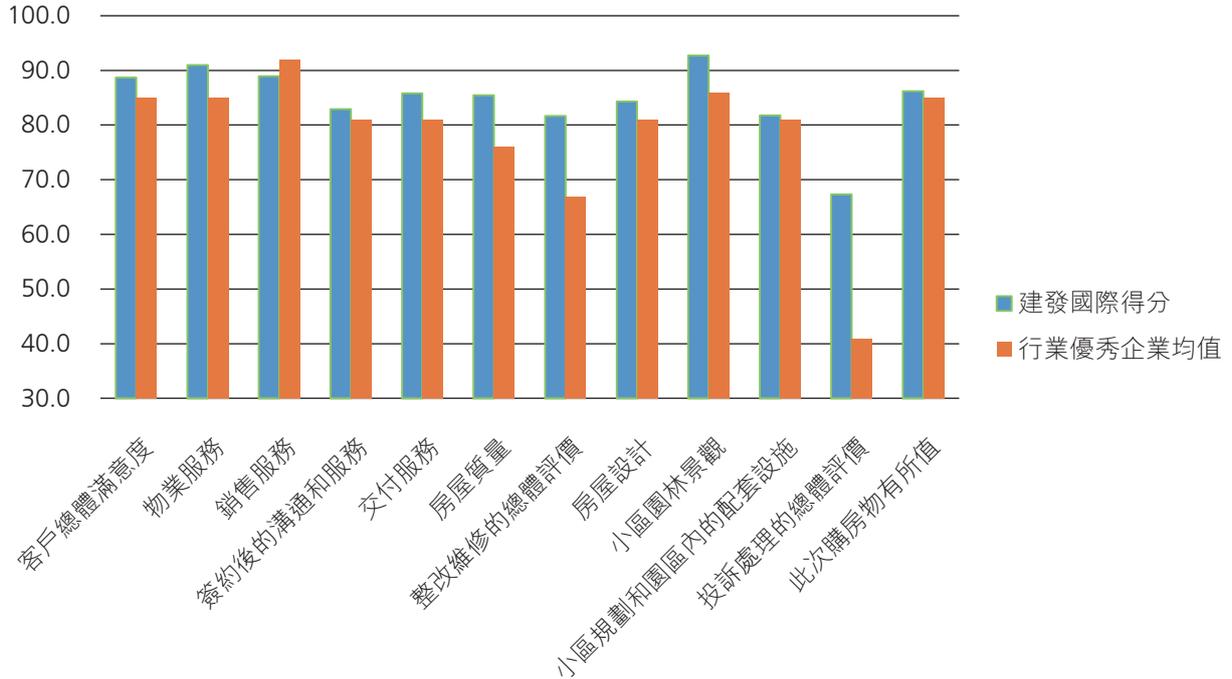


- 與去年相比，2018年本集團除銷售服務指標外，其他各項關鍵業務績效指標均有所提升，且均高於行業優秀企業均值。

各項關鍵業務績效指標相比去年的變化情況



2018年住宅業主滿意度調查結果與行業優秀企業的對比情況



附註：行業優秀企業均值原始數據來源於北京賽惟諮詢有限公司2018年行業數據庫；取排名前25%的優秀企業平均值。

本集團設置400呼叫中心、「慧生活APP」、「建發房產鑽石會」微信公眾號、客戶關係中心投訴專線等多個投訴渠道；並於各個項目設置客戶關係熱線和由物業公司設置業主群，以便當地的客戶關係維護人員或物業管家及時響應業主的需求。同時，本集團400呼叫中心投訴業務受理流程規範要求，及時跟進投訴處理過程、結果，並進行滿意度回訪。2018年，本集團通過400熱線接收投訴1,780次，合計1,253個小時；外呼和業主回訪次數分別達到75,120次和28,452次。

3. 信息安全與客戶隱私保護

本集團遵守《中華人民共和國網絡安全法》等相關規定，實施內部信息化安全管理規定，明確信息化安全的責任機構及其職責，並從權限管理、網絡、電腦、文檔、信息發布等方面提出具體管理要求，以保障信息化安全工作的有效落實。本集團亦採取網絡安全、主機安全、機房管理、應用管理、數據備份和外部安全服務等多項信息技術手段保障信息安全。

本集團與所有涉及客戶信息資料的人員均簽訂《客戶資料保密協議》；按照崗位職責劃分系統權限並嚴格落實系統權限管理要求；規定未經單位負責人允許，員工不得將涉密電子文檔拷貝、複印或拍照後帶離公司。對竊取或主動泄露客戶資料等本集團涉密信息資料的行為，本集團視情節嚴重程度給與相應處罰；情節嚴重的，本集團將解除其勞動關係並追究其法律責任和經濟賠償。

4. 合規營銷

本集團嚴格遵守《中華人民共和國廣告法》等國家法律法規及運營所在地相關規定，對用於廣告、營銷推廣及宣傳等用途的信息及材料均進行合法性、真實性的評估及把控，嚴禁發布欺騙性及誤導性的信息及材料，確實保障客戶的合法權益。

為落實和監督各區域和各事業部的合規營銷，本集團市場中心編制相關的市場管理辦法、營銷業務招標管理辦法和各類指導手冊，對營銷計劃預算、營銷業務流程、合同費用管理、土地拓展、項目定位、物業發展建議、市場研究、銷售展示及營銷招標管理等進行規範，以指導營銷類工作的有序合規開展；同時，本集團市場中心每半年或一年組織一次專項的營銷工作檢查或抽查。

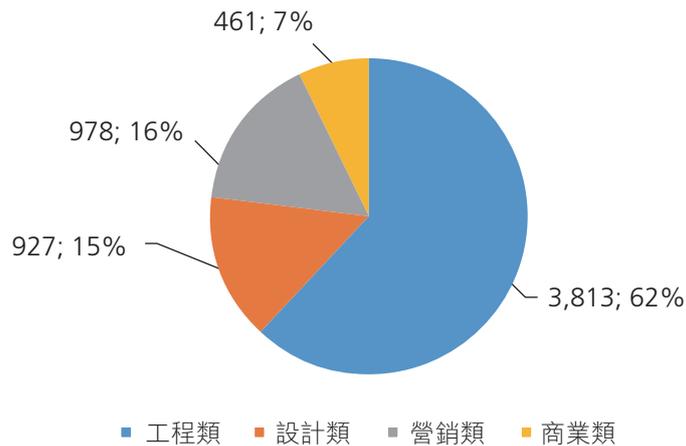
5. 知識產權保護

為有效保障本集團無形資產，本集團嚴格遵守國家專利法、著作權法、商標法等法律法規，並落實相關法律事務管理辦法，以規範知識產權管理工作。本集團鼓勵員工參與「建發集團2018年知識產權宣傳週」、「知識產權問題與糾紛處理」講座等相關活動，提升內部員工對知識產權管理的認識和重視；並在採購商品和服務合同中加入合作方知識產權保護條款，增強合作方知識產權保護意識，降低本集團侵犯知識產權的風險。2018年，本集團申請並獲授權的外觀專利共40項、軟件著作權共9項。

六、供應鏈管理

與供應商的誠信合作是本集團可持續發展的重要保障。本集團嚴格遵守《中華人民共和國招投標法》、《中華人民共和國政府採購法》等法律法規，從供應商的考察與審批、選擇與維護、動態評估等各個環節進行管理，加強與供應商的溝通交流，以期築牢互信互助合作關係，推動行業穩定發展。

截止 2018 年 12 月 31 日本集團各類型供應商家數及佔比



1. 供應商選聘和管理

本集團實施供方資源庫管理辦法，明確供應商入庫和管理的權責，對供應商的考察入庫、維護和動態管理工作形成清晰指引。同時，管理辦法規定在供方考察、履約評價和管理過程中存在弄虛作假和徇私舞弊等行為的，將視情節輕重處予處罰，以保障供應商選聘和管理的公正透明。

2. 供應商的溝通交流

本集團注重與合作商保持密切溝通交流，積極參與行業交流峰會、展覽展會等，通過多種渠道及時瞭解供應商的需求和行業態勢，以期攜手實現互利互贏。2018年，本集團參與明源地產研究院和深圳市明源雲鏈電子商務有限公司聯合舉辦的「2018房地產工程管理創新峰會」、深圳瑞捷工程諮詢股份有限公司組織的「第五屆建築工程品質管理高峰論壇」等活動，瞭解開發商、承建商、供應商的新技術、新工藝，實現高效協作，推動行業發展。

第五屆建築工程品質管理高峰論壇



建築工程品質管理高峰論壇匯集行業頂尖人才及管理經驗。集團在會議上聽取多家同行公司分享工程管理優秀經驗，共同深度探討建築業信息化發展現狀，闡述數字建造交付內容和模式，共同思考如何借鑒創新工具提升企業品質管控能力。

3. 供應商的環境社會責任

本集團在與供應商簽訂的合同中要求：所有供應商須遵守國家和地方關於環境保護、產品品質管理法律法規的規定；供應商所供應材料應符合相關技術規定及環保要求，並提供相應產品合格證和檢測報告。本集團通過供應商動態管理機制確保其按法律法規要求承擔相應的環境社會責任。

七、廉潔建設

本集團嚴格貫徹落實《中華人民共和國監察法》、《中國共產黨紀律處分條例》、《中華人民共和國反洗錢法》等防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的相關法律法規，並實施《黨建和黨風廉政建設工作責任制》、《關於貫徹落實市政府廉政工作會議精神有關事項的通知》、《關於員工廉潔自律的若干規定》、《人力資源管理辦法》等內部制度，明確禁止員工發生賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢等違法行為。

本集團秉持「教育在先、預防為主」的廉潔建設理念，倡導員工廉潔自律、誠信守諾，在本集團內營造廉潔和反貪腐的良好風氣，維護客戶和本集團的利益。本集團不定期通過內部廉潔政策提示、黨風廉政教育基地參觀、反腐倡廉影片觀看、專家講座等多種渠道開展反貪腐宣傳教育，提升員工防反貪腐意識。目前，本集團常態化的員工廉潔宣傳教育措施包括：

- 逢重大節假日，本集團紀委會通過制度發文、手機短信、微信群等多個渠道，下發關於做好「八項規定」、「十個嚴禁」等要求的通知，並要求各單位總經理、綜合部做好宣傳教育工作；
- 逢季度工作會議、年終工作會議、幹部會議等重大工作會議，本集團領導均會對參會幹部強調廉潔自律的內容；
- 要求本集團黨委下屬各支部每年至少開展一次廉潔自律宣傳教育活動。

黨風廉政教育基地參觀



2018年5月，集團紀委組織在廈各單位新轉任中基層幹部51人，參觀廈門市黨風廉政教育基地。通過對各類腐敗案例的深入剖析，及學習先進人物的感人事跡，參觀幹部充分認識到了黨風廉政建設的重要性。

黨風廉政教育片觀影



2018年8月，集團第四黨支部召開黨員大會並觀看黨風廉政教育片《巡視利劍》。通過教育片觀看，促進增強黨員同志的拒腐防變能力。

本集團設置反貪腐舉報郵箱、舉報信箱等渠道，鼓勵內外部人員對貪腐、不合規行為進行檢舉；本集團委派專人對接獲的舉報進行調查，一經查實嚴格處置，情節嚴重者移交法辦。本集團妥善處理收到的匿名舉報信息，並對舉報人和舉報信息進行保密。

八、員工管理

本集團堅信員工是企業發展的驅動力。本集團嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》等法律法規的規定，持續完善培訓教育體系和考核晉升機制，保障員工的福利和權益，激發員工的潛能和提升員工歸屬感，助力企業實現長遠發展。

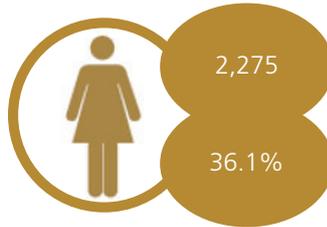
截止2018年12月31日，本集團僱傭員工人數達6,307人。其中，男性員工和女性員工佔總員工的比重分別為63.9%和36.1%，30歲以下、31歲–40歲、41歲以上員工佔總員工的比重分別為38.5%、27.2%和34.3%。具體情況見下列圖表：

地區	員工數(人)
中國內地	
— 福州	780
— 廣州	42
— 連江	8
— 龍岩	202
— 南寧	92
— 南平	29
— 莆田	1
— 泉州	186
— 廈門	2,427
— 深圳	17
— 蘇州	333
— 無錫	67
— 張家港	126
— 漳州	311
— 長沙	246
— 珠海	24
— 潮州	38
— 武漢	34
— 上海	348
— 南安	13
— 永安	149
— 太倉	29
— 建陽	208
— 建甌	81
— 南京	19
— 普江	49
— 成都	433
悉尼	1
香港	2
合計	6,307



佔男職員總數的比例

- 30歲以下：34.0%
- 31歲–40歲：26.9%
- 41歲以上：39.1%



佔女職員總數的比例

- 30歲以下：46.6%
- 31歲–40歲：27.8%
- 41歲以上：25.6%

按區域劃分的統計情況

按性別劃分的統計情況

按年齡劃分的統計情況

1. 合規僱傭與員工溝通

本集團遵循內部人力資源管理辦法，堅持「能崗匹配、舉賢避親」的用人原則，合法、合規僱傭，規範員工招聘、員工薪酬及解僱、員工假期、工作時數、員工福利等方面的管理工作，保障員工的合法權益。

本集團通過公開選聘和內部競聘方式進行人才選拔，實行嚴格的內部親屬回避制度，確保僱傭的公正、公開、透明。本集團為員工提供具有競爭力的薪資，並按法律法規要求為所有員工足額繳納社保和公積金，提供帶薪年假等多項福利，保障員工合法權益。同時，本集團為員工提供租房補貼、交通補貼和防暑降溫費等補貼及特殊節日慰問金等福利金，提高員工生活幸福度及工作滿意度。

本集團非常注重與員工的及時溝通交流，針對不同工作階段、不同職級實施針對性溝通交流措施，及時了解員工動態。本集團為試用期員工分配職業導師，協助員工快速適應崗位要求；通過經驗分享、座談交流、績效面談等形式及時了解在職員工的建議和需求。本集團依據溝通過程中了解到的意見和建議，不斷完善人員管理制度，推動員工與企業的共同發展。同時，本集團依托建發房產構建的「悅生活」微信公眾號和文化牆等企業核心文化宣導載體及通過印發內部刊物印發、組織黨工團文宣活動等形式加強與員工的溝通交流，增強團隊凝聚力。



內部刊物「建發新勢力」、「一見如故」



黨工團文宣活動



文化牆

2. 員工培訓與發展

本集團高度重視員工的培訓和發展，積極組織員工參與管理類、專業類、企業文化類等培訓課程，並依據業務發展需求不定期安排員工進行內部交流及派出培訓等。

截止目前，本集團不同類型員工視實際情況可參與的培訓項目包括：

管理人員

- 新任總經理研修班
- 經理人提升計劃
- 高管大講堂

管理幹部和後備人才儲備

- 潛才初階培養項目
- 潛才中階培養項目
- 潛才高階培養項目
- 管培生培養項目

專業技培訓

- 營銷經理訓練營
- 設計工程成本技術骨幹提升班
- 人力行政骨幹班

專題培訓

- 內訓師培養項目
- 面試官培養項目
- 新員工入職培訓
- 專業大講堂



2018年管培生入職集訓



青年卓越訓練營

2018年度，本集團開展員工培訓活動的具體情況如下所示：

表2 2018年本集團按員工類型統計的培訓情況

性別	員工類型	總人數 (人)	受訓人數 (人)	受訓比率 (%)	受訓 平均時數 (時)	受訓 總時長 (時)
男性	基層	3,814	3,723	98%	27.6	105,240.8
	中層	198	188	95%	22.3	4,422.0
	管理層	20	17	85%	21.3	425.5
女性	基層	2,174	2,131	98%	23.6	51,249.4
	中層	85	76	89%	25.4	2,161.0
	管理層	16	15	94%	25.6	409.5

附註：受訓平均時數 = 受訓總時長 / 總人數。

為保障員工的發展權益，本集團按照員工績效管理辦法，於每年年底統一組織員工績考核面談，並結合員工的實際工作績效及綜合表現，提供相應的晉升激勵。同時，本集團推行內部競聘晉升機制，實行崗位聘任制，即原則上一年一聘，經營單位負責人及以上人員的聘期一般不超過三年，確保各級員工可以公平公開公正的參與競聘。本集團鼓勵員工依據競聘條件積極參與內部競聘，規定各單位應支持員工參與內部競聘，不得設置障礙。本集團通過落實「一年一聘」聘任制，給予員工平等參與競聘、獲得快速晉升的機會，也給予不適崗員工及時調崗的機會，保障組織的活力。

3. 職業健康與安全

員工的健康與安全是企業平穩運行的重要保障。本集團遵循《中華人民共和國職業病防治法》、《中華人民共和國安全生產法》等法律法規的規定，嚴格落實和監督工作環境的安全管理工作，為員工提供舒適、安全的工作環境。

本集團每年定期組織全體員工體檢，並為員工提供愛康服務平台，方便員工及其直系親屬就醫就診。本集團通過組織黨工團文宣活動、體育健身活動等，增強與員工的溝通交流，幫助員工釋放工作生活壓力，促進員工身心健康。同時，本集團總部所在辦公大廈按相關規定要求，進行2層避難層的安全設計；本集團針對員工開展消防相關安全知識的宣傳教育和演練活動，確保員工辦公環境的安全。

員工消防安全演習現場



針對建設施工安全，本集團遵循三級安全管理架構、四級安全制度框架和四級安全檢查制度，並要求本集團內部及承包方落實建發房產制定的《安全文明施工標準》、《精裝修安全文明施工標準》等，為施工現場安全管理、規範安全施工行為、明確安全管理職責和安全事故預防及處理等提供制度保障。

本集團積極配合政府安全管理檢查，嚴格按照《安全文明施工標準》等內部制度的要求進行施工安全自檢，並委聘第三方對項目安全管理進行檢查，多重把關施工安全。本集團施工安全檢查條款依據危險程度、重視程度分為一票否決條款、紅色條款、普通條款三個級別。其中，一票否決條款主要為基坑支護、監測，塔吊、施工電梯驗收及使用證，高大模板和吊籃的檢查；一票否決條款出現任一問題，即判安全檢查結果為零分。本集團在招標文件及招標合同中明確承包方的項目安全施工責任，要求施工單位：安裝完善、規範的安全防護措施，加強施工人員安全宣導及監督工作；要求於開工前為建設工程和施工場地內自有人員及第三人員的生產財產辦理保險及工程一切險。本集團於本報告期內未發生員工因工死亡的事件，員工因工傷損失工作日數為零。

張貼安全宣導標識



4. 反對童工及強制勞工

本集團內設嚴格用工錄用審批流程，要求對錄用人員證件嚴格審查後方可用工，必要時要求應聘人員提供戶口所在地派出所證明；員工入職後一個月內進行統一信息普查，入職一個月後視情形進行員工年齡等信息抽查，有效避免童工使用等不規範用工行為。

本集團遵循平等自願的用工原則，與員工簽訂勞動合同或協議時，充分溝通傳達勞動報酬、用工地點等信息，避免強制勞工。本集團於本報告期內，未發生僱傭童工及強制勞工的情況。

九、環境管理

本集團嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》等法律法規的規定，從綠色辦公運營、環保施工和推廣綠色建築等多方面入手，持續提升營運中資源能源使用效率，減少對水體、空氣等自然環境的有害排放，注重保育動植物、水體、土地等自然資源，降低企業運營對環境的影響，力求實現經濟效益和環境效益的均衡。

本集團辦公、建築施工和運營中的用水主要來自市政管網用水，主要是通過節能節水設備使用、綠化灌溉系統改造、雨污分流設計及中水回收系統配置等措施，降低各項業務活動對水資源的耗用及對水環境的影響。具體措施的應用情況見下述章節表述。

1. 綠色辦公和運營

本集團2018年與專業節能公司合作，對本集團所在辦公大廈的空調系統、照明系統、配電系統進行節能改造，通過普通照明燈更換為LED節能燈管、採用智能燈控系統、為空調冷水機組增加EOS能源優化系統、使用冷凝水回收系統等措施的實施，實現改造後比改造前節能20%的成效。同時，本集團利用電力檢測系統對大廈用電進行實時監控，並建立三級表管理機制，按月編制能耗報表，及時分析用電異常原因，提升大廈能耗的精細化管理。

本集團推行無紙化辦公系統和紙張雙面利用等措施，減少辦公用紙的消耗量；同時，對無法利用的廢紙和銷毀後的文件碎紙均要求各部門進行收集打包，每年兩次統一集中後由資源再生公司進行回收，減緩紙張消耗對環境造成的影響。

本集團重視打造綠色環保的辦公環境和氛圍。硬件設施建設方面，辦公場所裝修材料全部採用國標環保材料；在辦公區域布置大量綠植；改造公共區域的綠化灌溉設施，節約綠化用水。本集團積極宣揚環保理念，鼓勵員工使用公共交通工具、積極參與廢物使用分類回收計劃等；在公共區域明顯位置張貼節電節水宣傳標語，於細節處培養員工節能減排、愛護環境的意識。同時，本集團在物業管理項目因地制宜地推行節能燈具改造、採光照明設備安裝和光伏發電系統配置等措施，降低物管項目運營管理過程中對能源的消耗，減少溫室氣體的排放。



案例：上海新江灣嘉苑住宅自然光折射採光井

- 採用陽光折射原理對地下車庫進行照明，實現晴天條件下車庫基本可不使用其他照明設備的效果，在陰雨天也具有較好的光照效果
- 採光設備節能環保且維護成本也相對較低

2. 環保施工

本集團遵守《中華人民共和國環保法》、《建設項目環境保護管理條例》等法律法規，落實建發房產制定的《安全文明施工標準》等制度，致力通過綠色環保施工實現資源節約及降低施工活動對環境的影響。

本集團降低施工活動對當地環境影響的主要措施包括：

<p style="text-align: center;">物耗降低</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 推廣鋁模爬架應用，通過鋁模重複周轉利用，減少木模板和傳統鋼管腳手架的使用量，減少材料損耗和降低對森林資源的消耗 	<p style="text-align: center;">噪音降低</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 建立施工現場管理督察制度，嚴控夜間施工，且遵守當地環境噪聲標準 ▪ 對施工設備進行降噪處理
<p style="text-align: center;">揚塵控制</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 實行封閉施工 ▪ 推廣揚塵監控系統及噴淋降塵系統 ▪ 施工車輛出場前進行輪胎沖洗 	<p style="text-align: center;">用水節約</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 排水系統雨污分流設計 ▪ 生活污水要求經化糞池、沉澱池處理後方可排放 ▪ 推廣中水回用系統，降低綠化灌溉和揚塵控制對水資源的消耗

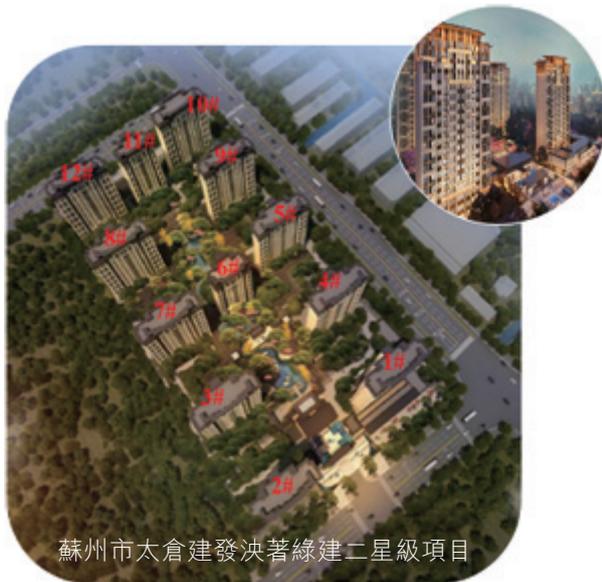
3. 綠色建築

本集團推行和落實國家《綠色建築評價標準 GB/T 50378-2014》相關要求，積極推廣綠色建築，務求在不影響人居舒適度的前提下儘量降低建築資源能源消耗，實現綠色低碳生活方式。截止2018年12月31日，本集團設計階段綠色建築認證項目合計22項，佔總體項目數的71%；未來本集團也將探索和推動運營階段綠色建築項目認證。綠色建築認證的具體情況詳見表3。

表3 截止2018年12月31日本集團設計階段綠色建築認證項目數量

綠色建築星級標準	項目個數(個)
一星級	17
二星級	5
三星級	0
合計	22

本集團堅持「因地制宜、被動優先、全生命周期」的原則，在前期規劃設計至後期運營中始終關注綠色技術的融入。本集團建築項目應用的綠色技術包括：對建築朝向、結構等進行優化設計的被動式節能技術；選用高效節能的能耗設備、利用太陽能光伏照明等主動式節能技術；設置雨水回收系統和採用微噴灌綠化灌溉技術（相比傳統灌溉技術，節水率達50%）等節水措施。



- 通過朝向、布局、結構優化實現被動式節能
- 採用節能燈具和節能電梯等節能設備
- 配置太陽能熱水系統，太陽能熱水供應戶數達256戶，熱水使用比例達20%
- 實行雨污分流、污廢水合流的排水系統及非傳統水源回用系統，合理規劃雨污水系統的排放、回收、處理及利用
- 採用高性能結構材料和可再利用建築材料，減少材料消耗和對環境的影響

4. 環境關鍵績效指標 (KPI)

本集團依據《ESG 報告指引》核算的2018年環境關鍵績效指標如下表4所示：

表4 本集團2018年環境關鍵績效指標

序號	環境關鍵績效指標	單位	使用／排放量	
A1.1	二氧化硫	千克	1.11	
	氮氧化物	千克	18.32	
	顆粒物	千克	1.31	
A1.2	溫室氣體排放量(範圍一)	噸	92.76	
	溫室氣體減除量(範圍一)	噸	38.39	
	溫室氣體排放量(範圍二)	噸	3,748.97	
	溫室氣體淨排放量合計 (範圍一、二)	噸	3,803.34	
A1.3	有害廢棄物	噸	0.14	
A1.4	無害廢棄物	噸	8,288.00	
A2.1	汽油	升	26,898.92	
	柴油	升	50,290.00	
	液化石油氣	千克	2,840.00	
	用電量	千瓦時	4,618,328.56	
	直接能耗量	吉焦	2,802.77	
	間接能耗量	吉焦	16,625.98	
	總能耗量	吉焦	19,428.76	
	能耗強度	吉焦／收入人民幣萬元	0.029	
	—	辦公用紙量	千克	4,808.00
	A2.2	用水量	立方米	108,971.80
用水強度		立方米／收入人民幣萬元	0.164	

2018年環境數據相關說明：

- (1) 數據時間範圍：2018年1月1日至12月31日；
- (2) 數據項目範圍：在2017年已披露本集團下屬漳州泛華實業有限公司和長沙兆悅房地產有限公司兩個項目的基礎上，新增披露蘇州兆祥房地產開發有限公司和福建兆和房地產有限公司兩個項目，四個項目合計收入佔本集團總收入的53.6%；覆蓋項目辦公區域、售樓處、非外包員工食堂及項目施工過程的能源資源消耗；
- (3) 無害廢棄物主要為建築垃圾；排放物來自於車輛的使用；溫室氣體排放量(範圍一)主要來自煮食爐等固定源及車輛移動源的能源消耗，溫室氣體排放量(範圍二)產生於外購電力；

- (4) 外購電力的溫室氣體排放係數參考環境生態部發布的《2017年度減排項目中國區域電網基準綫排放因子》；其他排放因子參考港交所《ESG 報告指引》
- (5) 本集團能耗類型包括備用發電機使用的柴油、煮食爐使用的液化石油氣、外購電力、車輛使用的汽油和柴油；能耗單位折換係數參考國家《GB2589-2008T綜合能耗計算通則》；
- (6) 能耗強度 = 能耗總量／營業收入、用水強度 = 用水量／營業收入；其中，營業收入統計範圍和環境數據收集範圍保持一致。

十、社會投入

本集團積極響應國家相關號召和關注社會和諧發展需求，在體育競技、綠色環保和助困助學等多領域不斷投入人力物力，努力承擔企業公民的社會責任。

1. 體育競技類活動

本集團注重傳達全民健身、綠色健康的理念，每年定期組織業主和客戶參與歡樂跑體育競技活動。2018年10月，本集團參與由建發集團和建發房產聯合舉辦的建發歡樂跑合肥站活動，通過歡樂跑運動向社會公眾傳播健康、快樂、友誼的正能量。



2. 綠色環保類活動

本集團深知生態環境是經濟社會可持續發展的物質載體。2018年，本集團依托建發房產「鑽石會」會員服務平台，針對社區業主積極開展多樣化的綠色環保公益活動。

住宅小區垃圾分類宣傳活動

本集團積極響應國家垃圾分類政策號召，在中央灣區琥珀灣等多個小區以物業服務中心經理為總負責人成立垃圾分類工作小組，開展社區垃圾分類宣傳活動。



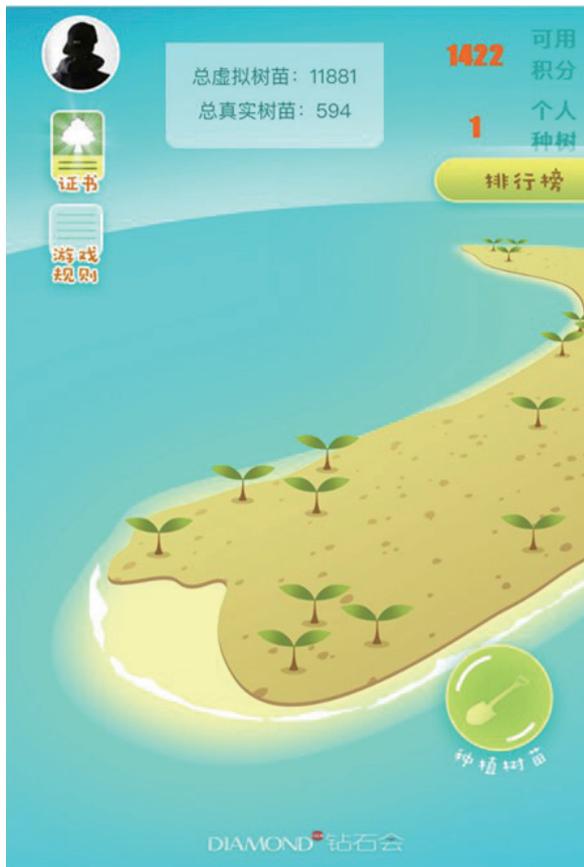
「美麗地球，我們一起守護」環保貼畫活動

本集團深信垃圾問題的解決離不開公眾的參與。為提升公眾垃圾分類和廢棄物回收再利用的意識，本集團於2018年9月面向集團社區業主開展「美麗地球，我們一起守護」環保貼畫活動，鼓勵業主進行家居可回收廢棄物的二次創作，將創作作品上傳至「鑽石會」會員服務平台，參與全國「廢棄物與生命」評選活動。本集團在活動中共收集到87份優秀作品，並精選30份優秀作品參與線上投票環節。在線上投票評選活動中排名前10名的作品，可獲得聯合國環境規劃署與Plant-for-the-Planet基金會共同頒發的「氣候正義大使」榮譽證書及「鑽石會」提供的驚喜禮品。



鱷魚嶼紅樹林生態修復公益活動

2016年第14號颱風莫蘭蒂重創廈門，導致鱷魚嶼島上62%的紅樹林被摧毀，島上生態系統遭到嚴重破壞。為助力修復鱷魚嶼紅樹林生態系統，本集團通過「鑽石會」會員服務平台開發紅樹林互動公益遊戲。會員可以在「鑽石會」會員服務平台用積分兌換虛擬紅樹苗。每種滿20棵虛擬紅樹苗，本集團將在鱷魚嶼實地種植1棵真實紅樹苗。目前線上互動已收到11,862棵會員種植的虛擬紅樹苗。後續本集團將實拍種植的紅樹苗圖片，通過「鑽石會」向廣大會員展示島上的紅樹林恢復情況。



鑽石會紅樹林互動公益活動界面

3. 慈善基金助學活動

本集團積極參與建發房產在廈門市慈善總會設立的建發房產慈善基金(下稱「基金」)發起的各類助困、助學、助孤活動。2018年本集團參與慈善基金活動的具體情況如下：

- 2月5日，參與基金在同安區蓮花鎮舉行的「暖心助困 — 建發房產慈善基金新春慰問困難家庭活動」，給200戶困難戶發放新年慰問金和慰問品，幫助貧困戶度過溫暖、祥和、幸福的春節。



- 8月23日，參與建發集團和建發房產「有愛就有路•讓夢前行」2018慈善助學捐助活動，建發房產、廈門市慈善總會領導為35名受助學生代表共同頒發助學金。





致建發國際投資集團有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計列載於第110至239頁建發國際投資集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「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與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合現金流量表和綜合權益變動表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策概要。

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」)真實而公允地反映 貴集團於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度 貴集團的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥善編製。

意見基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。根據該等準則，我們的責任於本報告核數師就審計綜合財務報表的責任一節中詳述。根據香港會計師公會「專業會計師道德守則」(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證足夠及能適當地為我們的意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項為我們的專業判斷中，審計本期綜合財務報表中最重要的事項。我們於審計整體綜合財務報表處理此等事項及就此形成意見，而不會就此等事項單獨發表意見。

共同控制下的業務合併

請見綜合財務報表附註2.2。

關鍵審計事項	審計時的處理方法
<p>共同控制下的業務合併的合併會計處理包括收購以下公司：長沙兆禧房地產有限公司；太倉建晉房地產開發有限公司；南寧市鼎馳置業投資有限責任公司；南寧市慶和房地產開發有限責任公司；匯嘉(廈門)物業管理有限公司及其附屬公司；怡家園(廈門)物業管理有限公司；廈門嘉富投資有限公司及其附屬公司；蘇州兆坤房地產開發有限公司；龍岩利瑞房地產開發有限公司；建甌發雲房地產有限公司；建甌中恒房地產有限公司；建甌嘉景房地產有限公司及廈門在家怡居信息科技有限公司(「該等目標公司」)。</p>	<p>有關收購事項的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> — 細閱本集團訂立的相關購股協議及其他交易文件，以評估收購事項對綜合財務表的會計內涵義； — 檢查本集團及目標公司的持股架構，以確保兩者受共同控制； — 評估收購事項是否符合申請共同控制下的業務合併的會計處理的要求；
<p>我們已將收購確定為關鍵審計事項，原因為有關收購對綜合財務報表而言具有重大財務意義，且收購對本集團業務及活動的構成造成重大影響。</p>	<ul style="list-style-type: none"> — 測試載於業務合併的會計處理財務報表資產及負債於二零一七年一月一日及二零一七年十二月三十一日的結餘； — 比較目標公司及本集團的會計政策並評估性質是否合適及所作出的調整數量； — 令目標公司於二零一七年十二月三十一日及截至當日止年度的收入、開支、資產及負債的賬面值(已反映於本集團綜合財務報表的經重列比較數字)與目標公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的經審核財務報表相符，並就我們認為必要的目標公司重大期初結餘取得獨立審核意見；及 — 審閱及評估已作出的綜合調整是否準確及完整。

關鍵審計事項(續)

物業存貨及其他合約成本估值

請見綜合財務報表附註22。

關鍵審計事項	審計時的處理方法
<p>於二零一八年十二月三十一日，本集團的物業存貨及其他合約成本約人民幣49,933,592,000元，佔本集團資產總值約79.5%。該等物業按成本及可變現淨值之較低者入賬。經參考該等物業的最近期售價以及直至物業竣工及出售前將會產生的預算成本，於釐定該等物業的估計可變現淨值時，管理層需就此作出重大判斷。</p>	<p>管理層對物業存貨及其他合約成本進行估值的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> — 評估減值評估假定基礎是否合理，及測試由管理層進行的減值評估的運算； — 比較開發中物業的賬面值(考慮到完工的估計金額)及相關可變現價值淨額；及 — 將估計售價與具有類似規模、用途及地點的可比較物業的現行市價進行比較。
<p>因此，基於結餘對綜合財務報表的整體重要性以及釐定可變現淨值的相關判斷，物業存貨及其他合約成本估值被視為關鍵審計事項。</p>	

其他資料

董事負責其他資料。其他資料包括 貴公司二零一八年年報所載所有資料，但不包括綜合財務報表及相關核數師報告。

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

審計綜合財務報表時，我們的責任為閱讀其他資料，於此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們於審計過程中所瞭解的情況有重大抵觸，或者似乎有重大錯誤陳述。基於我們已執行的工作，倘我們認為其他資料有重大錯誤陳述，我們須報告該事實。於此方面，我們沒有任何報告。

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提供真實及公允的綜合財務報表，並負責其認為屬必要的有關內部監控，以使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

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

董事由審核委員會協助履行彼等監督 貴集團的財務報告流程的責任。

核數師就審計綜合財務報表的責任

我們的目標為合理保證整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的任何重大錯誤陳述，並發出載有我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證屬高層次保證，但不能保證根據香港審計準則進行的審計工作總能發現所有存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘個別或整體於合理預期情況下可影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

作為香港審計準則進行審計的一部分，我們運用專業判斷，於整個審計過程中保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述風險，因應此等風險設計及執行審計程序，獲得充足及適當審計憑證為我們的意見提供基礎。由於欺詐涉及合謀串通、偽造、故意遺漏、誤導性陳述或凌駕內部控制，因此未能發現由此造成的重大錯誤陳述風險較未能發現由於錯誤而導致的重大錯誤陳述風險更高。
- 瞭解與審計有關的內部控制，以設計恰當的審計程序，但並非旨在對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估所用會計政策是否恰當，以及董事所作會計估計及相關披露是否合理。

核數師就審計綜合財務報表的責任(續)

- 總結董事採用以持續經營為基礎的會計法是否恰當，並根據已獲取的審計憑證，總結是否存在對貴集團持續經營的能力構成重大疑問的事件或情況等重大不確定因素。倘我們總結認為存在重大不確定因素，我們須於核數師報告中提請注意綜合財務報表內的相關資料披露，或如果相關披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論以截至核數師報告日期所獲得的審計憑證為基礎，惟未來事件或情況可能導致 貴集團無法持續經營。
- 評估綜合財務報表(包括資料披露)的整體列報、架構及內容，以及綜合財務報表是否公允反映及列報相關交易及事項。
- 就 貴集團內各實體或業務活動的財務資料獲得充足的審計憑證，以就綜合財務報表發表意見。我們須負責指導、監督及執行集團的審計工作。我們須為我們的審計意見承擔全部責任。

我們與審核委員會就審計工作的計劃範圍及時間安排及重大審計發現(包括我們於審計期間識別出內部監控的任何重大缺陷)溝通。

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道德規定，並就所有被合理認為可能影響我們的獨立性的關係及其他事宜及相關防範措施(如適用)與治理層溝通。

我們從與審核委員會溝通的事項中，決定對本期綜合財務報表的審計工作最為重要的事項，因而構成關鍵審計事項。除非法律或法規不容許公開披露此等事項，或於極罕有的情況下，我們認為披露此等事項可合理預期的不良後果將超越公眾知悉此等事項的利益而不應於報告中披露，否則我們會於核數師報告中描述此等事項。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12樓

二零一九年三月二十日

林敬義

執業牌照號碼：P02771

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列— 附註2.2) (附註)
收益	5	12,371,415	4,778,846
銷售成本		(8,256,257)	(3,188,124)
毛利		4,115,158	1,590,722
其他淨收益	7	209,877	46,936
投資物業公平值變動收益	17	5,309	9,330
行政開支		(151,560)	(47,042)
銷售開支		(595,617)	(337,681)
融資成本	8	(517,462)	(185,825)
分佔聯營公司溢利/(虧損)	18	19,928	(5,963)
分佔合營企業溢利		4,128	—
除所得稅前溢利	9	3,089,761	1,070,477
所得稅開支	10	(1,511,859)	(467,429)
年內溢利		1,577,902	603,048
其他全面收益			
其後可重新分類至損益的項目：			
貨幣換算差額		2,199	(14,244)
年內全面收益總額		1,580,101	588,804
應佔年內溢利：			
— 本公司權益持有人		1,420,446	527,813
— 永久債券持有人		90,969	96,320
— 非控股權益		66,487	(21,085)
		1,577,902	603,048
應佔年內全面收益總額：			
— 本公司權益持有人		1,422,934	513,422
— 永久債券持有人		90,969	96,320
— 非控股權益		66,198	(20,938)
		1,580,101	588,804
本公司權益持有人就溢利應佔每股盈利			
— 基本	12	人民幣 1.93 元	人民幣1.18元
— 攤薄	12	人民幣 1.85 元	人民幣1.01元

附註：本集團已於二零一八年一月一日初步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。根據所選擇的過渡方法，比較資料並未重列，請見附註3。

第117至239頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。應付本公司權益持有人應佔年度溢利的股息詳情載於附註11。

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列一 附註2.2) (附註)	二零一七年 一月一日 人民幣千元 (經重列一 附註2.2) (附註)
資產及負債				
非流動資產				
物業、廠房及設備	15	113,067	99,438	95,476
土地使用權	16	95,936	99,556	103,176
投資物業	17	1,238,730	642,330	682,130
於聯營公司的權益	18	1,776,251	227,530	38,988
於合營企業的權益	19	45,405	46,747	50,024
其他非流動金融資產	20	309,040	123,000	–
有關收購土地使用權的訂金	25	64,166	64,166	64,166
遞延稅項資產	31	873,924	304,057	39,226
		4,516,519	1,606,824	1,073,186
流動資產				
物業存貨及其他合約成本	22			
— 開發中物業		48,070,624	22,527,422	10,703,720
— 持作銷售物業		1,731,691	720,742	45,491
— 其他合約成本		131,277	–	–
貿易及其他應收款項	23	2,393,643	2,201,354	402,024
應收關連公司款項	28	–	11,731	–
應收非控股權益款項	28	483,474	–	–
有關收購土地使用權的訂金	25	710,810	4,786,511	1,923,134
預付稅項		189,475	181,745	73,386
銀行及手頭現金	26	4,547,441	1,985,195	691,736
		58,258,435	32,414,700	13,839,491
總資產				
		62,774,954	34,021,524	14,912,677
流動負債				
貿易及其他應付款項	27	4,437,317	1,753,783	1,013,750
預售開發中物業及持作銷售物業 所收取提早付款		–	6,184,791	2,334,876
合約負債	24	13,084,951	–	–
應付關連公司款項	28	1,196,079	6,231,326	1,175,422
應付非控股權益款項	28	3,617,765	1,724,746	269,631
計息借款	30	1,554,077	258,240	3,236
所得稅負債		1,606,328	489,283	42,086
		25,496,517	16,642,169	4,839,001
流動資產淨值				
		32,761,918	15,772,531	9,000,490
總資產減流動負債				
		37,278,437	17,379,355	10,073,676

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列一 附註2.2) (附註)	二零一七年 一月一日 人民幣千元 (經重列一 附註2.2) (附註)
非流動負債				
間接控股公司貸款	28	16,082,145	4,981,163	5,534,983
證券化安排的收款	29	3,518,800	1,250,000	–
計息借款	30	6,794,530	5,691,273	540,000
遞延稅項負債	31	278,916	171,779	174,109
		26,674,391	12,094,215	6,249,092
負債總額		52,170,908	28,736,384	11,088,093
資產淨值		10,604,046	5,285,140	3,824,584
權益				
股本	32	61,532	61,532	35,219
儲備	33	6,032,490	2,826,346	1,638,798
本公司權益持有人應佔權益		6,094,022	2,887,878	1,674,017
永久債券	34	–	2,000,000	2,000,000
非控股權益		4,510,024	397,262	150,567
權益總額		10,604,046	5,285,140	3,824,584

施震
董事

趙呈閩
董事

附註：本集團已於二零一八年一月一日初步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。根據所選擇的過渡方法，比較資料並未重列，請見附註3。

第117至239頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列) (附註)
經營活動現金流量			
除所得稅前溢利		3,089,761	1,070,477
調整：			
攤銷土地使用權	9	3,620	3,620
物業、廠房及設備折舊	9	19,325	17,053
投資物業公平值變動收益	17	(5,309)	(9,330)
按公平值計量且其變動計入損益的金融資產公平值變動收益	7	(12,890)	–
出售投資物業的收益	7	–	(2,150)
出售一間附屬公司的收益	7	(8,828)	–
撤銷出售物業、廠房及設備	9	1,113	437
貿易及其他應收款項減值撥備	9	4,292	57
物業存貨及其他合約成本撥備	9	48,335	–
利息開支	8	517,462	185,825
利息收入	7	(154,438)	(16,581)
分佔聯營公司(溢利)/虧損	18	(19,928)	5,963
分佔一間合營企業溢利		(4,128)	–
營運資金變動前經營溢利		3,478,387	1,255,371
物業存貨及其他合約成本增加		(19,802,509)	(11,466,326)
收購土地使用權已付按金增加		(710,810)	(3,329,577)
貿易及其他應收款項減少/(增加)		587,370	(1,497,006)
貿易及其他應付款項(減少)/增加		(655,760)	493,053
合約負債/預售開發中物業及持作銷售物業所收執款增加		7,154,703	3,849,915
受限制銀行存款增加		(287,323)	(549,671)
經營所用的現金		(10,235,942)	(11,244,241)
已付所得稅		(878,405)	(400,551)
經營活動所用現金淨額		(11,114,347)	(11,644,792)
投資活動現金流量			
購買物業、廠房及設備		(27,386)	(24,606)
出售投資物業所得款項		–	51,280
於聯營公司的權益的付款		(104,500)	(26,683)
向聯營公司提供的貸款增加		(1,179,293)	(167,822)
應收關連公司款項減少/(增加)		11,731	(11,731)
應收非控股權益款項增加		(483,474)	–
就一間合營企業的投資收取股息		7,672	–
收購附屬公司的現金流出淨額	39	(911,240)	(46,419)
已收利息	7	154,438	16,581
於金融資產的投資的付款		(203,000)	(123,000)
出售一間附屬公司的現金流出淨額	41	(298,113)	–
於附屬公司的額外權益的付款		(170,000)	–
就根據集團重組收購附屬公司已付的代價	2.2	(449,771)	(635,829)
投資活動所用現金淨額		(3,652,936)	(968,229)

綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列) (附註)
融資活動現金流量			
發行股本所得款項，扣除交易成本		–	743,161
新造借款所得款項	43	5,845,185	5,489,000
償還借款	43	(3,241,137)	(99,959)
間接控股公司貸款增加	43	73,578,528	30,467,082
間接控股公司償還貸款	43	(62,477,546)	(31,020,902)
非控股權益出資		835,030	226,600
應付關連公司款項增加	43	2,210,130	6,069,301
應付非控股權益款項增加	43	9,943,851	1,813,211
償還應付關連公司款項	43	(6,232,137)	(1,488,350)
償還應付非控股權益款項增加	43	(5,352,656)	(422,709)
已付非控股股東股息		(9,612)	(1,699)
已付附屬公司前股東股息		(297,000)	(2,800)
已付股息		(180,618)	(37,737)
已付利息		(418,468)	(161,024)
收購於共同控制下的附屬公司		–	210,272
發行永久可換股債券的所得款項	33	2,666,100	442,850
分配予永久可換股債券持有人		–	(13,902)
分配予永久債券持有人	34	(90,969)	(96,320)
證券化安排的收款的所得款項	43	3,771,471	1,250,000
償還證券化安排的收款	43	(1,502,671)	–
贖回永久債券	34	(2,000,000)	–
融資活動所得現金淨額		17,047,481	13,366,075
現金及現金等價物增加淨額			
於一月一日的現金及現金等價物		2,280,198	753,054
匯率變動對現金及現金等價物的影響		1,390,160	646,372
		(5,275)	(9,266)
於十二月三十一日的現金及現金等價物	26	3,665,083	1,390,160

附註：本集團已於二零一九年一月一日初步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。根據所選擇的過渡方法，比較資料並未重列，詳見附註3。

第117至239頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔權益										權益總額 人民幣千元	
	股本*	永久可 換股債券*	股份溢價*	法定儲備*	匯兌儲備*	資本儲備*	重估儲備*	保留盈利*	總計	永久債券		非控股權益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一七年一月一日的結餘，過往呈報 共同控制下的業務合併的影響(附註2.2)	35,219	-	431,997	25,993	6,484	645,302	2,692	447,008	1,594,695	-	190,884	1,785,579
	-	-	-	5,000	-	69,319	-	5,003	79,322	2,000,000	(40,317)	2,039,005
於二零一七年一月一日的結餘，經重列	35,219	-	431,997	30,993	6,484	714,621	2,692	452,011	1,674,017	2,000,000	150,567	3,824,584
年內全面收益總額，經重列	-	-	-	-	-	-	-	527,813	527,813	96,320	(21,085)	603,048
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他全面收益	-	-	-	-	(14,391)	-	-	-	(14,391)	-	147	(14,244)
一 貨幣換算差額	-	-	-	-	(14,391)	-	-	-	(14,391)	-	-	-
全面收益總額，經重列	-	-	-	-	(14,391)	-	-	527,813	513,422	96,320	(20,938)	588,804
與擁有人交易，經重列	16,494	-	726,667	-	-	-	-	-	743,161	-	-	743,161
發行股本(已扣除交易成本)(附註32(b))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
發行永久可換股債券(附註32(c))	442,850	-	(13,902)	-	-	-	-	-	442,850	-	-	442,850
分配予永久可換股債券持有人(附註32(c))	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,902)	-	-	(13,902)
分配予永久債券持有人(附註34)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(96,320)	-	(96,320)
轉發永久可換股債券(附註32(c))	9,819	(442,850)	433,031	-	-	-	-	-	-	-	-	-
已批准及已繳付二零一六年末期股息(附註11)	-	-	(37,737)	-	-	-	-	(2,800)	(37,737)	-	-	(37,737)
支付附屬公司前股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,800)	-	-	(2,800)
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	226,600	-	226,600
收購附屬公司(附註39)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37,156	-	37,156
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,699)	-	(1,699)
共同控制下的業務合併(附註2.2)	-	-	-	-	-	(431,133)	-	-	(431,133)	-	5,576	(425,557)
轉發至法定儲備	-	-	-	74,471	-	-	-	(74,471)	-	-	-	-
與擁有人交易總額，經重列	26,313	-	1,108,059	74,471	-	(431,133)	-	(77,271)	700,439	(96,320)	267,633	871,752
於二零一七年十二月三十一日的結餘，經重列	61,532	-	1,540,056	105,464	(7,907)	283,488	2,692	902,553	2,887,878	2,000,000	397,262	5,285,140

綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔權益											
	股本*	永久可換股債券*	股份溢價*	法定儲備*	匯兌儲備*	資本儲備*	重估儲備*	保留盈利*	總計	永久債券	非控股權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年一月一日的結餘，過往呈報共同控制下的業務合併的影響(附註2.2)	61,532	-	1,540,056	71,939	(7,907)	1,601	2,692	730,478	2,400,391	-	612,282	3,012,673
	-	-	-	33,525	-	281,887	-	172,075	487,487	2,000,000	(215,020)	2,272,467
於二零一八年一月一日的結餘，經重列初次應用香港財務報告第9號的影響(附註3)	61,532	-	1,540,056	105,464	(7,907)	283,488	2,692	902,553	2,887,878	2,000,000	397,262	5,285,140
初次應用香港財務報告第15號的影響(附註3)	-	-	-	-	-	-	-	(2,553)	(2,553)	-	(167)	(2,720)
	-	-	-	-	-	-	-	44,587	44,587	-	5,559	50,146
於二零一八年一月一日的結餘，經調整	61,532	-	1,540,056	105,464	(7,907)	283,488	2,692	944,587	2,929,912	2,000,000	402,654	5,332,566
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	1,420,446	1,420,446	90,969	66,487	1,577,902
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
一貨幣換算差額	-	-	-	-	2,488	-	-	-	2,488	-	(289)	2,199
全面收益總額	-	-	-	-	2,488	-	-	1,420,446	1,442,934	90,969	66,198	1,580,101
與擁有人交易												
發行永久可換股債券(附註33)	-	2,666,100	-	-	-	-	-	-	2,666,100	-	-	2,666,100
贖回永久債券(附註34)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,000,000)	-	(2,000,000)
分配永久債券持有人(附註34)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(90,969)	-	(90,969)
已批准及已撥付二零一七年末期股息(附註11)	-	-	(180,618)	-	-	-	-	-	(180,618)	-	-	(180,618)
非控股權益出資(附註21)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,049,176	4,049,176
收購附屬公司(附註39)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	170,574	170,574
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,612)	(9,612)
支付附屬公司前股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(297,000)	(297,000)	-	-	(297,000)
共同控制下的業務合併(附註2.2)	-	-	-	-	-	(441,736)	-	-	(441,736)	-	(4,536)	(446,272)
在不變動控制權的情況下變動於附屬公司的擁有權益(附註44)	-	-	-	-	-	443	-	-	443	-	(170,443)	(170,000)
轉撥至法定儲備	-	-	-	75,983	-	-	-	(75,983)	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	(6,013)	(6,013)	-	6,013	-
與擁有人交易總額	-	2,666,100	(180,618)	75,983	-	(441,293)	-	(378,996)	1,741,176	(2,090,969)	4,041,172	3,691,379
於二零一八年十二月三十一日的結餘	61,532	2,666,100	1,359,438	181,447	(5,419)	(157,805)	2,692	1,986,037	6,094,022	-	4,510,024	10,604,046

* 該等儲備賬包括本集團於綜合財務狀況表中的儲備人民幣6,032,490,000元(二零一七年：人民幣2,836,346,000元(經重列))。

附註：本集團已按照所選擇的交易方法於二零一八年一月一日初步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，比較資料並未重列，請見附註3。

第117至239頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。

1. 一般資料

建發國際投資集團有限公司(「本公司」)於二零一一年二月十八日根據公司法(開曼群島法例第22章)於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處的地址為P.O. Box 10008, Willow House, Cricket Square, Grand Cayman KY1-1001, Cayman Islands，其香港主要營業地點為香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室。自二零一四年五月二十六日起，本公司股份已於首次在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板上市後轉往聯交所主板上市。

本公司的功能貨幣為港元(「港元」)。然而，綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)列值，此乃由於本公司董事認為人民幣為本集團列值及結算大部分交易的主要經濟環境的功能貨幣，故此呈列方式對其現有及潛在投資者更具效用。除另有訂明外，綜合財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)呈列。

本公司的主要業務為投資控股。本公司附屬公司的主要業務載於綜合財務報表附註21。

益能國際有限公司(「益能」)為本公司的直接控股公司，其在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立為有限公司。廈門建發股份有限公司(「廈門建發」)在中華人民共和國(「中國」)註冊成立為有限公司，其為本公司最終控股公司。

截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已於二零一九年三月二十日獲董事會批准發佈。

2. 重大會計政策

2.1 編製基準

第110至239頁的該等年度綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，為所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋的統稱)及香港公認會計原則而編製。綜合財務報表亦符合香港《公司條例》及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)的適用披露規定。

編製該等綜合財務報表所採用的重大會計政策於下文概述。除非另有說明，否則該等政策已於所有呈列年度貫徹應用。所採納新訂或經修訂香港財務報告準則以及對本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的綜合財務報表的影響(如有)披露於附註3。

2. 重大會計政策(續)

2.1 編製基準(續)

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟下列資產按其公平值列賬，詳情載於下文所載會計政策：

- 投資物業(見附註2.9)
- 按公平值計量且其變動計入損益的金融資產(附註2.10)

謹請注意，編製財務報表時使用會計估計及假設。儘管該等估計乃基於管理層所知及對現時事件及行動的判斷，實際結果可能最終有別於該等估計。涉及較高程度判斷或複雜性的範圍或所作假設及估計對綜合財務報表意義重大的範圍披露於附註4。

2.2 共同控制下的合併

收購共同控制下的附屬公司已採用合併會計處理。收購方法的會計處理乃用於就收購非共同控制下的附屬公司入賬。

根據合併會計法，合併公司或業務的淨資產按控股方的現有賬面值合併。在控制方的權益持續的情況下，並無就商譽或共同控制合併時收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益超逾成本的差額確認任何金額。綜合損益及其他全面收益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期起或自合併實體或業務首次受共同控制日期以來(以較短期間為準)(不論共同控制合併日期為何)的業績。

年內，本公司間接全資附屬公司廈門益悅置業有限公司(「廈門益悅」)及廈門建發物業管理服務有限公司(「建發物業」)已訂立以下協議(「該等交易」)：

- (i) 廈門益悅與同系附屬公司廈門建匯房地產開發有限公司(「廈門建匯」)訂立股權轉讓協議，據此廈門建匯根據該協議同意出售而廈門益悅同意以總現金代價人民幣51,131,000元購買長沙兆禧房地產有限公司(「長沙兆禧」)全部股權(「長沙兆禧收購事項」)。該收購已於二零一八年六月二十五日完成。

2. 重大會計政策(續)

2.2 共同控制下的合併(續)

- (ii) 廈門益悅與間接控股公司建發房地產集團有限公司(「建發房地產」)訂立股權轉讓協議，據此建發房地產同意出售而廈門益悅同意以總現金代價人民幣54,344,000元購買太倉建晉房地產開發有限公司(「太倉建晉」)全部股權(「太倉建晉收購事項」)。該收購已於二零一八年七月三日完成。
- (iii) 廈門益悅與一家同系附屬公司建發房地產集團南寧有限公司(「建發南寧」)訂立股權轉讓協議，據此建發南寧同意出售及廈門益悅同意以總現金代價人民幣3,562,000元購買南寧市鼎馳置業投資有限責任公司(「南寧鼎馳」)51%股權(「南寧鼎馳收購事項」)。該收購已於二零一八年七月三日完成。
- (iv) 廈門益悅與建發南寧訂立股權轉讓協議，據此建發南寧同意出售而廈門益悅同意以總現金代價人民幣30,632,000元購買南寧市慶和房地產開發有限責任公司(「南寧慶和」)51%股權(「南寧慶和收購事項」)。該收購已於二零一八年六月十九日完成。

長沙兆禧收購事項、太倉建晉收購事項、南寧鼎馳收購事項及南寧慶和收購事項的詳情載於本公司日期為二零一八年一月十六日的公告及二零一八年四月二十日的通函。

- (v) 建發物業與建發房產訂立股權轉讓協議，據此建發房產同意出售而建發物業同意以總現金代價人民幣37,580,000元購買匯嘉(廈門)物業管理有限公司及其附屬公司(「匯嘉集團」)的全部股權(「匯嘉收購事項」)。該收購已於二零一八年七月十一日完成。
- (vi) 建發物業與建發房產及同系附屬公司廈門利源投資有限公司(「廈門利源」)訂立股權轉讓協議，據此建發房產及廈門利源同意出售而建發物業同意以總現金代價人民幣75,893,000元購買怡家園(廈門)物業管理有限公司及其附屬公司(「怡家園集團」)的全部股權(「怡家園收購事項」)。該收購已於二零一八年七月十一日完成。

2. 重大會計政策(續)

2.2 共同控制下的合併(續)

匯嘉收購事項及怡家園收購事項的詳情載於本公司日期為二零一八年四月三日的公告及日期為二零一八年六月二十日的通函。

- (vii) 廈門益悅與同系附屬公司廈門嘉誠投資發展有限公司(「廈門嘉誠」)訂立股權轉讓協議，據此廈門嘉誠同意出售而廈門益悅同意以總現金代價人民幣40,145,000元購買廈門嘉富投資有限公司(「廈門嘉富」)的全部股權。有關廈門嘉富收購事項的詳情載於本公司日期為二零一八年六月二十八日的公告(「廈門嘉富收購事項」)。該收購已於二零一八年七月二十三日完成。
- (viii) 廈門益悅與同系附屬公司建發房地產集團上海有限公司及廈門兆尚置業有限公司(統稱「該等賣方」)訂立股權轉讓協議，據此該等賣方同意出售而廈門益悅同意以總現金代價人民幣75,984,000元購買蘇州兆坤房地產開發有限公司(「蘇州兆坤」)的全部股權(「蘇州兆坤收購事項」)。該收購已於二零一八年十二月二十六日完成。
- (ix) 廈門益悅與同系附屬公司廈門建瑞房地產開發有限公司(「廈門建瑞」)訂立股權轉讓協議，據此廈門建瑞同意出售而廈門益悅同意以總現金代價人民幣50,123,000元購買龍岩利瑞房地產開發有限公司(「龍岩利瑞」)的全部股權(「龍岩利瑞收購事項」)。該收購已於二零一八年十二月二十四日完成。
- (x) 廈門益悅與同系附屬公司建陽嘉盛房地產有限公司(「建陽嘉盛」)訂立股權轉讓協議，據此建陽嘉盛同意出售而廈門益悅同意以總現金代價人民幣25,208,000元購買建甌發雲房地產有限公司(「建甌發雲」)75%股權，(「建甌發雲收購事項」)。該收購已於二零一八年十二月二十九日完成。
- (xi) 廈門益悅與建陽嘉盛訂立股權轉讓協議，據此建陽嘉盛同意出售而廈門益悅同意以總現金代價人民幣4,160,000元購買建甌中恒(「建甌中恒」)房地產有限公司的75%股權，(「建甌中恒收購事項」)。該收購已於二零一八年十二月二十九日完成。
- (xii) 廈門益悅與建陽嘉盛訂立股權轉讓協議，據此建陽嘉盛同意出售而廈門益悅同意以總現金代價人民幣496,000元購買建甌嘉景房地產有限公司(「建甌嘉景」)的70%股權(「建甌嘉景收購事項」)。該收購已於二零一八年十二月二十七日完成。

2. 重大會計政策(續)

2.2 共同控制下的合併(續)

蘇州兆坤收購事項、龍岩利瑞收購事項、建甌發雲收購事項、建甌中恒收購事項及建甌嘉景收購事項的詳情載於本公司日期為二零一八年十月二十三日的公告及二零一八年十一月二十四日的通函。

- (xiii) 於二零一八年十二月二十六日，建發物業與同系附屬公司廈門品傳置業顧問有限公司(「廈門品傳」)訂立股權轉讓協議，據此其中廈門品傳同意出售而建發物業同意以總現金代價人民幣513,000元購買廈門在家怡居信息科技有限公司(「廈門在家怡居」)的全部股權(「廈門在家怡居收購事項」)。該收購已於二零一八年十二月二十六日完成。

在編製本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表時，已釐定本集團與長沙兆禧、太倉建晉、南寧鼎馳、南寧慶和、匯嘉集團、怡家園集團、廈門嘉富、蘇州兆坤、龍岩利瑞、建甌發雲、建甌中恒、建甌嘉景及廈門在家怡居(「目標公司」)於交易前後均受同一主要股東廈門建發的共同控制，而該控制並非過渡性。本集團及目標公司於各自的業務合併日期均被視為持續經營實體，因此，交易採用合併會計原則以共同控制下的實體業務合併入賬，猶如目標公司於合併實體首次受主要股東控制當日出現。

財務報表已根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號《共同控制合併的合併會計處理》所載合併會計原則編製，猶如收購事項於所呈列的最早期間開始時完成。

本集團於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收入表、綜合現金流量表及綜合權益變動表包括現組成本集團的所有公司自最早呈列日期，或自附屬公司開始受主要股東共同控制當日的較早日期起的業績及現金流。本集團於二零一七年十二月三十一日及二零一七年一月一日的綜合財務狀況表已獲編製，其採用主要股東提供的現時賬面值呈列本集團的資產及負債。並無因交易作出調整以反映公平值，或確認任何新資產或負債。

於附屬公司及／或於交易前由主要股東以外人士持有的業務的股權，已採用合併會計原則於權益中呈列為非控股權益。

2. 重大會計政策(續)

2.2 共同控制下的合併(續)

上文所述的共同控制下的合併對截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表的影響如下：

	進行共同 控制下的 合併前的 本集團 人民幣千元	收購 附屬公司 人民幣千元	調整 人民幣千元	進行共同 控制下的 合併後的 本集團 人民幣千元 (經重列)
收益	3,237,677	1,542,974	(1,805)	4,778,846
銷售成本	(2,173,296)	(1,015,664)	836	(3,188,124)
毛利	1,064,381	527,310	(969)	1,590,722
其他淨收益	43,556	3,641	(261)	46,936
投資物業公平值變動收益	9,330	—	—	9,330
行政開支	(34,716)	(12,326)	—	(47,042)
銷售開支	(207,787)	(129,894)	—	(337,681)
融資成本	(97,726)	(88,360)	261	(185,825)
分佔聯營公司(虧損)/溢利	(954)	158,341	(163,350)	(5,963)
出售附屬公司虧損	—	(10)	10	—
視作出售附屬公司收益	—	24,691	(24,691)	—
除所得稅前溢利	776,084	483,393	(189,000)	1,070,477
所得稅開支	(316,624)	(151,047)	242	(467,429)
年內溢利	459,460	332,346	(188,758)	603,048
其他全面收益				
其後可重新分類至損益的項目：				
貨幣換算差額	(14,244)	—	—	(14,244)
年內全面收益總額	445,216	332,346	(188,758)	588,804

2. 重大會計政策(續)

2.2 共同控制下的合併(續)

	進行共同 控制下的 合併前的 本集團 人民幣千元	收購 附屬公司 人民幣千元	調整 人民幣千元	進行共同 控制下的 合併後的 本集團 人民幣千元 (經重列)
應佔年內溢利：				
— 本公司權益持有人	329,416	332,262	(133,865)	527,813
— 永久債券持有人	—	96,320	—	96,320
— 非控股權益	130,044	(96,236)	(54,893)	(21,085)
	459,460	332,346	(188,758)	603,048
應佔年內全面收益總額：				
— 本公司權益持有人	315,025	332,262	(133,865)	513,422
— 永久債券持有人	—	96,320	—	96,320
— 非控股權益	130,191	(96,236)	(54,893)	(20,938)
	445,216	332,346	(188,758)	588,804
本公司權益持有人就溢利				
應佔每股盈利				
— 基本	人民幣0.73元			人民幣1.18元
— 攤薄	人民幣0.63元			人民幣1.01元

2. 重大會計政策(續)

2.2 共同控制下的合併(續)

上文所述的共同控制下的合併對二零一七年十二月三十一日及二零一七年一月一日的綜合財務狀況表的影響如下：

二零一七年十二月三十一日

	進行共同 控制下的 合併前的 本集團 人民幣千元	收購 附屬公司 人民幣千元	調整 人民幣千元	進行共同 控制下的 合併後的 本集團 人民幣千元 (經重列)
資產及負債				
非流動資產				
物業、廠房及設備	64,892	34,546	–	99,438
土地使用權	290	99,266	–	99,556
投資物業	642,330	–	–	642,330
於附屬公司的投資	–	8,495	(8,495)	–
於聯營公司的權益	211,003	289,804	(273,277)	227,530
於合營企業的權益	46,747	–	–	46,747
其他非流動金融資產	63,000	60,000	–	123,000
有關收購土地使用權的訂金	64,166	–	–	64,166
遞延稅項資產	255,327	48,488	242	304,057
	1,347,755	540,599	(281,530)	1,606,824
流動資產				
物業存貨及其他合約成本				
— 開發中物業	13,641,712	8,885,710	–	22,527,422
— 持作銷售物業	681,100	39,642	–	720,742
貿易及其他應收款項	2,081,407	119,947	–	2,201,354
應收其他關連公司款項	–	11,731	–	11,731
有關收購土地使用權的訂金	3,301,680	1,484,831	–	4,786,511
預付稅項	176,089	5,656	–	181,745
銀行及手頭現金	1,626,866	358,329	–	1,985,195
	21,508,854	10,905,846	–	32,414,700
總資產	22,856,609	11,446,445	(281,530)	34,021,524

2. 重大會計政策(續)

2.2 共同控制下的合併(續)

	進行共同 控制下的 合併前的 本集團 人民幣千元	收購 附屬公司 人民幣千元	調整 人民幣千元	進行共同 控制下的 合併後的 本集團 人民幣千元 (經重列)
流動負債				
貿易及其他應付款項	1,005,816	747,967	–	1,753,783
預售開發中物業及持作銷售物業 所收取提早付款	5,618,545	566,246	–	6,184,791
應付關連公司款項	582,123	5,649,482	(279)	6,231,326
應付非控股權益款項	1,455,650	269,096	–	1,724,746
計息借款	248,240	10,000	–	258,240
所得稅負債	329,932	159,351	–	489,283
	9,240,306	7,402,142	(279)	16,642,169
流動資產淨值	12,268,548	3,503,704	279	15,772,531
資產總值減流動負債	13,616,303	4,044,303	(281,251)	17,379,355

2. 重大會計政策(續)

2.2 共同控制下的合併(續)

	進行共同 控制下的 合併前的 本集團 人民幣千元	收購 附屬公司 人民幣千元	調整 人民幣千元	進行共同 控制下的 合併後的 本集團 人民幣千元 (經重列)
非流動負債				
間接控股公司貸款	4,981,163	–	–	4,981,163
證券化安排的收款	–	1,250,000	–	1,250,000
計息借款	5,451,273	240,000	–	5,691,273
遞延稅項負債	171,194	585	–	171,779
	10,603,630	1,490,585	–	12,094,215
負債總額	19,843,936	8,892,727	(279)	28,736,384
資產淨值	3,012,673	2,553,718	(281,251)	5,285,140
權益				
股本	61,532	319,600	(319,600)	61,532
儲備	2,338,859	233,760	253,727	2,826,346
本公司權益持有人應佔權益	2,400,391	553,360	(65,873)	887,878
永久債券	–	2,000,000	–	2,000,000
非控股權益	612,282	358	(215,378)	397,262
權益總額	3,012,673	2,553,718	(281,251)	5,285,140

2. 重大會計政策(續)

2.2 共同控制下的合併(續)

上文所述的共同控制下的合併對二零一七年十二月三十一日及二零一七年一月一日的綜合財務狀況表的影響如下(續)：

二零一七年一月一日

	進行共同 控制下的 合併前的 本集團 人民幣千元	收購 附屬公司 人民幣千元	調整 人民幣千元	進行共同 控制下的 合併後的 本集團 人民幣千元 (經重列)
資產及負債				
非流動資產				
物業、廠房及設備	72,464	23,012	—	95,476
土地使用權	301	102,875	—	103,176
投資物業	682,130	—	—	682,130
於附屬公司的投資	—	8,495	(8,495)	—
於聯營公司的權益	38,988	95,000	(95,000)	38,988
於合營企業的權益	50,024	—	—	50,024
有關收購土地使用權的訂金	64,166	—	—	64,166
遞延稅項資產	28,598	10,628	—	39,226
	936,671	240,010	(103,495)	1,073,186
流動資產				
物業存貨及其他合約成本				
— 開發中物業	6,445,262	4,258,458	—	10,703,720
— 持作銷售物業	45,491	—	—	45,491
貿易及其他應收款項	20,144	381,880	—	402,024
有關收購土地使用權的訂金	466,200	1,456,934	—	1,923,134
預付稅項	51,028	22,358	—	73,386
銀行及手頭現金	631,282	60,454	—	691,736
	7,659,407	6,180,084	—	13,839,491
資產總值	8,596,078	6,420,094	(103,495)	14,912,677

2. 重大會計政策(續)

2.2 共同控制下的合併(續)

	進行共同 控制下的 合併前的 本集團 人民幣千元	收購 附屬公司 人民幣千元	調整 人民幣千元	進行共同 控制下的 合併後的 本集團 人民幣千元 (經重列)
流動負債				
貿易及其他應付款項	316,041	697,709	–	1,013,750
預售開發中物業及持作銷售物業 所收取提早付款	1,183,782	1,151,094	–	2,334,876
應付關連公司款項	–	1,175,422	–	1,175,422
應付非控股權益款項	226,872	42,759	–	269,631
計息借款	3,236	–	–	3,236
所得稅負債	27,751	14,335	–	42,086
	1,757,682	3,081,319	–	4,839,001
流動資產淨值	5,901,725	3,098,765	–	9,000,490
資產總值減流動負債	6,838,396	3,338,775	(103,495)	10,073,676
非流動負債				
間接控股公司貸款	4,339,197	1,195,786	–	5,534,983
計息借款	540,000	–	–	540,000
遞延稅項負債	173,620	489	–	174,109
	5,052,817	1,196,275	–	6,249,092
負債總額	6,810,499	4,277,594	–	11,088,093
資產淨值	1,785,579	2,142,500	(103,495)	3,824,584

2. 重大會計政策(續)

2.2 共同控制下的合併(續)

	進行共同 控制下的 合併前的 本集團 人民幣千元	收購 附屬公司 人民幣千元	調整 人民幣千元	進行共同 控制下的 合併後的 本集團 人民幣千元 (經重列)
權益				
股本	35,219	129,600	(129,600)	35,219
儲備	1,559,476	10,943	68,379	1,638,798
本公司權益持有人應佔權益	1,594,695	140,543	(61,221)	674,017
永久債券	–	2,000,000	–	2,000,000
非控股權益	190,884	1,957	(42,274)	150,567
權益總額	1,785,579	2,142,500	(103,495)	3,824,584

2.3 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司所編製截至每年十二月三十一日的財務報表。

附屬公司指受本集團控制的實體。當本集團承受或享有參與實體所得的可變回報，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，則其控制該實體。評估本集團是否對實體有權力時，僅考慮與實體有關的實質權利(由本集團及其他持有)。

本集團自其取得控制權當日至本集團不再控制附屬公司之日，在綜合財務報表內載列該附屬公司的收入及開支。

集團間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益及虧損於編製綜合財務報表時對銷。倘集團間資產銷售的未變現虧損於綜合入賬時撥回，則亦會從本集團角度就有關資產進行減值測試。於附屬公司財務報表所呈報的款項已進行調整(倘必要)以確保與本集團所採納會計政策保持一致。

2. 重大會計政策(續)

2.3 綜合基準

非控股權益指並非本公司直接或間接應佔的附屬公司權益，且就此而言本集團並無與該等權益的持有人協定任何額外條款而可能導致本集團整體就該等權益負有合約責任，進而形成金融負債。就各項業務合併而言，本集團可選擇按公平值或按其佔附屬公司可識別資產淨值的比例份額計量任何非控股權益。

非控股權益呈列於綜合財務狀況表的權益內，與本公司擁有人應佔權益分開呈列。本集團業績中的非控股權益，於綜合損益及其他全面收益內呈列為非控股權益與本公司權益持有人之間分配的年內溢利或虧損總額及全面收益總額。

不會導致失去控制權的本集團於附屬公司的權益變動入賬列作權益交易，並據此調整綜合權益內控股及非控股權益的數額以反映相關權益的變化，惟並不調整商譽且並不確認收益或虧損。

倘本集團失去附屬公司控制權，出售損益乃按下列兩者的差額計算：(i)所收取代價公平值與任何保留權益公平值總額與(ii)附屬公司資產(包括商譽)及負債與任何非控股權益過往的賬面金額。倘附屬公司的若干資產按重估數額或公平值計量且相關累計收益或虧損已於其他全面收益確認並於權益中累計，則過往於其他全面收益確認並於權益中累計的數額按猶如本公司已直接出售相關資產列賬(即重新分類至損益或直接轉撥至保留盈利)。失去控制權當日於前附屬公司所保留任何投資的公平值，於隨後根據香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)進行會計處理時，應視為初步確認時的公平值，或(如適用)於聯營公司或合營企業之投資的初步確認成本。

於本公司財務狀況表內，附屬公司按成本減任何減值虧損列賬，惟附屬公司屬持作出售或計入出售集團則除外。成本經調整以反映因或然代價修訂而產生的代價變化。成本亦包括投資直接應佔成本。

本公司於報告日期按已收及應收股息基準將附屬公司業績入賬。自被投資公司收購前或收購後溢利收取的所有股息均於本公司損益內確認。

2. 重大會計政策(續)

2.4 業務合併

收購附屬公司及並非共同控制下的業務乃以收購法入賬。業務合併轉讓的代價乃以公平值計算，該公平值為本集團轉讓的資產於收購日期的公平值、本集團自被收購方之前擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。收購相關成本於產生時在損益內確認。

於業務合併中所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債，按其於收購日期的公平值初始計量。

商譽是以所轉撥的代價、非控股權益於被收購方中所佔金額、及收購方以往持有被收購方權益的公平值(如有)的總和，減所收購的可識別資產及所承擔的負債於收購日期的淨值後，所超出的差額計值。倘經過重估後，所收購的可識別資產與所承擔負債於收購日期的淨額高於轉撥的代價、非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有被收購方權益的公平值(如有)的總和，則差額即時於損益內確認為議價購買收益。

倘本集團於業務合併中轉讓的代價包括或然代價安排產生的資產或負債，則或然代價按其於收購日期的公平值計量並視為於業務合併中所轉讓代價一部分。或然代價的公平值變動如符合作為計量期間調整乃作追溯調整，並對商譽或議價購買收益作相應調整。計量期間調整乃於計量期間因取得有關於收購日期已存在事實及情況的額外資料所作的調整。計量期間自收購日期起計不可超過一年。並不符合作為計量期間調整的或然代價公平值變動的其後會計處理，取決於或然代價如何分類。分類為權益的或然代價並不會於其後報告日期重新計量，而其以後的結算乃於權益內列賬。分類為金融負債的或然代價乃根據公平值於其後報告日期重新計量，而相應收益或虧損乃於損益中確認。

先前所持有股本權益之價值變動於其他全面收益中確認及於收購日期前在權益中累計，並於本集團取得被收購方的控制權時重新分類至損益。

倘業務合併的初步會計處理於合併產生的報告日期前仍未完成，則本集團會就仍未完成會計處理的項目呈報臨時金額。該等臨時金額於計量期間(見上文)內作出調整，或確認額外資產或負債，以反映獲得有關於收購日期已存在事實及情況的新資料，而倘知悉該等資料，將會影響於當日確認的金額。

2. 重大會計政策(續)

2.5 聯營公司及合營企業

聯營公司為本集團擁有重大影響力的實體，重大影響力乃參與被投資公司財務及經營政策決斷的權力，而非對該等政策的控制或共同控制。

合營企業為一項合營安排，據此，擁有該安排的共同控制權的各方均有權享有該項安排的資產淨值。共同控制權指訂約協定共享安排控制權，僅在相關活動決策須經共享控制權的各方一致同意的情况下存在。

於綜合財務報表內，於聯營公司的投資初步按成本確認及隨後採用權益法列賬。收購成本超逾收購日期所確認本集團分佔聯營公司或合營企業可識別資產、負債及或然負債的公平淨值的任何部分，確認為商譽。商譽乃計入投資賬面值，並作為投資的一部分進行減值評估。收購成本乃按交易日期所交付資產、所產生或承擔的負債及本集團所發行權益工具的公平值，加上投資直接應佔任何成本之和計量。本集團分佔可識別資產、負債及或然負債的公平淨值超逾收購成本的任何數額，於重新評估後，即時於損益內確認，以釐定收購投資期間本集團分佔聯營公司或合營企業的損益。

根據權益法，本集團於聯營公司或合營企業的權益乃按成本計量，並就本集團分佔該聯營公司資產淨值於收購後的變動作出調整，以及減去任何可識別減值虧損，惟其分類為持作出售(或計入分類為持作出售的出售集團)則除外。年內溢利或虧損包括本集團應佔聯營公司或合營企業年內的收購後、除稅後業績，包括年內確認的於聯營公司或合營企業的投資的任何減值虧損。本集團的其他年內全面收益包括其應佔聯營公司或合營企業的年內其他全面收益。

本集團與其聯營公司及合營企業間交易的未變現收益以本集團於聯營公司或合營企業的權益為限進行對銷。倘本集團與其聯營公司或合營企業間資產銷售的未變現虧損於權益會計處理時撥回，則亦從本集團的角度就有關資產進行減值測試。倘聯營公司或合營企業就類似交易及相若情形下的事件採用本集團所使用者以外的會計政策，則本集團依照權益法使用聯營公司或合營企業的財務報表時，會作出必要調整，使聯營公司或合營企業與本集團的會計政策一致。

2. 重大會計政策(續)

2.5 聯營公司及合營企業(續)

本集團分佔聯營公司或合營企業虧損相等於或高於其於聯營公司或合營企業的權益時，本集團不會進一步確認虧損，惟其已招致法律或推定責任或代表聯營公司或合營企業作出付款則除外。就此而言，本集團於聯營公司或合營企業的權益乃為根據權益法所作投資的賬面值連同本集團的長期權益(該長期權益實質上構成本集團於聯營公司或合營企業的投資淨額的一部分)。

於應用權益法後，本集團釐定是否需要就本集團於其聯營公司或合營公司的投資確認額外的減值虧損。於各報告日期，本集團釐定是否有客觀證據顯示於聯營公司或合營公司的投資出現減值。如果發現有關跡象，本集團則以其聯營公司或合營公司的可收回金額(使用價值與公平價值減出售成本兩者之較高者)及其賬面值之差額計算減值額度。於釐定投資的使用價值時，本集團估計其分佔預期將由聯營公司或合營公司產生的估計未來現金流量的現值，包括聯營公司或合營公司經營業務產生的現金流量及最終出售投資的所得款項。

本集團自其不再對聯營公司行使顯著影響力或對合營企業行使共同控制當日起終止使用權益法。倘於該前聯營公司或合營企業的保留權益為金融資產，該保留權益則按公平值計量，並根據香港財務報告準則第9號於初次確認為金融資產時將該公平值視作其公平值。(i)任何保留權益及出售聯營公司或合營企業部分權益的任何所得款項的公平值；與(ii)終止使用權益法當日投資賬面值之間的差額於損益內確認。此外，倘該聯營公司或合營企業已直接出售相關資產或負債，則本集團以可能已規定的相同基準將以往在有關該聯營公司或合營企業的其他全面收益中確認的所有金額入賬。因此，倘以往由被投資方於其他全面收益中確認的收益或虧損可能於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則實體於終止使用權益法時，將該收益或虧損自權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

倘於一家聯營公司的權益成為於一家合營企業的權益或倘於一家合營企業的權益成為於一家聯營公司的權益，則本集團繼續應用權益法且不會就保留權益重新計量。

2. 重大會計政策(續)

2.6 外幣換算

於綜合實體的個別財務報表中，外幣交易乃使用於交易日通行的匯率換算為個別實體的功能貨幣。於報告日期，以外幣計值的貨幣資產及負債乃按當日的通行外匯匯率換算。因結算該等交易及於報告日期重新換算貨幣資產及負債而產生的匯兌收益及虧損於損益內確認。

按公平值列賬且以外幣列值的非貨幣項目乃按釐定公平值當日通行利率重新換算，並列作公平值損益的一部分。以外幣歷史成本計量的非貨幣項目不予重新換算(即僅按交易日的匯率進行換算)。

於綜合財務報表內，原以由本集團呈列貨幣以外貨幣呈列的境外業務的所有個別財務報表已兌換為人民幣。資產及負債乃按報告日期的收盤匯率換算為人民幣。收入及開支乃按交易日的通行匯率或倘匯率並無大幅波動，則以報告期間的平均匯率兌換為人民幣。換算產生的任何差額已於其他全面收益確認並於權益內匯兌儲備中分別累計。

出售境外業務時，相關匯兌差額由權益重新分類為損益，作為銷售收益或虧損的一部分。任何先前非控股權益應佔的匯兌差額將取消確認且不會分類為損益。

2. 重大會計政策(續)

2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(下文所述的在建工程除外)乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬(見附註2.20)。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價格及任何令資產達致其運作狀況及工作地點作其擬定用途的直接應佔成本。

折舊乃按以下年率於其估計可使用年期內以直線法計算，以撇銷其資產(下文所述的在建工程除外)成本：

土地及樓宇	2.5%
租賃物業裝修	5年或按租期(以較短者為準)
傢具及固定裝置	9至33 $\frac{1}{3}$ %
廠房及機器	9至20%
汽車	12.5至20%

資產的折舊方法、殘值及可使用年期均於各報告日期予以檢討，並作出適當調整。

報廢或出售產生的收益或虧損按資產銷售所得款項與賬面值間的差額計量，並於損益內確認。

僅當與該資產有關的未來經濟利益可能流入本集團，而項目成本能可靠地計量時，後續成本方會計入資產的賬面金額或確認為一項獨立資產(如適用)。所有其他成本(如維修及保養)在產生時的財務期間於損益內支銷。

在建工程按成本減累計減值虧損列賬。成本包括所有建築開支及其他直接成本，包括可歸類為該等項目的利息成本。已完成建築工程的成本轉移至適當的資產類別。就在建工程而言，在工程完成並可供使用之前，並不予計提折舊。

2.8 土地使用權

土地使用權乃指就收購根據經營租賃持有的土地所作出的預付款，乃按成本值減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬(見附註2.20)。釐定一項安排是否屬於或包含租賃以及該租賃是否屬於經營租賃，乃於附註2.16詳述。攤銷乃於租期/使用權期按直線法計算，惟倘若有另一種基準更能反映本集團透過使用有關土地可產生收益的時間模式則除外。

2. 重大會計政策(續)

2.9 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃物業權益擁有或持有的土地及／或建築物，包括就尚未確定未來用途持有的土地及正興建或發展中以於將來作投資物業之用的物業。

當本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或取得資本增值，有關的權益會按逐項物業的基準分類為投資物業及按投資物業入賬。被分類為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃持有的權益相同。

初步確認時，投資物業以成本計量，而其後除非當時其公平值不能可靠地確定，否則按公平值列賬。

成本包括收購投資物業直接應佔的開支。自建投資物業的成本包括材料及直接勞工成本、使投資物業達致運作狀態作擬定用途直接應佔的任何其他成本及資本化借款成本。

公平值由對投資物業地點及性質具足夠經驗的外部專業估值師釐定。於報告日期確認的賬面值，反映於報告日期的當時市況。

當物業用途發生變化以致其重新分類為物業、廠房及設備或物業存貨及其他合約成本時，其於重新分類當日的公平值成為其後續會計成本。

因投資物業公平值變動或出售投資物業所產生的任何盈虧於產生期間計入損益內。

2. 重大會計政策(續)

2.10 金融工具

自二零一八年一月一日起適用的政策

確認及終止確認

金融資產及金融負債在本集團成為金融工具合約條文一方時在綜合財務狀況表確認。

金融資產於自金融資產獲取現金流量之合約權利屆滿，或金融資產及其絕大部分風險及回報已轉讓時終止確認。金融負債於其消除、解除、取消或到期時終止確認。

金融資產的分類及初步計量

除不包含重大融資成分且根據香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」(「香港財務報告準則第15號」)按交易價格計量的貿易應收款項外，就不屬於按公平值計量且其變動計入損益(「按公平值計量且其變動計入損益」)的金融資產而言，所有金融資產初步按公平值計量，加上直接歸屬於收購該金融資產的交易費用。按公平值計量且其變動計入損益的金融資產的交易成本計入綜合損益及其他綜合收益表。

金融資產(惟獲指定及作為對沖工具的金融資產則除外)分為下列類別：

- 按攤銷成本計量；或
- 按公平值計量且其變動計入損益。

分類乃根據下列兩項釐定：

- 實體管理其金融資產的經營模式；及
- 金融資產的合約現金流量特點。

金融資產於損益內確認之所有相關收入及開支均於金融成本、利息收入或其他金融項目內呈列，惟貿易應收款項的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)會於「行政開支」內呈列。

2. 重大會計政策(續)

2.10 金融工具(續)

自二零一八年一月一日起適用的政策(續)

金融資產的後續計量

債務投資

按攤銷成本計量的金融資產

倘金融資產符合下列條件(且並非指定為按公平值計量且其變動計入損益)，則該資產按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的而持有資產之經營模式下持有之金融資產；及
- 金融資產之合約條款產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

在初步確認後，該等資產使用實際利率法按攤銷成本計量。有關金融資產的利息收入計入損益的「其他淨收益」。倘折現影響微乎其微，則折現可忽略不計。本集團的現金及現金等價物以及貿易及其他應收款項屬此類金融資產。

按公平值計量且其變動計入損益的金融資產

與「持有以收取」或「持有以收取及出售」不同業務模式持有的金融資產乃按公平值計量且其變動計入損益。此外，不論業務模式如何，合約現金流量不僅為本金及利息支付的金融資產按公平值計量且其變動計入損益。所有衍生金融工具均屬於此類別，惟指定及有效作為對沖工具的衍生金融工具則除外，其適用香港財務報告準則第9號的對沖會計規定。

股本工具

當本集團根據香港財務報告準則第9號確立收取股息的權利時，除非能清晰顯示股息是用作填補一部分投資成本，否則從投資該等股本工具中獲取的股息會於損益中確認。股息計入損益中的「其他淨收益」項目中。

2. 重大會計政策(續)

2.10 金融工具(續)

自二零一八年一月一日起適用的政策(續)

金融資產

本集團對於附屬公司權益以外的金融資產採用的會計政策載如下。金融資產分類為貸款及應收款項以及可供出售金融資產。

管理層於初步確認時根據收購金融資產的目的釐定金融資產的類別，並(倘允許及適合)於各報告日期重新評估該分類。

當且僅當本集團成為工具合約協議之一方，所有金融資產應予確認。按常規方式購買的金融資產於交易日確認。金融資產初步確認時以公平值加(倘投資並無按公平值計入損益)直接應佔交易成本計量。

自投資收取現金流量的權利屆滿或被轉讓及所有權的絕大部分風險及回報已被轉讓時，終止確認金融資產。

於各報告日期，會評估金融資產是否存在減值的客觀證據。倘存在該等證據，會按金融資產分類釐定及確認減值虧損。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款而並無活躍市場報價的非衍生金融資產。貸款及應收款項因此利用實際利息法按攤銷成本減任何減值虧損計量。攤銷成本經計及收購時的任何折讓或溢價後計算，並計入屬實際利率及交易成本組成部分的費用。

可供出售金融資產

不符合資格列入金融資產任何其他類別的非衍生工具的金融資產，分類為可供出售的金融資產。

就並無於活躍市場掛牌市價，其公平值無法可靠計量之可供出售投資，以及與無報價之工具有關並必須以交付該等工具之方式結算之衍生工具，於初步確認後，須以成本減於各申報日期識別之任何減值虧損後計量。

2. 重大會計政策(續)

2.10 金融工具(續)

自二零一八年一月一日起適用的政策(續)

金融負債

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、間接控股公司貸款、應付聯營公司、非控股權益、同系附屬公司及間接控股公司款項、計息借款以及證券化安排的收款。該等項目在綜合財務狀況表分開呈列。

金融負債於本集團成為工具合約協議一方時確認。所有利息相關支出均根據本集團的借貸成本會計政策(參閱附註2.22)確認。

當負債項下的責任已履行、取消或屆滿時，金融負債即取消確認。

當現有金融負債被同一貸款人以明顯不同的條款提供的另一金融負債取代，或現有負債的條款大幅修訂，則有關交換或修訂被視為不再確認原負債而確認新負債，而相關賬面金額的差額於損益內確認。

計息借款

借款初步按公平值扣除所產生的交易成本予以確認。借款其後按攤銷成本列賬；任何所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的差額使用實際利息法於借款期間於損益內確認。

除非本集團有無條件權利將負債結算日期遞延至報告日期後至少十二個月，否則借款分類為流動負債。

其他金融負債

其他金融負債包括貿易及其他應付款項、應付聯營公司、非控股權益、同系附屬公司及間接控股公司款項以及間接控股公司貸款，初步按公平值確認，隨後使用實際利息法按攤銷成本計量。

證券化安排的收款

證券化安排的收款初步按公平值確認(扣除已產生的交易成本)，並於其後按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額於期內使用實際利率法於損益內確認。交易成本計入證券化安排的收款的賬面值，並於安排期間使用實際利率法攤銷。

2. 重大會計政策(續)

2.11 金融資產的減值

自二零一八年一月一日起適用的政策

香港財務報告準則第9號的減值規定採用更具前瞻性的資料確認預期信貸虧損——「預期信貸虧損模式」。此模式已取代香港會計準則第39號之「已產生虧損模式」。屬此規定範疇內的工具包括按攤銷成本計量的貸款及其他債券類金融資產、貿易應收款項以及(就發行人而言)並不屬公平值計量且其變動計入損益的若干金融擔保合約。

本集團在評估信貸風險及計量預期信貸虧損時考慮更為廣泛的資料，當中包括會影響工具未來現金流量的預期可收回程度的過往事件、當前狀況、合理且有理據的預測。

採用該前瞻法時，須對下列各項作出區別：

- 由初步確認以來其信貸質量未發生重大退化或具較低信貸風險的金融工具(「第一階段」)；及
- 由初步確認以來其信貸質量發生重大退化且其信貸風險不低的金融工具(「第二階段」)。

「第三階段」覆蓋於報告日期出現減值的客觀證據的金融資產。

「十二個月的預期信貸虧損」於第一階段下確認，而「整個存續期的預期信貸虧損」於第二階段下確認。

預期信貸虧損的計量乃按概率加權估計於金融工具預計存續期的信貸虧損釐定。

貿易應收款項

就貿易應收款項而言，本集團於計算預期信貸虧損時已應用簡化方式，並已於各報告日期根據整個存續期的預期信貸虧損確認虧損撥備。考慮到金融資產存續期內任何時間點均可能出現違約事件，預期合約現金流量會存在不足情況。於計算預期信貸虧損時，本集團已根據本集團的歷史信貸虧損經驗及外部指標設立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已基於所估信貸風險特性及逾期日數分組。

2. 重大會計政策(續)

2.11 金融資產的減值(續)

自二零一八年一月一日起適用的政策(續)

其他按攤銷成本計量的金融資產

本集團將其他應收款項的虧損撥備計量為等同於十二個月的預期信貸虧損，除非自初步確認後信貸風險大幅增加，則本集團確認整個存續期的預期信貸虧損。有關是否應確認整個存續期的預期信貸虧損的評估乃視乎自初步確認以來發生違約的可能性或風險是否顯著增加而定。

於評估信貸風險是否自初步確認以來大幅增加時，本集團比較金融資產於報告日期出現違約的風險與該等金融資產於初步確認日期出現違約的風險。作此評估時，本集團會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 信貸風險的外界市場指標的重大惡化，例如信貸息差大幅增加、債務人的信貸違約掉期價；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

儘管如此，如果債務工具於各報告日期被釐定為具低信貸風險，則本集團可假設該債務工具的信貸風險自初步確認後未有顯著增加。假若債務工具的違約風險較低，借款人在短期內絕對有能力履行其合約現金流量的義務，以及經濟和商業條件長遠出現不利變化，可能但不一定會降低借款人履行合約現金流量義務的能力，則債務工具被視為具有較低信貸風險。

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界取得的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括本集團)還款(未計及本集團所持任何抵押品)時發生。

有關貿易應收款項及其他按攤銷成本計量的金融資產的預期信貸虧損評估的分析詳情載於附註45.5。

2. 重大會計政策(續)

2.11 金融資產的減值(續)

自二零一八年一月一日起適用的政策(續)

財務擔保合約

就財務擔保合約而言，本集團僅須在債務人違反所擔保工具條款的情況下付款。因此，預期信貸虧損乃補償持有人就所產生信貸損失的預期款項的現值，減任何本集團預期從該持有人、債務人或任何其他方所收取的任何金額。

於二零一八年一月一日前適用的政策

於各報告日期，金融資產會予以檢討，以釐定是否存在任何客觀減值證據。

個別金融資產的客觀減值證據包括本集團注意到的以下一項或多項虧損事件的可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠或未能償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；及
- 技術、市場、經濟或法律環境的重大變動對債務人產生不利影響。

一組金融資產的虧損事項包括顯示該組金融資產的估計未來現金流量出現可計量減少的可觀察數據。該可觀察數據包括但不限於本集團債務人付款狀況及與本集團內資產違約有關的國家或地方經濟狀況的不利變動。

倘存在任何該等證據，則減值虧損乃按下列方式計量及確認：

(i) 按攤銷成本計量的金融資產

倘有客觀證據顯示貸款及應收款項出現減值虧損，虧損數額按資產賬面值與利用金融資產原本實際利率(即於初步確認時計算的實際利率)貼現的估計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信貸虧損)的現值的差額計算。虧損數額於減值出現期間的損益內確認。

2. 重大會計政策(續)

2.11 金融資產的減值(續)

於二零一八年一月一日前適用的政策(續)

(i) 按攤銷成本計量的金融資產(續)

倘於往後期間減值虧損數額減少，而減少客觀上乃與減值確認後所發生的事件相關，則撥回先前確認的減值虧損，惟不得使減值撥回當日金融資產賬面值超過未確認減值時的已攤銷成本。撥回數額於撥回期間於損益內確認。

(ii) 按成本計量的金融資產

減值虧損數額乃按金融資產賬面值與估計未來現金流量(按類似金融資產的現行市場回報率貼現)的差額計算。減值虧損金額會於減值發生的損益中確認且並無於往後期間撥回。

金融資產(按攤銷成本列賬的貿易應收款項除外)減值虧損乃直接自相應資產撇銷。倘貿易應收款項被視為未必但並非不能收回，則屬呆賬的應收款項減值虧損使用撥備賬列賬。倘本集團信納不大可能收回貿易應收款項，則被視為不可收回的金額直接自貿易應收款項撇銷，而就該貿易應收款項於撥備賬內持有的任何金額將會撥回。其後收回先前自撥備賬扣除的金額乃撥回至撥備賬。撥備賬的其他變動及其後收回先前直接撇銷的金額乃於損益內確認。

2.12 物業存貨及其他合約成本

(i) 物業存貨

物業存貨包括開發中物業及持作銷售的物業。開發中物業指未完成建築工程中的土地及樓宇的投資，而管理層擬待其竣工後出售。物業存貨乃初步按成本而後續按成本及可變現淨值兩者的較低者確認。物業存貨成本包括按經營租賃持有的土地及開發支出(包括開發該等物業應佔的建造成本、借貸成本及其他直接成本)。可變現淨值按日常業務過程中的預計銷售所得款項減估計竣工成本以及估計銷售費用計算。

物業存貨任何撇減至可變現淨值的金額於撇減或虧損發生期間確認為開支。撇減物業存貨的任何撥回的金額均確認為撥回發生期間確認為開支的物業存貨的金額減少。

2. 重大會計政策(續)

2.12 物業存貨及其他合約成本(續)

(ii) 其他合約成本

其他合約成本指未資本化為存貨(見附註2.12(i))或物業、廠房及設備(見附註2.7)的從客戶獲得合約的增量成本或完成與客戶訂立合約的成本。

獲得合約的增量成本指在未獲得合約的情況下本不會產生的本集團為從客戶獲得合約而產生的該等成本(例如增量銷售佣金)。倘成本與將於未來報告期間確認的收益相關且預期將可收回成本，則獲得合約的增量成本於產生時資本化。獲得合約的其他成本於產生時支銷。

倘成本直接與現有合約或可特別認定的預計合約相關；產生或增加日後將用於提供貨品或服務的資源；及預期將被收回，則完成合約的成本會資本化。直接與現有合約或可特別認定的預計合約有關的成本可能包括直接勞務、直接材料、成本分攤、可明確向客戶收取的成本及僅因本集團訂立合約而產生的其他成本(例如付款予分包商)。完成合約的其他成本(未資本化為存貨、物業、廠房及設備)於產生時支銷。

已資本化合約成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。當合約成本資產的賬面值超過(i)本集團預期因交換資產相關貨品或服務而將收取的代價餘額減(ii)尚未確認為開支之直接與提供該等貨品或服務相關的任何成本的淨額時，確認減值虧損。

已資本化合約成本攤銷於確認資產相關收益時從損益內扣除。收益確認的會計政策載於附註2.19。

2. 重大會計政策(續)

2.13 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行活期存款及原到期日為三個月或以下而可即時轉換為已知金額現金及承受輕微價值變動風險的短期高流動性投資。

2.14 合約資產、合約負債及合約成本

倘本集團於根據合約所載支付條款無條件符合資格收取代價之前確認收益(見附註2.19)，即確認合約資產。合約資產根據附註2.11所載政策就預期信貸虧損予以評估，並於收取代價的權利成為無條件時重新分類為應收款項(見附註2.10)。

本集團確認相關收益前，合約負債在客戶支付代價時確認(見附註2.19)。如本集團有無條件權利在本集團確認相關收益前收取代價，則合約負債亦會獲確認。在相關情況下，相應應收款項亦會獲確認(見附註2.10)。

就與客戶的單一合約而言，淨合約資產或淨合約負債得以呈列。就多份合約而言，不相關合約的合約資產及合約負債不按淨額基準呈列。

本集團應用香港財務報告準則第15號第94段的實際合宜方法，假若本集團原本以其他方式確認的資產的攤銷期間落在包括訂立合約的日期的報告期內，則於取得有關出售已落成物業及服務的合約時所增加的成本產生時將其確認作為開支。

合約計及重大融資成分時，合約結餘計入按實際利率法累計的利息(見附註2.19)。

2.15 已發出的財務擔保

財務擔保合約指規定發行人(或擔保人)須支付特定款項以償付持有人因指定債務人未能根據債務工具的條款支付到期款項而產生的損失的合約。

倘本集團發出財務擔保，該擔保的公平值最初確認為「貿易及其他應付款項」內的遞延收入。已發出財務擔保的公平值乃根據債務工具所規定的合同付款與無擔保情況下所需的付款之間的現金流量差額的現值或就評估義務而應支付予第三方的估計金額釐定。倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產的本集團政策而予以確認。倘並無收取或應收代價，則於最初確認任何遞延收入時於損益內確認即時開支。

2. 重大會計政策(續)

2.15 已發出的財務擔保(續)

其後，財務擔保乃根據附註2.11所載(自二零一八年一月一日起適用)／香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」(於在二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號前適用)的香港財務報告準則第9號項下預期信貸虧損釐定的金額中的較高者計量，而初步確認的金額(如適用)會減去在擔保期內確認的累計收入金額。

2.16 租賃

倘本集團確定某項安排賦予權利於協定期間內使用某一指定資產或多項資產，並以付款或連串付款作為回報，則該項安排(包括交易或連串交易)屬於或包含租賃。本集團經評估該項安排的實際內容後作出上述確定，惟並不考慮該項安排是否具有租賃的法定形式。

(i) 出租予本集團的資產的分類

對於本集團按租賃持有的資產，倘所有權的絕大部分風險及回報轉移至本集團，則有關資產會分類為按融資租賃持有。所有權的絕大部分風險及回報並未轉移至本集團的租賃則分類為經營租賃，惟下列情況除外：

- 按經營租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義的物業，會按照每項物業的基準分類為投資物業，而倘分類為投資物業，則其入賬方式會猶如以融資租賃持有一樣(請參閱附註2.9)；及
- 按經營租賃持作自用，但無法在租賃開始時將其公平值與建於其上的建築物的公平值分開計量的土地，按以融資租賃持有的方式入賬，惟清楚地按經營租賃持有的建築物除外(參閱附註2.7)。就此而言，租賃的開始時間指本集團首次訂立租賃或自前承租人接收租賃的時間。

(ii) 作為承租人的經營租賃費用

倘本集團有權使用按經營租賃持有的資產，則根據租賃作出的付款乃於租期內以直線法自損益表扣除，惟倘有其他基準更能反映租賃資產將產生利益的時間模式則除外。就租賃獲得的優惠措施於損益內確認為已付租賃款項淨額總額的組成部分。或然租金乃於其產生的會計期間於損益內扣除。

(iii) 作為出租人根據經營租賃出租的資產

根據經營租賃出租的資產乃根據資產的性質計量及呈列。磋商及安排經營租賃所產生初步直接成本於租期內按與租金收入相同的基準計入租賃資產的賬面值並確認為一項開支。

2. 重大會計政策(續)

2.16 租賃(續)

(iii) 作為出租人根據經營租賃出租的資產(續)

應收經營租賃的租金收入乃以直線法於租期所涵蓋的期間於損益內確認，惟倘有其他基準更能反映使用租賃資產將產生利益的時間模式則除外。就租賃授出的優惠措施於損益內確認為應收租賃款項淨額總額的組成部分。或然租金乃於其賺取的會計期間確認為收入。

2.17 撥備及或然負債

當本集團因過往事件而有現時債務(法定或推定)、結算有關債務可能會導致經濟利益流出且有關債務的金額能可靠估計時，則會確認撥備。倘若貨幣時間值重大，則撥備以結算債務預期所需開支的現值呈列。

所有撥備均於各報告日期審閱並作出調整，以反映當前最佳估計。

倘需要經濟利益流出之可能性較低，或無法對有關金額作出可靠估計，則會將有關債務披露為或然負債，惟經濟利益流出之可能性極低則除外。倘本集團可能須承擔之債務須視乎未來會否發生某宗或多宗不受本集團完全控制之不確定事件而確定，則亦會披露為或然負債，惟經濟利益流出之可能性極低則除外。

2.18 股本投資

永久債券

本集團發行的永久債券(不包括本集團向持有人交付現金或其他金融資產或在對本集團可能造成不利情況的條件下與持有人換取金融資產或金融負債的合約責任)歸類為權益工具，並初始記錄於已收所得款項。

永久可換股債券

永久可換股債券可換取本公司固定數目的普通股，惟不包括本集團向持有人交付現金或其他金融資產或在對本集團可能造成不利情況的條件下與持有人換取金融資產或金融負債的合約責任。該等證券分別為權本工具，並於發行日期初步按其公平值確認，惟其後並無重新計量。

股本

股本按已發行股份之面值釐定。如與發行股份有關的任何交易成本為股份交易直接應佔的增量成本，任何該等成本乃從股份溢價賬中扣除(減去任何相關所得稅利益)。

2. 重大會計政策(續)

2.19 收益及其他收入

收益主要來自物業銷售及於本集團業務日常業務過程中所提供各類服務。

為確定是否確認收益，本集團遵循以下5個步驟：

1. 與客戶確定合約
2. 確定履約責任
3. 釐定交易價格
4. 將交易價格分配予履約責任
5. 於達成履約責任時確認收入

在所有情況下，合約的總交易價格乃根據其相對獨立銷售價格在各種履約責任中分配。合約的交易價格並不包括代表第三方收取的任何金額。

倘本集團已透過將承諾商品或服務轉讓予其客戶而滿足其履約責任，收益會於某一時間點確認或隨時間確認。

倘合約包含融資成分，為客戶提供重大融資利益超過12個月，則收益按以與客戶進行的個別融資交易所反映貼現率貼現的應收款項現值計量，而利息收入則按實際利率法獨立累計。倘合約包含融資成分，為本集團提供重大融資利益，則根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算合約責任產生的利息開支。本集團運用香港財務報告準則第15號第63段的實際合宜方法，當融資期限為12個月或以下時，則不會就重大融資成分的任何影響調整代價。

本集團的收益及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

(i) 物業銷售

在日常業務過程中銷售發展作銷售的物業所產生的收益於法律轉讓完成時(即客戶有能力指示物業用途並獲得物業絕大部分剩餘利益的時間點)確認。在收益確認日之前出售的物業所收到的訂金及分期付款計入綜合財務狀況表中的合約負債下(見附註2.14)。

倘支付方案包含重要的融資成分，則將交易價格調整以將該成分單獨入賬。就預付款項而言，該等調整導致本集團產生利息開支以反映本集團於付款日期至收益確認日期間從客戶取得的融資利益的影響。有關累算款項增加在建期間合約負債的金額，故此於已落成物業的控制權轉移予客戶時確認的收益金額有所增加。除非利息按照附註2.22所載政策可根據香港會計準則第23號(「香港會計準則第23號」)「借貸成本」資本化，否則利息乃按累計支銷。

2. 重大會計政策(續)

2.19 收益及其他收入(續)

(i) 物業銷售(續)

在比較期間，物業銷售收益於簽訂買賣協議及物業落成時間點兩者中的較後者確認，有關時間點被視為物業擁有權的風險及回報已轉移予買方的時間點。於收益確認日期前就已銷售物業所收取的訂金及分期付款已計入綜合財務狀況表下的「預售開發中物業及持作銷售物業所收取墊款」中，而已收的預付款項並無產生任何利息開支。由於預付款項累計利息會計政策出現變動，本集團已對二零一八年一月一日的期初結餘作出調整(見附註3)。

(ii) 代建服務及智能化建設服務的服務收入

就代建服務及智能化建設服務而言，本集團履約並無創建對客戶而言有其他用途的資產，而本集團具有可強制執行權利收回迄今已完成履約部分的款項，因此本集團履行履約義務並參考已完成的特定交易隨著時間推移按截至報告日期的實際成本以每份合約估計總成本的百分比計算確認收益。

(iii) 經營租賃的租金收入

經營租賃項下的應收租金收入在租賃期內所有期間按等額分期付款在損益中確認，惟存在更能代表使用租賃資產所產生利益模式的其他基準時則除外。已授出的租賃優惠於損益中確認為應收淨租金總額的組成部分。或然租金在其賺取的會計期間確認為收入。

(iv) 樓宇管理收入及物業管理收入

樓宇管理收入及物業管理收入於提供相關服務的會計期間確認。

(v) 股息

來自非上市投資的股息收入在股東收取付款的權利確定時確認。

(vi) 利息收入

利息收入按照實際利率法利用將金融資產預計使用年期內的估計未來現金收入準確貼現至金融資產總賬面金額的利率於產生時確認。對於並無遭受信貸減值以攤銷成本計量的金融資產而言，實際利率適用於資產的總賬面金額。就已遭受信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產的攤銷成本(即已扣除虧損撥備的總賬面金額)(見附註2.11)。

2. 重大會計政策(續)

2.20 非金融資產減值

本公司財務狀況表中的物業、廠房及設備、土地使用權及於附屬公司的權益須進行減值測試。每當有跡象顯示資產的賬面值可能無法收回時，便會對該等資產進行減值測試。

倘資產賬面值超出其可收回金額，將即時按有關差額確認減值虧損為開支。可收回金額為公平值(反映市況減出售成本)與使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用反映貨幣時間值及資產特定風險的現行市場評估的稅前貼現率貼現至其現值。

就評估減值而言，倘資產並不產生大致上獨立於其他資產的現金流入，則會就可獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。因此，部分資產個別進行減值測試，而部分則在現金產生單位層面進行測試。

減值虧損按比例自現金產生單位之資產中扣除，惟資產賬面值不會調減至低於其個別公平值減銷售成本或使用價值(如可釐定)。

倘用以釐定資產可收回金額的估計出現有利變動，則撥回減值虧損並立即確認為收入，惟資產的賬面值不得超過倘並無確認減值虧損而釐定的賬面值(扣除折舊或攤銷)。

2.21 僱員福利

退休福利

僱員的退休福利乃透過定額供款計劃提供。

於中國成立的集團實體每月為當地職工向國家籌辦定額供款計劃作出供款。供款乃根據中國法律及地方社會保障部門頒佈的有關規例按標準薪金的指定百分比作出。

此外，於香港註冊成立的集團實體管理一項定額供款強制性公積金計劃(「強積金計劃」)，該定額供款計劃由獨立受託人為合資格參與強積金計劃的僱員進行管理。本集團按撥付合資格僱員之薪金的百分比作出供款，並根據強積金計劃的規則於其應付時在損益內扣除。

供款在僱員於年內提供服務時於損益內確認為開支。本集團於該等計劃下的責任僅限於應向該等計劃支付的固定比例供款。

2. 重大會計政策(續)

2.21 僱員福利(續)

短期僱員福利

僱員的年假權益於假期累計至僱員時確認。本集團會就截至報告日期因僱員所提供的服務而產生的估計年假負債作出撥備。

非累計有薪曠工(如病假及產假)直至放假時方予確認。

2.22 借貸成本

收購、興建或生產任何合資格資產而產生的借貸成本(扣除特定借款暫時性投資所賺取的任何投資收入)，於完成及籌備資產作擬定用途所需期間內資本化。合資格資產指需要花費一段頗長時間始能作其擬定用途或出售的資產。其他借貸成本於產生時支銷。

在資產產生開支、產生借貸成本及使資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間，借貸成本乃資本化作合資格資產成本的一部分。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作完成時，借貸成本便會停止資本化。

2.23 所得稅的會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括與財務機構就本期或過往報告期間有關而於報告日期尚未支付的責任或申索。該等金額乃根據年內應課稅溢利按相關財務期間適用的稅率及稅法計算。即期稅項資產或負債的所有變動於損益內確認為稅項開支的一部分。

遞延稅項乃按於報告日期財務報表內資產與負債賬面值與其相應稅基間的暫時差額使用負債法計算。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未運用稅務抵免確認，惟以可能有應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)可抵銷可扣稅暫時差額、未運用稅項虧損及未運用稅務抵免的情況為限。

2. 重大會計政策(續)

2.23 所得稅的會計處理(續)

倘商譽或於一宗交易中初步確認(業務合併除外)的資產及負債產生的暫時差額並不影響應課稅溢利或會計溢利或虧損，則不會就此確認遞延稅項資產及負債。

於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資所產生的應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債，惟倘本集團可控制暫時差額的撥回，且該暫時差額於可見將來不大可能撥回者除外。

就根據上述會計政策採用公平值模式計量的投資物業而言，相關遞延稅項負債或資產的計量反映完全透過銷售收回投資物業賬面值的稅務後果，惟除非投資物業乃屬可折舊且於某業務模式內持有，該模式的目標為隨著時間的推移(而不是透過出售)消耗投資物業中體現的絕大部分經濟效益。

遞延稅項乃按預期於清償負債或變現資產期間適用的稅率計算(不作貼現)，惟有關稅率於報告日期須為已實施或實際上實施的稅率。

遞延稅項資產或負債的變動於損益內確認，或倘與其他全面收益或直接於權益扣除或計入的項目有關，則於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項資產與即期稅項負債僅會於以下情況以淨額呈列：

- (a) 本集團依法有強制執行權可以將已確認金額對銷；及
- (b) 計劃以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債。

本集團僅會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產與遞延稅項負債：

- (a) 該實體依法有強制執行權可以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷；及
- (b) 遞延稅項資產與遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收的所得稅：
 - (i) 同一應課稅實體；或
 - (ii) 計劃於各未來期間(而預期在有關期間內將結清或收回大額的遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時變現資產及清償負債的不同應課稅實體。

2. 重大會計政策(續)

2.24 分部報告

本集團定期向主要經營決策者(即執行董事)報告內部財務資料，以供彼等就本集團業務組成部分的資源分配作決定，以及供彼等檢討該等組成部分的表現，而本集團則根據該等資料劃分經營分部及編製分部資料。向執行董事報告的內部財務資料按本集團業務類別決定業務主要組成部分。

本集團擁有五個可呈報分部。由於各業務提供不同產品及服務，所需的業務策略亦不盡相同，因此各分部的管理工作乃獨立進行。所有分部間轉撥(如有)均按公平價格進行。以下為本集團各可呈報分部業務的概要：

房地產開發	— 建築及銷售住宅單位、商舖及車位；
物業管理服務	— 提供物業管理服務(附註i)；
商用資產管理	— 租賃商業單位、住宅單位及商舖並提供樓宇管理服務；
代建服務	— 提供管理及建築服務；及
智能化建設服務	— 提供智能化建設服務

附註：i) 本集團已透過共同控制下的業務合併收購一項新業務「物業管理服務」。故此，比較分部資料已作重列。

本集團根據香港財務報告準則第8號「經營分類」就報告分部業績所用計量政策與根據香港財務報告準則編製財務報表所用者相同，惟並非直接計入任何經營分部業務活動及並非計入經營分部的經營業績的公司收入及開支(包括所得稅開支)除外。

分部資產包括所有資產，惟未分配聯營公司、未分配合營企業、未分配遞延稅項資產及未分配公司資產除外。此外，並非直接計入任何經營分部業務活動的公司資產不會分配至分部，主要應用於本集團總部。

分部負債不包括並非直接計入任何經營分部業務活動的公司負債，該公司負債不會分配至分部。該等負債包括並非直接計入任何經營分部業務活動的未分配稅項負債及遞延稅項負債。

2. 重大會計政策(續)

2.25 關聯方

就該等綜合財務報表而言，一方被視為與本集團有關聯，倘若：

- (a) 該方為一個人或該人的近親家庭成員且若該人士：
 - (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) 該方為一個實體且若符合下列任何一項條件：
 - (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員；
 - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體作為成員公司時所屬集團的旗下成員公司的聯營公司或合營企業)；
 - (iii) 該實體與本集團均為同一第三方的合營企業；
 - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
 - (v) 實體為本集團或與本集團有關聯的實體就僱員利益設立的離職福利計劃，且發起的僱主亦與本集團有關聯；
 - (vi) 實體受(a)內所識別人士控制或共同控制；或
 - (vii) (a)(i)內所識別人士對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，或其所屬集團的任何成員，向本集團或本集團的母公司提供主要管理層服務。

一名人士的近親家庭成員為在與該實體進行交易時預期可能會影響該人士或受到該人士影響的家庭成員。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則以及更改會計政策

於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈的以下新訂及經修訂香港財務報告準則，該等準則與本集團的營運有關且於二零一八年一月一日開始的年度期間對本集團的綜合財務報表有效：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入及相關修訂
香港會計準則第40號的修訂	轉讓投資物業
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第28號的修訂	二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則的年度改進
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價

除下文所示外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本期及過往期間業績及財務狀況的編製及呈列並無重大影響。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。該準則對金融資產的分類及計量的過往指引作出重大變動並就金融資產減值引入「預期信貸虧損」模式。

本集團已於採納香港財務報告準則第9號時應用過渡寬免，並選擇不重列過往期間資料。本集團已確認初始應用的累計影響為二零一八年一月一日權益期初結餘的調整。因此，比較資料繼續根據香港會計準則第39號予以呈報。

金融資產及金融負債的分類及計量

於二零一八年一月一日，本集團管理層已評估本集團所持金融資產適用的業務模式，並已將其金融工具分類為香港財務報告準則第9號的適當類別。

香港財務報告準則第9號將金融資產分為三個主要類別：按攤銷成本計量、按公平值計量且其變動計入其他全面收益（「按公平值計量且其變動計入其他全面收益」）及按公平值計量且其變動計入損益。該等分類取代香港會計準則第39號的持有至到期投資、貸款及應收款項、可供出售金融資產及按公平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，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。

採納香港財務報告準則第9號後，金融資產的分類及計量取決於兩種評估：金融資產的合約現金流量特點及實體管理金融資產的業務模式。於二零一八年一月一日，本集團董事已根據香港財務報告準則第9號的規定就分類及計量審閱及評估本集團的現有金融資產及負債。評估結果及其影響詳述如下。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則以及更改會計政策(續)

於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

金融資產的減值

香港財務報告準則第9號以預期信貸虧損模式取代香港會計準則第39號的「已產生虧損」模式。預期信貸虧損模式要求持續計量金融資產相關的信貸風險，因此確認預期信貸虧損的時間較根據香港會計準則第39號之「已產生虧損」會計模式確認之時間為早。

於二零一八年一月一日，本集團董事已就減值根據香港財務報告準則第9號的規定以合理及有據且毋須花費不必要成本或精力即可獲得的資料審閱及評估本集團的現有按攤銷成本計量的金融資產。評估結果及其影響詳述如下。

初始應用香港財務報告準則第9號所產生影響的概要

下表列示按照香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日(初始應用當日)的對金融資產所造成的影響。

	其他非流動金融資產					
	按公平值					
	計量且					
	其變動計入					
	損益的	可供出售	遞延	貿易及其他	保留盈利	非控股權益
	金融資產	金融資產	稅項資產	應收款項		
	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
根據香港會計準則第39號(經重列)列示						
於二零一七年十二月三十一日的賬面值	-	123,000	304,057	2,201,354	902,553	397,262
初始應用香港財務報告準則第9號						
所造成的影響：						
— 非上市股本證券	63,600	(63,000)	(150)	-	450	-
— 一次級證券	28,820	(50,000)	-	-	-	-
— 非上市投資基金	10,000	(10,000)	-	-	-	-
— 預期信貸虧損模式項下的減值	-	-	1,053	(4,223)	(3,003)	(167)
根據香港財務報告準則第9號的列示						
於二零一八年一月一日的賬面值	102,420	-	304,960	2,197,131	900,000	397,095

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則以及更改會計政策(續)

於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

初始應用香港財務報告準則第9號所產生影響的概要(續)

本集團擁有先前根據會計準則香港會計準則第39號獲分類為按成本減去減值列示的可供出售資產的非上市投資基金、非上市股本及次級證券。彼等並不符合香港財務報告準則第9號有關按攤銷成本進行分類的標準，原因在於其現金流量並不僅代表本金及利息的支付。因此，非上市投資基金、非上市股本證券及次級證券分類為按公平值計量且其變動計入損益的金融資產。公平值的任何變動均應自損益中扣除。鑑於香港財務報告準則第9號已獲採納，非上市投資基金、非上市股本證券及次級證券於二零一八年一月一日按公平值估量。除此之外，其他金融工具並無遭受重大影響。

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化法計量所有貿易應收款項於整個存續期的預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已按照信貸風險特徵分類。

倘信貸風險自初步確認後並無顯著增加，按攤銷成本計量的金融資產虧損撥備主要包括其他應收款項、應收關聯方款項、應收非控股權益款項、銀行及手頭現金乃按十二個月的預期信貸虧損基準計算。

就其他應收款項而言，本集團管理層根據歷史結算記錄、過往經驗及前瞻性資料對有關款項的可收回程度進行定期集體及個別評估。

就現金及現金等價物而言，本集團僅與信譽良好且具有由國際信用評級機構評定的高信貸評級的銀行進行交易。近期並無與有關銀行相關的違約記錄。預期信貸虧損並不重大。

於二零一八年一月一日，根據本集團管理層就貿易及其他應收款項作出的評估，本集團已針對保留盈利人民幣3,003,000元及非控股權益人民幣167,000元確認額外信貸虧損撥備人民幣4,223,000元及額外遞延稅項資產人民幣1,053,000元。額外信貸虧損撥備會自貿易及其他應收款中扣除。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則以及更改會計政策(續)

於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」

香港財務報告準則第15號建立一個新的五步模式，將客戶合約收入列賬。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就交換向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得的代價的金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為就計量及確認收益提供更為結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收益總額、關於履行責任、不同期間之間合約負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。本集團已選擇採納累計效應過渡法，並已確認首次應用的累計影響作為對二零一八年一月一日權益期初結餘的調整。因此，比較資料尚未重列，並繼續根據香港會計準則第18號(「香港會計準則第18號」)「收入」予以呈報。誠如香港財務報告準則第15號所准許，本集團僅將新規定應用至於二零一八年一月一日之前尚未完成的合約。

下表概述於二零一八年一月一日過渡至香港財務報告準則第15號對保留盈利及相關項目的影響。

	遞延 稅項資產 人民幣千元	其他 合約成本 人民幣千元	物業存貨 人民幣千元	預售開發中 物業及持作 銷售物業所 收取提早 付款 人民幣千元	合約負債 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	非控制權益 人民幣千元
根據香港會計準則第18號列示							
於二零一七年十二月三十一日的賬面值 (經重列)	304,057	-	23,248,164	6,184,791	-	902,553	397,262
初始應用香港財務報告準則第15號 所造成的影響：							
一 銷售佣金資本化	(16,716)	66,862	-	-	-	44,587	5,559
一 合約負債	-	-	-	(6,184,791)	6,184,791	-	-
一 重大融資成分	-	-	66,271	-	66,271	-	-
根據香港財務報告準則第15號所列示							
於二零一八年一月一日的賬面值	287,341	66,862	23,314,435	-	6,251,062	947,140	402,821

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則以及更改會計政策(續)

於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」(續)

有關以往會計政策變動的性質及影響的進一步詳情載於附註2.19及以下各項：

收益確認的時間

根據香港財務報告準則第15號，收益於客戶獲得合約的承諾貨物或服務的控制權時確認。香港財務報告準則第15號確定了以下對承諾貨物或服務的控制被視為隨時間轉移的三種情況：

- a. 當客戶於實體履約時同時接受及使用實體履約所提供的利益時；
- b. 當實體履約創造或增強一項於資產被創造或增強時由客戶控制的資產(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執行權利時。

倘合約條款及實體活動並不屬於任何該等三種情況，則根據香港財務報告準則第15號，本集團於某一指定時間點(即控制權轉移時)就銷售貨物或服務確認收益。所有權風險及回報的轉移僅為於釐定控制權轉移發生時考慮的其中一項指標。採納香港財務報告準則第15號對本集團何時確認物業管理服務、代建服務及智能建築服務合約收入並無重大影響。

本集團主要在中國開展物業開發業務。考慮到合約條款、本集團的業務慣例及中國的法律及監管環境，其物業銷售合約將不符合於一段時間確認收益的標準，因此物業銷售收益將繼續於一個時間點確認。本集團估計根據香港財務報告準則第15號的轉讓控制法，物業銷售收益通常於完成合法轉讓時(即客戶能指定物業用途並取得物業的絕大部分剩餘利益的時間點)確認。於初步採納時，香港財務報告準則第15號的初始應用對中國物業發展合約於其各自報告期間確認收益的時間並無重大影響。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則以及更改會計政策(續)

於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」(續)

重大融資成分

合約載有重大融資成分時(不論是否較收益確認時重大提前或重大押後收取客戶付款)，香港財務報告準則第15號規定實體就貨幣的時間價值調整交易價格。

當付款計劃包含重大融資成分時，則交易價格須加以調整並就此成分單獨列賬。就墊款而言，該調整導致本集團產生利息開支，以反映於付款日到法定轉讓完成日期期間本集團自客戶獲得的融資收益的影響。有關累算款項增加在建期間合約負債的金額，故此於已落成物業的控制權轉移予客戶時確認的收益金額有所增加。除非利息可根據香港會計準則第23號「借貸成本」資本化，否則利息乃按累計支銷。

由於有關政策變動，本集團已作出調整，導致於二零一八年一月一日之物業存貨及合約負債增加約人民幣66,271,000元。由於所有應計利息均可撥充資本為在建中項目，有關政策變動對於二零一八年一月一日之保留盈利並無影響。

與物業銷售合約有關的應付銷售佣金

本集團先前已將與物業銷售合約有關的應付銷售佣金於產生時確認為銷售開支。根據香港財務報告準則第15號，當銷售佣金所有增加且預期可予收回，本集團需要將該等銷售佣金資本化作為取得合約的成本，除非預期攤銷期自初始確認資產之日起計一年或以下，在此情況下銷售佣金可於產生時支銷。當確認相關物業銷售收入時，資本化佣金於損益扣除，並計入當時之銷售開支。

倘本集團預期收回有關成本，本集團於其他合約成本確認取得客戶合約所增加成本。

由於有關政策變動，本集團於二零一八年一月一日將與物業銷售合約有關的應付銷售佣金人民幣66,862,000元撥充資本，減少遞延稅項資產人民幣16,716,000元及增加保留盈利人民幣44,587,000元並使非控股權益增加人民幣5,559,000元。

呈列合約負債

根據香港財務報告準則第15號，本集團確認相關收益前，在客戶支付代價時或客戶按照合約約定應當支付的代價已到期時，則確認合約負債。

本集團於二零一八年一月一日進行重新分類，以與香港財務報告準則第15號所用術語一致，就物業發展活動確認的合約負債先前乃呈列為預售開發中物業及持作銷售物業所收取墊款。「預售開發中物業及持作銷售物業所收取提早付款」人民幣6,184,791,000元重新分類至合約負債。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則以及更改會計政策(續)

於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」(續)

於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第15號對有關截至二零一八年十二月三十一日止年度所呈報金額的估計影響披露

下表概述採納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的綜合財務報表的估計影響，方法為將該等綜合財務報表中根據香港財務報告準則第15號所呈報的金額，與在香港會計準則第18號(而非香港財務報告準則第15號)繼續適用於二零一八年的情況下原應根據被取代基準確認的假設金額估計數字比較。有關列表僅顯示因採納香港財務報告準則第15號而受影響的項目：

	根據 香港財務報告 準則第15號 所呈報的金額 (A) 人民幣千元	根據 香港會計準則 第18號及 第11號所呈報 的假設金額 (B) 人民幣千元	差額： 於二零一八年 採納香港 財務報告 準則第15號 的估計影響 (A)-(B) 人民幣千元
截至二零一八年十二月三十一日止年度的 綜合損益及其他全面收益表中因採納 香港財務報告準則第15號而受到影響的項目：			
收益	12,371,415	12,121,722	249,693
銷售成本	(8,256,257)	(8,010,204)	(246,053)
毛利	4,115,158	4,111,518	3,640
銷售開支	(595,617)	(656,391)	60,774
除所得稅前溢利	3,089,761	3,025,346	64,415
所得稅開支	(1,511,859)	(1,495,755)	(16,104)
年內溢利	1,577,902	1,529,591	48,311
應佔年內溢利：			
本公司權益持有人	1,420,446	1,381,801	38,645
非控股權益	66,487	56,821	9,666
年內全面收益總額	1,580,101	1,531,790	48,311
應佔年內全面收益總額：			
本公司權益持有人	1,422,934	1,384,289	38,645
非控股權益	66,198	56,532	9,666
本公司權益持有人應佔溢利的每股盈利			
— 基本	人民幣 1.93 元	人民幣 1.88 元	人民幣 0.05 元
— 攤薄	人民幣 1.85 元	人民幣 1.80 元	人民幣 0.05 元

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則以及更改會計政策(續)

於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」(續)

於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第15號對有關截至二零一八年十二月三十一日止年度所呈報金額的估計影響披露(續)

	根據 香港財務報告 準則第15號 所呈報金額 (A) 人民幣千元	根據香港會計 準則第18號及 第11號所呈報 假設金額 (B) 人民幣千元	差額： 於二零一八年 採納香港 財務報告 準則第15號的 估計影響 (A)-(B) 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日的 綜合財務狀況表中因採納香港財務報告準則 第15號而受到影響的項目：			
遞延稅項資產	873,924	906,743	(32,819)
非流動資產	4,516,519	4,549,338	(32,819)
物業存貨及其他合約成本	49,933,592	49,650,769	282,823
流動資產	58,258,435	57,975,612	282,823
總資產	62,774,954	62,524,951	250,003
預售開發中物業及持作銷售物業所收取提早付款 合約負債	– (13,084,951)	(12,933,405) –	12,933,405 (13,084,951)
流動負債	(25,496,517)	(25,344,972)	(151,545)
流動資產淨值	32,761,918	32,630,641	131,277
資產總值減流動負債	37,278,437	37,179,979	98,458
負債總額	(52,170,908)	(52,019,363)	(151,545)
資產淨值	10,604,046	10,505,588	98,458
儲備	(6,032,490)	(5,982,343)	(50,147)
本公司權益持有人應佔權益	(6,094,022)	(6,132,667)	38,645
非控股權益	(4,510,024)	(4,519,690)	9,666
權益總額	(10,604,046)	(10,652,357)	48,311
截至二零一八年十二月三十一日止年度的 除所得稅前溢利與經營活動所得現金之間的對 賬中因採納香港財務報告準則第15號而受到 影響的項目：			
除所得稅前溢利	3,089,761	3,025,346	64,415
物業存貨及其他合約成本增加	(19,802,509)	(19,652,819)	(149,690)
合約負債／預售開發中物業及持作銷售物業 所收取提早付款增加	7,154,703	7,069,428	85,275

上述會計政策變動已產生重大差額。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則以及更改會計政策(續)

已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並未提前採納下列已頒佈但於本會計期間尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第 16 號	租賃 ¹
香港財務報告準則第 17 號	保險合約 ³
香港財務報告準則第 9 號的修訂	具有負補償的提前還款特性 ¹
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁴
香港會計準則第 19 號之修訂	計劃修訂、縮減或結清 ¹
香港會計準則第 28 號之修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益 ¹
香港財務報告準則第 3 號之修訂	一項業務的定義 ²
香港會計準則第 1 號及 香港會計準則第 8 號之修訂	重大性之定義 ²
香港財務報告準則之修訂	二零一五年至二零一七年週期香港財務報告準則的年度改進 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 23 號	所得稅處理的不確定性 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 生效日期待定

董事推算，所有聲明均將於本集團自有關聲明生效日期或之後開始的首個期間內的會計政策中獲採納。有關預計將對本集團的會計政策產生影響的新訂及經修訂香港財務報告準則之資料載於下文。其他新訂及經修訂香港財務報告準則預期不會對本集團的財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第 16 號「租賃」

香港財務報告準則第 16 號(「香港財務報告準則第 16 號」)「租賃」將取代香港會計準則第 17 號(「香港會計準則第 17 號」)「租賃」。

誠如附註 2.16 所披露，本集團現時將租賃分類為經營租賃。本集團(作為出租人)與其他人(作為承租人)訂立若干租約。

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，承租人以未來最低租賃付款的現值確認及計量租賃負債並將確認相應的「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。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則以及更改會計政策(續)

已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

香港財務報告準則第16號將主要影響本集團作為物業租賃(現時分類為經營租賃)承租人的會計處理方法。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。

香港財務報告準則第16號於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效。誠如香港財務報告準則第16號所准許，本集團擬運用融入先前評估的可行權宜方法，當中現有安排為(或包含)租賃。本集團因而僅將香港財務報告準則第16號對租賃的新定義應用於首次應用日期或之後訂立的合約。

本集團計劃選擇採用經修訂的追溯法以採納香港財務報告準則第16號，並將確認初始應用的累計影響作為對二零一九年一月一日權益期初結餘的調整，而將不會重述比較資料。誠如附註36所披露，於二零一八年十二月三十一日，本集團於不可撤銷經營租賃下的未來最低租賃付款額為人民幣136,022,000元，當中大部分須於報告日期後的一至五年內或於五年後支付。

於初步採納香港財務報告準則第16號後，本集團擬計量使用權資產，猶如一直採用香港財務報告準則第16號以初始應用日期的增量借貸利率計算，而考慮到貼現的影響，於二零一九年一月一日，租賃負債及相應使用權資產的期初結餘將調整為人民幣59,642,000元。

除確認租賃負債及使用權資產外，本集團預期於初步採納香港財務報告準則第16號時作出的過渡性調整並不重大。然而，上述會計政策的預期變動可能對本集團二零一九年往後的財務報表產生重大影響。

4. 重要會計估計及判斷

估計及判斷須持續評估，並基於過往經驗及其他因素，包括在有關情況下相信為合理的對未來事件的預期。

4. 重要會計估計及判斷(續)

4.1 重要會計估計及假設

本集團就未來作出估計及假設。得出的會計估計甚少相等於相關實際結果。具有重大風險導致下個財政年度內資產與負債的賬面值出現重大調整的估計及假設討論如下：

投資物業公平值計量

投資物業按獨立專業估值師進行的估值以公平值列賬。在釐定公平值時，估值師依據的估值方法涉及市況的若干估計。在依賴估值報告時，本公司董事已行使其判斷力並信納估值所使用的假設足以反映現時市況。

於二零一八年十二月三十一日，投資物業的公平值為人民幣1,238,730,000元(二零一七年：人民幣642,330,000元(經重列))。有關更多詳情，請參閱附註17。

物業存貨及其他合約成本估計可變現淨值

管理層於各報告日期檢討物業存貨及其他合約成本的可變現淨值。可變現淨值指物業的估計售價減估計完工成本及估計銷售成本。管理層採用獨立專業估值師所提供當時最新銷售交易等現行市場數據及市場調查報告以及內部可用資料作為估值基礎釐定物業存貨及其他合約成本的可變現淨值。

該等估計須透過參考附近地點的最近銷售交易、新物業售價、市場推廣成本(包括促銷所需的價格折讓)及建成物業的預期成本、法律及監管架構以及一般市場情況，對預期售價作出判斷。

於二零一八年十二月三十一日，物業存貨及其他合約成本的賬面值為人民幣49,933,592,000元(二零一七年：人民幣23,248,164,000元(經重列))(附註22)。

所得稅及遞延稅項

如附註10所詳述，本集團須繳納中國所得稅。釐定稅項撥備金額及有關稅項支付的時間時須作出重要判斷。於日常業務過程中，有諸多難以確定最終稅項的交易及計算方法。倘該等事宜的最終稅務結果與最初記賬的金額不同，有關差額將會影響作出有關決定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為日後可能有應課稅溢利用作抵銷暫時差額，則會確認有關若干暫時差額的遞延稅項資產。倘預期與最初估計不同，則有關差額會影響估計更改期間的遞延稅項資產及所得稅開支確認。實際動用的結果可能會有所不同。

4. 重要會計估計及判斷(續)

4.1 重要會計估計及假設(續)

所得稅及遞延稅項(續)

由於董事認為可以控制相關暫時性差異撥回的時間而有關暫時性差異在可預見將來不會被撥回，因此中國附屬公司的若干溢利將以股息方式匯回及分派的應付所得稅及預扣稅尚未確認遞延稅項負債。倘中國附屬公司的未分派盈利被視為以股息方式匯回及分派，則就二零一八年十二月三十一日的遞延稅項負債約人民幣2,284,999,000元(二零一七年：人民幣1,075,063,000元(經重列))(見附註31)作出撥備。

於二零一八年十二月三十一日，遞延稅項資產及遞延稅項負債的賬面值分別為人民幣873,924,000元(二零一七年：人民幣304,057,000元(經重列))及人民幣278,916,000元(二零一七年：人民幣171,779,000元(經重列))(附註31)。

中國土地增值稅

如附註10所詳述，本集團須繳納中國土地增值稅(「土地增值稅」)。然而，土地增值稅的實施及處理在中國城市的各稅務管轄區之間存在差異，而本集團尚未與中國任何地方稅務機關就其大部分物業發展項目最終確定其土地增值稅計稅及納稅方法。因此，在釐定土地增值額及其相關土地增值稅時，須作出重要判斷。本集團基於管理層根據對稅收法規的理解而作出的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能與最初記錄的金額不同，而該等差異將影響當地稅務機關已確定此類稅務的期間的所得稅開支和稅項撥備。

4.2 應用實體會計政策的重要判斷

對泉州兆悅置業有限公司(「泉州兆悅」)、龍岩恆富房地產開發有限公司(「龍岩恆富」)、南京美業房地產發展有限公司(「南京美業」)、連江兆瑞房地產開發有限公司(「連江兆瑞」)及太倉禹洲益龍房地產開發有限公司(「太倉禹洲益龍」)的控制權

儘管本集團僅持有泉州兆悅及龍岩恆富的各自40%股本權益、南京美業的50%股本權益、連江兆瑞的46%股本權益及太倉禹洲益龍30%的股本權益，根據與其他投資者訂立的協議，本集團有權委任及罷免該等公司各董事會大多數成員及持有超過一半投票權。本集團管理層得出結論，本集團有充分的主導投票權益以指導該等公司的相關活動，因此擁有該等公司的控制權。因此，該等公司分類為本公司的附屬公司。

5. 收益

於年內確認的本集團主要業務收益如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列— 附註2.2)
物業銷售	11,516,938	4,143,402
商業資產管理收入(附註)	166,082	143,227
代建服務收入	149,005	51,711
智能化建設服務收入	15,566	21,173
物業管理收入	523,824	419,333
	12,371,415	4,778,846

附註：

- (i) 商業資產管理收入主要包括租賃物業的租金收入人民幣138,365,000元(二零一七年：人民幣113,843,000元(經重列))(並不屬香港財務報告準則第15號的範疇)及樓宇管理收入人民幣24,113,000元(二零一七年：人民幣10,644,000元(經重列))。
- (ii) 本集團已利用累計影響法初步應用香港財務報告準則第15號。在有關方法下，比較資料未經重列，惟已根據香港會計準則第18號編製(見附註2.19)。

6. 分部資料

本集團根據主要經營決策者所審閱用以作出策略性決定的報告釐定其經營分部。

主要經營決策者即本公司的執行董事。執行董事將本集團的五條業務線辨別為附註2.24所進一步描述的經營分部。

分部之間的交易經參考就類似訂單向外部各方所收價格予以定價。由於主要經營決策者評估分部表現所用的分部溢利計量不包括若干收益及開支，因此若干收益及開支不會分配至經營分部。

該等經營分部乃根據經調整分部經營業績而監控及作出策略性決定。

6. 分部資料(續)

分部收益及業績

	房地產開發 人民幣千元	商業資產管理 人民幣千元	物業管理服務 人民幣千元	代建服務 人民幣千元	智慧化 建設服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一八年十二月三十一日止年度						
按確認收益時間分類						
— 於某一時間點確認	11,516,938	-	-	-	-	11,516,938
— 於一段時間內確認	-	169,478	529,156	149,005	15,566	926,205
	11,516,938	169,478	529,156	149,005	15,566	12,443,143
分部間收益	-	(3,396)	(68,332)	-	-	(71,728)
外部客戶合約收益	11,516,938	166,082	523,824	149,005	15,566	12,371,415
可呈報除所得稅前分部收益	2,828,896	70,983	55,072	140,976	1,419	3,097,346
其他分部資料：						
利息收入	90,219	1,126	63,039	40	2	154,426
利息開支	390,122	10,156	61,914	7,150	-	469,342
土地使用權攤銷	-	3,620	-	-	-	3,620
投資物業公平值變動收益	-	5,309	-	-	-	5,309
物業、廠房及設備折舊	1,372	14,984	2,329	2	4	18,691
貿易及其他應收款項減值虧損	3,158	709	154	5	266	4,292
物業存貨撥備	48,335	-	-	-	-	48,335
截至二零一七年十二月三十一日止年度 (經重列)						
按確認收益時間分類						
— 於某一時間點確認	4,143,402	-	-	-	-	4,143,402
— 於一段時間內確認	-	146,151	421,138	51,711	21,173	640,173
	4,143,402	146,151	421,138	51,711	21,173	4,783,575
分部間收益	-	(2,924)	(1,805)	-	-	(4,729)
外部客戶合約收益	4,143,402	143,227	419,333	51,711	21,173	4,778,846
可呈報除所得稅前分部溢利	917,766	81,815	29,805	47,358	8,363	1,085,107
其他分部資料：						
利息收入	14,861	1,253	46	16	2	16,178
利息開支	185,739	-	-	-	-	185,739
土地使用權攤銷	-	3,620	-	-	-	3,620
投資物業公平值變動收益	-	9,330	-	-	-	9,330
物業、廠房及設備折舊	320	14,107	2,067	-	-	16,494
貿易及其他應收款項減值虧損	-	57	-	-	-	57

附註：本集團已運用累計影響法初步應用香港財務報告準則第15號。根據此方法，比較資料不會重列，並按照香港會計準則第18號編製(見附註2.19)。

6. 分部資料(續)

分部資產及負債

	房地產開發 人民幣千元	商業資產管理 人民幣千元	物業管理服務 人民幣千元	代建服務 人民幣千元	智慧化 建設服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日						
可呈報分部資產	61,160,099	1,425,067	99,006	7,713	10,016	62,701,901
可呈報分部負債	(50,232,426)	(547,754)	(1,359,584)	(7,931)	(4,986)	(52,152,681)
其他分部資料：						
年內非流動資產(除金融工具及遞延 稅項資產)增加	19,857	592,933	4,926	70	6	617,792
於聯營公司的權益	1,765,066	-	-	-	-	1,765,066
於二零一七年十二月三十一日(經重列)						
可呈報分部資產	32,967,406	805,976	87,646	18,293	4,895	33,884,216
可呈報分部負債	(28,419,454)	(218,841)	(17,396)	(50,765)	(4,146)	(28,710,602)
其他分部資料：						
年內非流動資產(除金融工具及遞延 稅項資產)增加	18,583	3,971	2,040	-	-	24,594
於聯營公司的權益	214,535	-	-	-	-	214,535

附註：本集團已運用累計影響法初步應用香港財務報告準則第15號。根據此方法，比較資料不會重列，並按照香港會計準則第18號編製(見附註2.19)。

6. 分部資料(續)

分部資產及負債(續)

本集團經營分部與本集團主要財務數據對賬如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列)
可呈報分部收益	12,443,143	4,783,575
分部間收益對銷	(71,728)	(4,729)
外部客戶綜合收益	12,371,415	4,778,846
可呈報除所得稅前分部溢利	3,097,346	1,085,107
未分配利息收入	12	403
未分配利息開支	(48,120)	(86)
未分配應佔聯營公司虧損	(1,811)	(954)
未分配應佔合營企業溢利	4,128	-
未分配收入及開支	38,840	(13,434)
未分配折舊	(634)	(559)
除所得稅前綜合溢利	3,089,761	1,070,477
可呈報分部資產	62,701,901	33,884,216
未分配聯營公司	11,185	12,995
未分配合營企業	45,405	46,747
未分配遞延稅項資產	786	39
未分配公司資產	15,677	77,527
綜合資產總值	62,774,954	34,021,524

6. 分部資料(續)

分部資產及負債(續)

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列)
可呈報分部負債	(52,152,681)	(28,710,602)
未分配所得稅負債	–	(506)
未分配遞延稅項負債	–	(793)
未分配預扣稅項負債	(14,633)	(14,633)
未分配公司負債	(3,594)	(9,850)
綜合負債總額	(52,170,908)	(28,736,384)

分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權、於聯營公司的權益、其他非流動金融資產、收購土地使用權訂金、物業存貨及其他合約成本、貿易及其他應收款項、應收非控股權益款項、受限制銀行存款、銀行及手頭現金以及預付稅項。

分部負債主要包括預售開發中物業及銷售物業所收取提早付款、合約負債、貿易及其他應付款項、中介控股公司貸款、應付非控股股東及關聯公司款項、計息借款，證券化安排的收款以及遞延稅項負債。

由於本集團的主要經營決策者認為本集團的大部分收益及業績來自中國市場，而本集團的資產主要位於中國境內，故並無呈列地區資料。

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，本集團並無依賴各分部的任何單一客戶，並無單一客戶的交易佔本集團收益超過10%。

7. 其他淨收益

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列)
以下各項的利息收入：		
— 銀行	85,144	16,508
— 向聯營公司貸款	35,069	73
— 按攤銷成本計量的金融資產	11,480	—
— 其他	22,745	—
	154,438	16,581
補償收入	11,733	8,484
按公平值計量且其變動計入損益的金融資產		
公平值變動收益(附註45.7)	12,890	—
出售投資物業收益	—	2,150
出售附屬公司收益(附註41)	8,828	—
雜項收入	21,988	19,721
	209,877	46,936

8. 融資成本

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列)
利息費用：		
銀行借款	685,061	173,610
間接控股公司貸款	840,175	464,976
應付非控股權益款項	164,355	45,456
證券化安排的收款	179,812	5,906
合約負債的主要融資成分	334,968	—
	2,204,371	689,948
總借款成本	2,204,371	689,948
減：資本化利息	(1,686,909)	(504,123)
	517,462	185,825

借款成本已按年息4.35%至7.3%之各適用年息率作資本化(二零一七年：年息4.51%至8%(經重列))。

9. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃經扣除／(計入)下列項目後計算所得：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列) (附註)
土地使用權攤銷	3,620	3,620
核數師酬金	1,127	773
已出售物業成本	7,446,361	2,708,126
物業、廠房及設備折舊	19,325	17,053
撤銷物業、廠房及設備	1,113	437
貿易及其他應收款項的減值虧損	4,292	57
外匯收益淨額	(6,213)	(1,862)
經營租賃費用	19,074	16,663
產生租金收入的投資物業的支出	2,002	4,038
物業存貨及其他合約成本的撥備	48,335	—

附註： 本集團已於二零一八年一月一日初步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。根據所選擇的過渡方法，比較資料並未重列，請見附註3。

10. 所得稅開支

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列)
即期所得稅			
中國企業所得稅			
—本年度		1,023,672	481,794
—過往年度超額撥備		(1,388)	(45)
		1,022,284	481,749
中國土地增值稅		967,392	257,640
		1,989,676	739,389
遞延稅項	31	(477,817)	(271,960)
所得稅開支總額		1,511,859	467,429

10. 所得稅開支(續)

綜合損益及其他全面收益表所列實際所得稅開支與除所得稅前溢利採用已頒佈稅率計算所得的金額之間的差額可對賬如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列)
除所得稅前溢利	3,089,761	1,070,477
按適用於相關稅務司法權區溢利的稅率計算的		
除所得稅前利得稅	779,348	268,851
不可扣減開支的稅務影響	2,357	1,673
未確認稅項虧損的稅務影響	–	1,151
對土地增值稅費用的稅務影響	(243,643)	(63,056)
土地增值稅費用動用	967,392	257,640
過往尚未確認的稅項虧損	(268)	–
過往年度撥備不足	(1,388)	(45)
其他	8,061	1,215
所得稅開支	1,511,859	467,429

附註：

(a) 香港利得稅

於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，由於本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

(b) 中國企業所得稅

根據現行法例、詮釋及慣例，本集團就於中國的營運計提的所得稅撥備乃根據年內的估計應課稅溢利按適用稅率計算。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，中國企業所得稅已於中國營運的附屬公司的估計應課稅溢利按25%（二零一七年：25%）計提。

(c) 中國土地增值稅（「土地增值稅」）

根據一九九五年一月二十七日實施的《中國土地增值稅暫行條例實施細則》，所有在中國出售或轉讓土地使用權、樓宇及其附屬設施而取得的收益，均須繳納土地增值稅，稅款按介於土地增值額（即銷售物業所得款項減可扣減支出，包括土地使用權成本、借款成本、營業稅及所有物業開發開支）30%至60%不等的累進稅率計算。若增值額不超過可扣減項目（定義見中國相關稅法）總額的20%，則可就銷售普通住宅物業獲得若干豁免。銷售商品房則無法享受有關豁免。

(d) 中國預扣所得稅

根據於二零零七年十二月六日頒佈的《新企業所得稅法實施細則》，自二零零八年一月一日起於中國成立的公司向其海外投資者匯付的股息須按10%的稅率繳納預扣所得稅。於二零零八年一月一日後源自中國公司產生的溢利的股息須繳納該項預扣所得稅。

10. 所得稅開支(續)

附註：(續)

- (e) **開曼群島企業所得稅**
根據開曼群島規則及規例，本集團於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度毋須繳納任何開曼群島企業所得稅。
- (f) **英屬處女群島所得稅**
根據英屬處女群島的規則及規例，本集團截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度毋須繳納任何英屬處女群島所得稅。
- (g) **澳大利亞所得稅**
由於本集團於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度並無於澳大利亞產生任何應課稅溢利，故毋須計提澳大利亞所得稅撥備。

11. 股息

(a) 年內應佔股息

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
建議宣派末期股息，每股普通股 1.20 港元 (二零一七年：0.30 港元)	772,667	180,618

報告日期後建議宣派的末期股息並無於報告日期確認為負債。

(b) 歸屬於上一財政年度並於年內批准及派付的股息

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
上一財政年度的末期股息每股普通股 0.30 港元 (二零一七年：0.10 港元)	180,618	37,737

12. 每股盈利

(A) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔年度溢利除以年內已發行普通股加權平均數調整計算。

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列)
本公司權益持有人應佔年度溢利	1,420,446	527,813
向永久可換股債券持有人分紅	-	(13,902)
計算每股基本盈利所用的溢利	1,420,446	513,911
已發行普通股加權平均數(千股)	734,865	434,585
每股盈利(按每股人民幣元表示)	人民幣 1.93 元	人民幣 1.18 元

12. 每股盈利(續)

(B) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃通過調整普通股的加權平均數計算，以假設所有具攤薄潛力的普通股獲轉換。本公司擁有一類具有攤薄潛力的普通股：永久可換股債券。永久可換股債券被假定已轉換為普通股。

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列)
本公司權益持有人應佔溢利	1,420,446	527,813
計算每股基本盈利所用普通股平均加權股數(千股)	734,865	434,585
潛在普通股攤薄效應：		
永久可換股債券	30,943	89,977
已發行普通股加權平均數(千股)	765,808	524,562
每股盈利(按每股人民幣元表示)	人民幣 1.85 元	人民幣 1.01 元

13. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列)
薪金、工資及其他福利	697,798	399,614
定額供款退休計劃供款	33,442	16,405
減：於開發中物業資本化的僱員福利開支	(164,352)	(71,411)
	566,888	344,608

14. 董事及主要行政人員薪酬及五名最高薪人士酬金

(a) 董事及主要行政人員酬金

根據上市規則、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部披露的董事及主要行政人員的酬金如下：

	袍金 人民幣千元	薪金及 實物利益 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一八年十二月三十一日 止年度				
執行董事：				
庄躍凱先生	1,012	—	—	1,012
施震先生	1,012	—	—	1,012
趙呈閩女士	1,012	—	—	1,012
	3,036	—	—	3,036
非執行董事：				
王憲榕女士	—	—	—	—
吳小敏女士	—	—	—	—
黃文洲先生	—	—	—	—
黃弛維先生*	152	—	—	152
黃達仁先生*	152	—	—	152
陳振宜先生*	152	—	—	152
	456	—	—	456
酬金總額	3,492	—	—	3,492

14. 董事及主要行政人員薪酬及五名最高薪人士酬金(續)

(a) 董事及主要行政人員酬金(續)

	袍金 人民幣千元	薪金及 實物利益 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一七年十二月三十一日 止年度				
執行董事：				
庄躍凱先生	1,054	—	—	1,054
施震先生	1,054	—	—	1,054
趙呈閩女士	1,054	—	—	1,054
	3,162	—	—	3,162
非執行董事：				
王憲榕女士	—	—	—	—
吳小敏女士	—	—	—	—
黃文洲先生	—	—	—	—
黃弛維先生*	158	—	—	158
黃達仁先生*	158	—	—	158
陳振宜先生*	158	—	—	158
	474	—	—	474
酬金總額	3,636	—	—	3,636

* 獨立非執行董事

14. 董事及主要行政人員薪酬及五名最高薪人士酬金(續)

(b) 五名最高薪人士

本集團五名最高薪人士不包括(二零一七年：不包括)本公司董事，其酬金於上文附註14(a)披露。

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
薪金及實物利益	15,656	8,846
退休計劃供款	155	142
	15,811	8,988

上述酬金在以下範圍內：

	人數	
	二零一八年	二零一七年
酬金範圍		
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	–	5
2,500,001 港元至 3,000,000 港元	2	–
3,000,001 港元至 3,500,000 港元	1	–
4,000,001 港元至 4,500,000 港元	1	–
6,000,001 港元至 6,500,000 港元	1	–
	5	5

本集團並無向本公司董事或五名最高薪人士支付酬金作為吸引其加入或於加入本集團時的獎金或作為離職補償。年內，三名董事已同意放棄本年度酬金(二零一七年：三名)，而五名最高薪人士概無放棄或同意放棄本年度任何酬金(二零一七年：人民幣零元)。

(c) 高級管理人員

已付或應付高級管理成員的酬金介乎以下範圍：

	人數	
	二零一八年	二零一七年
酬金範圍		
零至 1,000,000 港元	9	9
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	3	3

15. 物業、廠房及設備

	在建工程 人民幣千元	土地及樓宇 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	傢具及裝置 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日(經重列)							
成本(經重列)	14,985	13,408	69,850	17,296	1,115	7,295	123,949
累計折舊(經重列)	-	(2,197)	(10,699)	(9,498)	(902)	(5,177)	(28,473)
賬面淨額(經重列)	14,985	11,211	59,151	7,798	213	2,118	95,476
截至二零一七年十二月三十一日止年度							
年初賬面淨額(經重列)	14,985	11,211	59,151	7,798	213	2,118	95,476
添置	10,893	-	7,161	4,950	44	1,558	24,606
出售	-	-	-	(133)	(53)	(251)	(437)
折舊	-	(366)	(15,778)	(2,601)	(35)	(691)	(19,471)
匯兌差額	-	(714)	(16)	(6)	-	-	(736)
年終賬面淨額(經重列)	25,878	10,131	50,518	10,008	169	2,734	99,438
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日(經重列)							
成本(經重列)	25,878	13,408	77,010	21,695	1,105	6,687	145,783
累計折舊(經重列)	-	(3,277)	(26,492)	(11,687)	(936)	(3,953)	(46,345)
賬面淨額(經重列)	25,878	10,131	50,518	10,008	169	2,734	99,438
截至二零一八年十二月三十一日止年度							
年初賬面淨額(經重列)	25,878	10,131	50,518	10,008	169	2,734	99,438
添置	7,886	-	2,187	14,037	319	2,957	27,386
出售及撤銷	-	-	-	(808)	-	(305)	(1,113)
折舊	-	(351)	(17,784)	(4,211)	-	(1,321)	(23,667)
收購附屬公司(附註39)	-	-	10,288	235	-	-	10,523
匯兌差額	-	473	2	2	-	23	500
年終賬面淨額	33,764	10,253	45,211	19,263	488	4,088	113,067
於二零一八年十二月三十一日							
成本	33,764	13,409	89,485	34,507	1,539	10,170	182,874
累計折舊	-	(3,156)	(44,274)	(15,244)	(1,051)	(6,082)	(69,807)
賬面淨額	33,764	10,253	45,211	19,263	488	4,088	113,067

於二零一八年十二月三十一日，銀行借款以賬面淨額約為人民幣10,219,000元(二零一七年：人民幣10,098,000元)的物業、廠房及設備作抵押(附註30)。

15. 物業、廠房及設備(續)

折舊費用經計入：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列)
綜合財務狀況表		
— 於物業存貨及其他合約成本中資本化	4,342	2,418
綜合損益及其他全面收益表		
— 銷售成本	15,235	15,284
— 銷售開支	3,292	771
— 行政開支	798	998
	19,325	17,053
	23,667	19,471

16. 土地使用權

土地使用權指預付土地租賃款項，賬面淨額變動分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列)
年初賬面淨額	99,556	103,176
攤銷	(3,620)	(3,620)
年終賬面淨額	95,936	99,556

土地使用權的賬面淨額根據租期分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列)
於中國： 租期為10至50年	95,936	99,556

17. 投資物業

綜合財務狀況表內呈列的賬面值變動可概述如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一月一日的賬面值	642,330	682,130
投資物業公平值變動	5,309	9,330
收購附屬公司(見附註39)	591,091	–
出售	–	(49,130)
於十二月三十一日的賬面值	1,238,730	642,330

於二零一八年十二月三十一日，銀行借貸由賬面淨值約人民幣596,000,000元(二零一七年：無)的投資物業抵押。

投資物業的賬面淨額根據租期分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於中國： 租期為10至50年	1,238,730	642,330

17. 投資物業(續)

估值流程及方法

投資物業已於二零一八年及二零一七年十二月三十一日經由戴德梁行房地產顧問(廣州)有限公司(「戴德梁行(廣州)」)進行估值。戴德梁行(廣州)乃獨立專業合資格物業估值師，對被估物業所在位置及所屬類別有相關經驗。本年度內估值技術並無任何變動。

依照本集團中期及年度報告日期，管理層與估值師每半年就估值流程及結果進行討論。

公平值層級

投資物業的公平值調整於綜合損益及其他全面收益表上的「投資物業公平值變動收益」項目中確認。

下表呈列本集團於綜合財務狀況表按經常性基準按公平值計量的投資物業(按照香港財務報告準則第13號「公平值計量」的定義，公平值層級歸類為三級)，乃根據計量所採用重要輸入參數的可觀察性來釐定層級：

- 第一級：相同資產及負債於活躍市場的報價(未經調整)。
- 第二級：資產或負債的可觀察(直接或間接)輸入參數(第一級內包含的報價除外)。
- 第三級：資產或負債的不可觀察輸入參數。

	公平值計量 歸類為 第三級 人民幣千元
經常性公平值計量 於二零一八年十二月三十一日 投資物業	1,238,730
於二零一七年十二月三十一日 投資物業	642,330

本年度內概無(二零一七年：無)轉入或轉出第三級。本集團的政策為於發生公平值層級轉移的報告期確認有關轉移。

17. 投資物業(續)

公平值層級(續)

投資物業的公平值乃透過資本化現有租約(附有物業的復歸收入潛力的適當條文)產生的租金收入採用直接資本化法釐定。公平值計量與市場每月租金及因素調整正相關，與資本化比率負相關。

	估值技術	重大不可觀察輸入參數	範圍	
			於十二月三十一日 二零一八年	二零一七年
投資物業 (南寧區域)	直接資本化法	市場每月租金計及位置、環境、樓齡、可進入性、樓層、尺寸等個別因素 (人民幣元/平方米)	35-1,400	35-1,300
		復歸收入的資本化比率	3.50%-7.25%	3.50%-7.25%
投資物業 (上海區域)	直接資本化法	市場每月租金計及位置、環境、樓齡、可進入性、樓層、尺寸等個別因素 (人民幣元/平方米)	236-590	-
		復歸收入的資本化比率	6.00%-6.50%	-

18. 於聯營公司的權益

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列)
非上市股份，按成本	428,665	70,683
未變現溢利(附註41)	(8,482)	-
分佔聯營公司業績	13,962	(5,966)
向聯營公司貸款	434,145	64,717
	1,342,106	162,813
	1,776,251	227,530

於二零一八年十二月三十一日，向聯營公司貸款為無抵押、免息且無須於一年內償還，惟按年利率4.75%至8%(二零一七年：年利率6%)計息的款項人民幣1,274,365,000元(二零一七年：人民幣133,863,000元)則除外。

18. 於聯營公司的權益(續)

本集團於二零一八年十二月三十一日且董事認為對本集團屬重大的聯營公司詳情載列如下：

名稱	業務架構形式	註冊成立及經營 國家/地點	已發行及 繳足資本詳情	所持實際 權益百分比	主要活動
南京嘉陽房地產開發有限公司 (「南京嘉陽」)	公司	中國	人民幣 200,000,000元	40% (二零一七年：無)	物業開發(附註(i))
廈門益武地置業有限公司 (「廈門益武地」)	公司	中國	人民幣 500,000,000元	49% (二零一七年：無)	物業開發(附註(ii))
武漢兆悅城房地產開發有限公司 (「武漢兆悅城」)	公司	中國	人民幣 50,000,000元	49% (二零一七年：無)	物業開發(附註(iii))

所有上述聯營公司均使用權益法於綜合財務報表入賬。

附註：

- (i) 於二零一八年三月十四日，本集團與本公司同系附屬公司南京嘉陽訂立股權轉讓協議，以現金代價人民幣80,000,000元收購南京嘉陽40%股權，其資產淨值約為人民幣200,000,000元。
- (ii) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團與獨立第三方武漢地產控股有限公司(「武漢地產」)訂立合作協議，內容有關就進行物業發展成立廈門益武地。本集團已認購廈門益武地49%的註冊資本，現金代價為人民幣245,000,000元，於報告日期有關代價尚未以現金支付。本集團對廈門益武地有重大影響力，而廈門益武地被歸類為聯營公司，並已採用權益法於綜合財務報表入賬。
- (iii) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團與獨立第三方武漢城開房地產開發有限公司(「武漢城開」)訂立合作協議，內容有關就進行物業發展業務成立武漢兆悅城。本集團已認購武漢兆悅城49%的註冊資本，現金代價為人民幣24,500,000元。本集團對武漢兆悅城有重大影響力，武漢兆悅城被歸類為聯營公司，並已採用權益法於綜合財務報表入賬。

所有聯營公司的報告日期均為十二月三十一日。

18. 於聯營公司的權益(續)

重大聯營公司武漢兆悅城、南京嘉陽以及廈門益武地及其附屬公司(「廈門益武地集團」)使用權益法入賬的財務資料概要載列如下：

	二零一八年十二月三十一日		
	武漢兆悅城 人民幣千元	南京嘉陽 人民幣千元	廈門益武地集團 人民幣千元
流動資產	1,110,285	1,392,571	2,513,811
非流動資產	438	2,277	8,418
流動負債	(1,064,181)	(710,764)	(1,355,253)
非流動負債	-	(504,870)	(686,000)
資產淨值	46,542	179,214	480,976
收益	-	9	-
其他收入	3	-	-
開支總額	(4,613)	(14,591)	(24,399)
除所得稅前虧損	(4,610)	(14,582)	(24,399)
所得稅抵免	1,153	50	6,046
期內虧損及全面開支總額	(3,457)	(14,532)	(18,353)

上述財務資料概要與於聯營公司武漢兆悅城、南京嘉陽以及廈門益武地集團的投資的賬面值的對賬載列如下：

	二零一八年十二月三十一日		
	武漢兆悅城 人民幣千元	南京嘉陽 人民幣千元	廈門益武地集團 人民幣千元
聯營公司的資產淨值總額	46,542	179,214	480,976
本集團所持擁有權權益比例	49%	40%	49%
對銷未變現溢利(附註41)	-	-	(8,482)
綜合財務報表內於聯營公司的投資的賬面值	22,806	71,686	227,196

18. 於聯營公司的權益(續)

單獨而言屬不重大的聯營公司的綜合資料：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
綜合財務報表所列單獨而言屬不重大的聯營公司的賬面總值	112,457	64,717
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
本集團分佔該等聯營公司下列項目的總額： 年內溢利／(虧損)及全面收益／(開支)總額	36,428	(5,963)

本集團並無就其於聯營公司的權益而產生任何或然負債或其他承擔。

19. 於一間合營企業的權益

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一間合營企業的投資成本	44,590	42,591
分佔收購後儲備	(3,595)	(51)
	40,995	42,540
向一間合營企業貸款	4,410	4,207
	45,405	46,747

向一間合營企業貸款為無抵押、免息及無須於一年內償還。

本集團於二零一八年及二零一七年十二月三十一日的非上市合營企業的詳情如下：

名稱	業務架構形式	註冊成立及經營	已發行及		主要活動
		國家／地點	繳足資本詳情	所持權益百分比	
J-Bridge Investment Co., Ltd. (「J-Bridge」)	公司	英屬處女群島	25,000美元	50%	投資控股

19. 於一間合營企業的權益(續)

單獨而言屬不重大合營企業的綜合資料：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
綜合財務報表所列單獨而言屬不重大合營企業的賬面總值	40,995	42,540
本集團分佔該合營企業下列項目的總額： 年內溢利及全面收益總額	4,128	-

20. 其他非流動金融資產

	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 (經重列)
可供出售金融資產(附註iv)			
非上市次級證券，按成本(附註i)	-	-	50,000
非上市股本證券，按成本(附註ii)	-	-	63,000
非上市投資基金，按成本	-	-	10,000
	-	-	123,000
按攤銷成本計量的金融資產			
上市優先證券(附註iii)	100,000	-	-
債務投資	3,000	-	-
	103,000	-	-
按公平值計入損益的金融資產(附註iv)			
非上市次級證券(附註i)	124,540	28,820	-
非上市股本證券(附註ii)	71,500	63,600	-
非上市投資基金	10,000	10,000	-
	206,040	102,420	-
	309,040	102,420	123,000

20. 其他非流動金融資產(續)

附註：

- (i) 於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日，有關款項包括人民幣50,000,000元及人民幣28,820,000元的證券化安排的收款分別所規定不可交易零票息次級證券(附註3及29)。到期日為二零二六年七月。於二零一八年十二月三十一日，有關款項包括證券化安排的收款規定人民幣30,970,000元及人民幣93,570,000元不可交易零票息次級證券(附註29)。次級證券將分別於二零二六年七月及二零二零年四月到期。

於初步應用香港財務報告準則第9號時，由公平值調整產生的虧損人民幣21,180,000元已於二零一八年一月一日確認。

- (ii) 於二零一七年十二月三十一日，非上市投資指於一間中國公司杭州臻祿投資有限公司約10.5%股本權益。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團並無對該非上市投資有重大影響力或參與該非上市投資的決策過程及營運及財務決策。

於初步應用香港財務報告準則第9號時，由公平值調整產生的收益人民幣600,000元分別已於二零一八年一月一日於保留溢利確認人民幣450,000元及於非控股權益確認人民幣150,000元。

- (iii) 於二零一八年十二月三十一日，有關款項包括人民幣100,000,000元固定年票息6.3%的優先證券。到期日為二零二零年四月。

- (iv) 於二零一八年一月一日首次應用香港財務報告準則第9號時，可供出售金融資產獲重新分類為按公平值計入損益的金融資產(附註3)。

21. 附屬公司

主要附屬公司(均為有限公司)於二零一八年十二月三十一日的詳情如下：

名稱	業務 架構形式	註冊成立/成立及經營 國家/地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有 的實際權益	主要活動
間接持有的權益					
廈門益悅置業有限公司	公司	中國 二零一五年五月十八日	人民幣 10,000,000 元	100% (二零一七年：100%)	物業投資及開發業務
廈門建發兆誠建設運營管理 有限公司(前稱為廈門兆誠 工程建設管理有限公司)	公司	中國 二零一五年十一月十一日	人民幣 5,000,000 元	100% (二零一七年：100%)	項目建設及管理
長沙兆悅房地產有限公司	公司	中國 二零一五年九月七日	人民幣 50,000,000 元	100% (二零一七年：100%)	物業開發
上海建發兆昱資產管理有限公司 (前稱為上海兆昱資產管理 有限公司)	公司	中國 二零一五年十二月十七日	人民幣 30,000,000 元	55% (二零一七年：55%)	商業資產管理及經營
廈門兆慧網絡科技有限公司	公司	中國 二零一五年九月七日	人民幣 500,000 元	100% (二零一七年：100%)	提供軟件及系統開發服務
泉州兆悅置業有限公司	公司	中國 二零一五年十一月四日	人民幣 50,000,000 元	40% (二零一七年：40%)	物業開發
福建兆嘉房地產有限公司	公司	中國 二零零六年八月十一日	人民幣 10,000,000 元	60% (二零一七年：60%)	物業開發
漳州泛華實業有限公司	公司	中國 二零一五年三月十二日	人民幣 19,972,188 元	60% (二零一七年：60%)	物業開發
龍岩恒富房地產開發有限公司 (「龍岩恒富」)	公司	中國 二零一七年一月十九日	人民幣 146,000,000 元	40% (二零一七年：40%)	物業開發

21. 附屬公司(續)

名稱	業務 架構形式	註冊成立/成立及經營 國家/地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有 的實際權益	主要活動
間接持有的權益					
無錫建悅房地產開發有限公司 (「無錫建悅」)	公司	中國 二零一七年十二月十一日	人民幣3,065,000,000元	100% (二零一七年: 51%) (附註43)	物業開發管理
長沙悅發房地產有限公司	公司	中國 二零一六年十一月二十八日	人民幣466,200,000元	100% (二零一七年: 100%)*	物業開發管理
蘇州兆祥房地產開發有限公司 (「蘇州兆祥」)	公司	中國 二零一五年十月三十日	人民幣200,000,000元	97.5% (二零一七年: 97.5%)*	物業投資及開發業務
福建兆和房地產有限公司	公司	中國 二零一五年十二月一日	人民幣50,000,000元	100% (二零一七年: 100%)*	物業管理、物業諮詢及 建設
連江兆潤房地產開發有限公司	公司	中國 二零一六年七月二十五日	人民幣100,000,000元	78% (二零一七年: 78%)*	物業管理、物業諮詢及 建設
張家港建豐房地產開發有限公司	公司	中國 二零一七年一月六日	人民幣50,000,000元	70% (二零一七年: 70%)	物業投資及開發業務
南京美業房地產發展有限公司 (「南京美業」)**	公司	中國 二零一七年十一月六日	人民幣400,000,000元 (二零一七年: 人民幣20,000,000元)	50% (二零一七年: 50%)	物業投資及開發業務
長沙兆禧房地產有限公司	公司	中國 二零一六年十二月十三日	人民幣50,000,000元	100% (二零一七年: 100%)*	物業開發管理
南寧市鼎馳置業投資有限責任公司	公司	中國 二零一一年七月二十七日	人民幣200,000,000元	51% (二零一七年: 51%)*	物業開發
怡家園(廈門)物業管理有限公司	公司	中國 二零零五年二月十七日	人民幣50,000,000元	100% (二零一七年: 100%)*	物業管理
廈門嘉富投資有限公司	公司	中國 二零一五年一月二十二日	人民幣10,000,000元	100% (二零一七年: 100%)*	物業投資

21. 附屬公司(續)

名稱	業務 架構形式	註冊成立/成立及經營 國家/地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有 的實際權益	主要活動
間接持有的權益					
蘇州兆坤房地產開發有限公司	公司	中國 二零一四年九月一日	人民幣50,000,000元	100% (二零一七年: 100%) ^⑥	物業開發
龍岩利瑞房地產開發有限公司	公司	中國 二零一七年八月九日	人民幣50,000,000元	100% (二零一七年: 100%) ^⑥	物業開發
建甌發雲房地產有限公司	公司	中國 二零一五年十二月二十二日	人民幣15,000,000元	75% (二零一七年: 75%) ^⑥	物業開發
建甌中恒房地產有限公司	公司	中國 二零一六年六月二十二日	人民幣5,000,000元	75% (二零一七年: 75%) ^⑥	物業開發
廣州建德房地產開發有限公司 [#]	公司	中國 二零一八年一月十五日	人民幣1,200,000,000元	64% (二零一七年: 零)	物業開發管理
蘇州建合房地產開發有限公司 (「蘇州建合」) [#]	公司	中國 二零一八年三月十六日	人民幣300,000,000元	55% (二零一七年: 零)	物業開發管理
深圳市盛毅投資管理有限公司 (「深圳市盛毅」) ^{**△}	公司	中國 二零一六年二月二十九日	人民幣2,000,000,000元	51.6% (二零一七年: 零)	投資管理
廈門兆武地置業有限公司 (「廈門兆武地」) ^{**#}	公司	中國 二零一八年七月十日	人民幣2,300,000,000元	51% (二零一七年: 零)	物業開發
張家港建祥房地產開發 有限公司 [#]	公司	中國 二零一八年四月十三日	人民幣50,000,000元	100% (二零一七年: 零)	物業開發及物業管理
福州平晉房地產有限公司 [△]	公司	中國 二零一七年九月五日	人民幣2,000,000,000元	51.6% (二零一七年: 零)	物業開發

21. 附屬公司(續)

名稱	業務 架構形式	註冊成立/成立及經營 國家/地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有 的實際權益	主要活動
間接持有的權益					
勵德置業(福州)有限公司 (「勵德置業」) [△]	公司	中國 二零一三年六月十九日	人民幣160,000,000元	70% (二零一七年:零)	物業開發及管理
連江兆瑞房地產開發有限公司 [#]	公司	中國 二零一八年三月十四日	人民幣200,000,000元	46% (二零一七年:零)	物業開發
廈門兆祁隆房地產開發有限公司 [#]	公司	中國 二零一七年十二月二十七日	人民幣2,500,000,000元	100% (二零一七年:100%)	物業開發及管理
沙縣天辰房地產開發有限公司 (「沙縣天辰」) [△]	公司	中國 二零一七年十一月九日	人民幣150,000,000元	51% (二零一七年:零)	物業開發
南平市建陽區兆盛房地產 有限公司 [#]	公司	中國 二零一八年四月二十五日	人民幣10,000,000元	100% (二零一七年:零)	物業開發及管理
廈門兆玥瓏	公司	中國 二零一七年六月二十七日	人民幣1,000,000元	無 (二零一七年:100%) (附註41)	物業開發
珠海斗門益發置業有限公司 [#]	公司	中國 二零一八年四月九日	人民幣10,000,000元	100% (二零一七年:零)	物業開發
上海普陀悅達置業有限公司 (「上海普陀」) [△]	公司	中國 二零零四年五月二十日	人民幣12,000,000元	55% (二零一七年:無)	物業開發及管理
深圳市名巨南莊房地產有限公司 (「名巨南莊」) ^{**△}	公司	中國 二零一零年十月二十日	人民幣10,000,000元	51% (二零一七年:無)	物業開發
珠海市斗門匯業房產開發有限公司 (「珠海市斗門」) ^{**△}	公司	中國 二零零一年三月十六日	人民幣6,510,000元	51% (二零一七年:無)	物業開發

21. 附屬公司(續)

名稱	業務 架構形式	註冊成立/成立及經營 國家/地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	本集團持有 的實際權益	主要活動
間接持有的權益					
廣州建融房地產開發有限公司 (「廣州建融」)**	公司	中國 二零一八年八月二日	人民幣1,200,000,000元	64% (二零一七年:無)	物業開發
武漢兆悅茂房地產開發有限公 (「兆悅茂」)**#	公司	中國 二零一八年九月二十七日	人民幣500,000,000元	51% (二零一七年:無)	物業開發

** 於二零一八年，廣州建融、南京美業、蘇州建合、兆悅茂，深圳市盛毅、廈門兆武地、名巨南莊、珠海市斗門的股東按比例注入額外資金。

有關附屬公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度新註冊成立。

△ 有關附屬公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度獲收購。

⊙ 該等附屬公司於年內並在本集團主要股東的共同控制下被收購(附註2.2)。根據已頒佈的會計指引第5號《共同控制合併的合併會計處理》所載合併會計原則，各附屬公司自最早呈列日期或自該等附屬公司首次受到共同控制當日(以較短期間為準，不論共同控制合併的日期如何)一直在合併。

董事認為上表所列本公司附屬公司主要影響年內業績或構成本集團資產淨值的重要部分。董事認為，載列其他附屬公司的詳情將導致詳情篇幅過長。

21. 附屬公司(續)

下表載列有關深圳市盛毅及廈門兆武地(本集團於二零一八年十二月三十一日擁有重大非控股權益的附屬公司)的資料。下文呈列的財務資料概要為進行任何公司間撇銷前的金額。

	深圳市盛毅 二零一八年 人民幣千元
非控股權益百分比	48.4%
非流動資產	1,823,500
流動資產	9
流動負債	(18,281)
非流動負債	-
資產淨值	1,805,228
非控股權益賬面值	873,730
收益	-
年內虧損	(445)
年內全面開支總額	(445)
非控股權益應佔虧損及全面開支總額	(216)
已付非控股股東股息	-
經營活動所得現金流量	7,815
投資活動所得現金流量	78
融資活動所用現金流量	(8,052)
淨現金流出	(159)

21. 附屬公司(續)

	廈門兆武地 二零一八年 人民幣千元
非控股權益百分比	49%
非流動資產	2,500,173
流動資產	2
流動負債	(203,730)
非流動負債	-
資產淨值	2,296,445
非控股權益賬面值	1,125,258
收益	-
年內虧損	(3,554)
年內全面開支總額	(3,554)
非控股權益應佔虧損及全面開支總額	(1,742)
已付非控股股東股息	-
經營活動所得現金流量	102,087
投資活動所用現金流量	(200,085)
融資活動所得現金流量	98,000
淨現金流入	2

22. 物業存貨及其他合約成本

	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 (經重列)
物業存貨			
開發中物業(附註a)	48,070,624	22,593,693	22,527,422
持作銷售物業(附註a)	1,731,691	720,742	720,742
	49,802,315	23,314,435	23,248,164
其他合約成本(附註b)	131,277	66,862	—
	49,933,592	23,381,297	23,248,164
物業存貨	49,850,650	23,314,435	23,248,164
減：存貨撥備	(48,335)	—	—
	49,802,315	23,314,435	23,248,164

附註：本集團已於二零一八年一月一日初步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。根據所選擇的過渡方法，比較資料並未重列，請見附註3。

(a) 物業存貨

開發中物業及持作銷售物業位於中國及澳洲。相關土地使用權的租期為40至70年。

於二零一八年十二月三十一日，開發中物業的賬面值人民幣10,876,658,000元(二零一七年：人民幣8,445,357,000元(經重列))已抵押予銀行，以取得本集團的銀行借款。抵押銀行借款的詳情載於附註30。

於二零一八年十二月三十一日，開發中物業及其他合約成本約人民幣11,313,919,000元(二零一七年：人民幣10,014,176,000元(經重列))，預計將於報告期末起計十二個月後竣工及向客戶出售。

22. 物業存貨及其他合約成本(續)

(a) 物業存貨(續)

本集團的持作銷售物業及開發中物業位於以下地方：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列)
開發中物業		
— 中國	48,009,480	22,468,492
— 澳洲	61,144	58,930
	48,070,624	22,527,422
持作銷售物業		
— 中國	1,731,691	720,742
	1,731,691	720,742
	49,802,315	23,248,164

(b) 其他合約成本

於二零一八年十二月三十一日資本化銷售活動合約成本有關就客戶就本集團於報告日期在建物業訂立買賣協議支付予物業代理的增量銷售佣金。合約成本在確認相關物業銷售收入期間於綜合損益及其他全面收益表中確認為「銷售開支」的一部分。年內於損益確認的資本化成本金額為人民幣25,777,000元。資本化成本的期初結餘或年內資本化成本並無減值。

於比較期間，該等銷售佣金於產生時確認為「銷售開支」，因此於二零一八年一月一日就此進行期初結餘調整(見附註3)。

本集團採用香港財務報告準則第15號第94段的可行權宜方法，倘本集團原應確認的該等資產的攤銷期間，屬於包括訂立合約日期的相同報告期內，則取得與銷售已落成物業的合約及服務有關的增量成本，於產生時將確認為開支。

預計於一年後收回的資本化合約成本金額為人民幣52,093,000元。

23. 貿易及其他應收款項

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列)
貿易應收款項		
應收第三方	71,155	102,680
減：虧損撥備	(3,606)	(143)
	67,549	102,537
其他應收款項		
按金	57,557	31,210
預付款項	34,654	42,754
其他應收款項	247,129	86,072
意向房地產開發項目的預付款(附註)	1,407,972	1,891,068
應收增值稅	583,834	47,713
	2,331,146	2,098,817
減：虧損撥備	(5,052)	—
	2,326,094	2,098,817
	2,393,643	2,201,354

附註：本集團已與獨立第三方就建議收購若干中國實體的股權訂立若干合約安排，而該等中國實體擁有中國的土地使用權或物業發展項目。

由於首次應用香港財務報告準則第9號，於二零一八年一月一日，已於保留盈利人民幣3,003,000元及非控股權益人民幣167,000元確認貿易及其他應收款項虧損撥備人民幣4,223,000元連同額外遞延稅項資產人民幣1,053,000元。

本集團董事認為，貿易及其他應收款項的公平值與其賬面值並無重大差異，乃由於該等金額自開始起計於短期內到期。

貿易應收款項的信貸期一般為30天。有關物業銷售的貿易應收款項根據買賣協議所規定的條款結清。就來自租金收入、樓宇管理費收入、委託服務收入及智能化建設服務收入的貿易應收款項而言，該收入乃根據協議有關的條款支付，且結餘已於呈列時到期。

23. 貿易及其他應收款項(續)

貿易應收款項(扣除虧損撥備)根據發票日期計的賬齡分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列)
0至30天	62,353	101,338
31至90天	715	727
91至180天	351	245
181至365天	135	63
一年以上	3,995	164
	67,549	102,537

本集團的貿易應收款項的虧損撥備變動如下：

	人民幣千元
於二零一七年一月一日	86
減值撥備	57
於二零一七年十二月三十一日	143
初始應用香港財務報告準則第9號的影響(附註3)	2,557
於二零一八年一月一日(經調整)	2,700
減值撥備	906
於二零一八年十二月三十一日	3,606

本集團其他應收款項的虧損撥備變動如下：

於二零一七年十二月三十一日	-
初始應用香港財務報告準則第9號的影響(附註3)	1,666
於二零一八年一月一日(經調整)	1,666
減值撥備	3,386
於二零一八年十二月三十一日	5,052

於各報告日期，本集團已按個別及共同基準審閱應收款項出現減值的證據。本集團就貿易應收款項及其他應收款項的十二個月預期信貸虧損方法應用簡化方法，以就香港財務報告準則第9號規定計提預期信貸虧損。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團已分別計提約人民幣906,000元及人民幣3,386,000元(二零一七年：人民幣57,000元及人民幣零元)貿易應收款項及其他應收款項減值撥備。

24. 合約負債

本集團應用實用方式，倘轉讓貨物與客戶付款期間少於一年，則其不會就重大財務部分生效而調整代價金額，倘確認本集團資產的攤銷期間少於一年，則會於產生時將取得合約的增加成本確認為開支。

	人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日	-
初始應用香港財務報告準則第15號的影響(附註3)	6,251,062
於二零一八年一月一日(經調整)	6,251,062
於二零一八年一月一日因確認計入合約負債的 年內收益導致合約負債減少	(249,693)
於二零一八年十二月三十一日因收取遠期銷售訂金及 年內就興建中物業的分期付款導致合約負債增加	6,936,886
出售附屬公司(附註41)	(188,272)
墊款應計利息開支導致合約負債增加	334,968
於二零一八年十二月三十一日	13,084,951

本集團根據物業銷售合約所訂條款向客戶收取付款。有關付款一般於履行合約前收取。

於二零一八年十二月三十一日，分配予剩餘未償付或部分償付履約義務的交易價格如下：

	二零一八年 人民幣千元
於一年內	9,869,113
一年以上	4,193,074
	14,062,187

25. 土地使用權收購按金

在中國各地區收購土地產生土地使用權收購按金。此等按金可於取得使用土地的權利時轉換為土地使用權或發展中物業。本集團收購土地使用權按金的賬面值以人民幣計值。

26. 銀行及手頭現金

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列)
銀行及手頭現金	3,665,083	1,390,160
受限制銀行存款	882,358	595,035
	4,547,441	1,985,195

銀行結餘人民幣4,537,040,000元(二零一七年：人民幣1,973,983,000元(經重列))以人民幣計值並存放在中國的銀行。人民幣並非可自由兌換貨幣。根據《中華人民共和國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團獲准在獲授權進行外匯業務的銀行兌換人民幣為外幣。

受限制銀行存款指存入指定銀行賬戶，以人民幣計值的建築預售物業有擔保按金。根據相關政府規定，本集團若干房地產開發公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售物業所得款項，作為相關物業建築項目的擔保按金。該按金僅可於獲得有關政府機關批准時用於支付有關物業項目的建築費用。該擔保按金將於相關物業的建築竣工後解除。

27. 貿易及其他應付款項

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列)
貿易應付款項	3,293,017	831,250
其他應付款項		
預收款項及其他應付款項	265,290	286,186
應付利息	107,890	8,896
應付薪金	245,721	207,077
應付其他稅項	150,362	35,700
已收按金	171,493	146,223
應計費用	61,344	157,020
代他人收款及付款	142,200	81,431
	1,144,300	922,533
	4,437,317	1,753,783

貿易及其他應付款項的賬面值可被合理地視為與其公平值相若。

貿易應付款項的信貸條款根據與不同供應商協定的條款而有所不同。截至報告日期，根據發票日期計，計入貿易應付款項的貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列)
0至30天	2,929,033	761,433
31至60天	14,691	198
61至90天	43,213	271
90天以上	306,080	69,348
	3,293,017	831,250

28. 應收／(應付)關連公司／非控股權益款項／間接控股公司貸款

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列)
應收同系附屬公司款項	-	11,731
應收非控股權益款項	483,474	-
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列)
應付關連公司款項：		
— 聯營公司	234,072	-
— 間接控股公司	962,007	6,039,087
— 同系附屬公司	-	192,239
	1,196,079	6,231,326
應付非控股權益款項	3,617,765	1,724,746

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，應收／(應付)同系附屬公司／非控股權益／聯營公司／間接控股公司款項為無抵押、免息及須按要求償還，惟應付非控股權益款項人民幣2,241,860,000元(二零一七年：人民幣766,067,000元)按年利率4.35%至10%(二零一七年：6%至6.3%)計息。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，間接控股公司貸款為無抵押，按中國人民銀行(「中國人民銀行」)三年期浮動貸款年利率計息，且毋須於一年內償還。

結餘的賬面值與其公平值相若。

29. 證券化安排的收款

該等款項指自證券化安排的收款發行收取的所得款項，有關收款以若干物業銷售及物業管理服務的尾款(減去預付款項)於未來貿易應收款項作為抵押。該等證券按實際年利率5.36%至6.40%計息，並須分別於二零二六年七月及二零二零年四月償還。本公司持有所有次級部分證券。

30. 計息借款

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列)
銀行貸款		
— 有抵押	5,326,402	3,678,788
— 無抵押	3,022,205	2,270,725
	8,348,607	5,949,513

於二零一八年十二月三十一日，本集團應償還的銀行貸款如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列)
應償還賬面值		
於一年內或按要求	1,554,077	258,240
於第二年	522,663	545,003
第三至第五年	6,105,221	3,948,700
第五年後	166,646	1,197,570
	8,348,607	5,949,513
減：列入流動負債的款項	(1,554,077)	(258,240)
	6,794,530	5,691,273

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團的銀行貸款由本集團物業、廠房及設備(賬面值約為人民幣10,219,000元(二零一七年：人民幣10,098,000元))(附註15)、開發中物業(賬面值約人民幣10,876,658,000元(二零一七年：人民幣8,445,357,000元(經重列)))(附註22)及投資物業(公平值約人民幣596,000,000元(二零一七年：人民幣零元))(附註17)的法定押記擔保。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，無抵押借款由本集團間接控股公司建發房地產提供擔保。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，銀行貸款按實際年利率3.4%至7.3%(二零一七年：3.4%至5.13%(經重列))計息，惟銀行貸款人民幣634,300,000元(二零一七年：無)按固定年利率5.1%計息。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，金額分別約為人民幣1,114,154,000元(二零一七年：人民幣2,217,000元)及人民幣16,646,000元(二零一七年：人民幣17,570,000元)的銀行貸款乃以港元及澳元(「澳元」)計值。

31. 遞延稅項

遞延稅項負債／(資產)的變動淨額如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列)
年初	(132,278)	134,883
初始應用香港財務報告準則第9號的影響(附註3)	(903)	–
初始應用香港財務報告準則第15號的影響(附註3)	16,716	–
	(116,465)	134,883
於損益內確認(附註10)	(477,817)	(271,960)
收購附屬公司(附註39)	(726)	4,855
匯兌差額	–	(56)
年末	(595,008)	(132,278)

遞延稅項負債

	重估投資物業 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	其他 暫時性差異 人民幣千元	總計 人民幣千元 (經重列)
於二零一七年一月一日	158,306	14,633	1,170	174,109
(計入損益)／於損益內扣除	(7,522)	–	213	(7,309)
收購一間附屬公司	–	–	5,034	5,034
匯兌差額	(55)	–	–	(55)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	150,729	14,633	6,417	171,779
於損益內扣除	1,327	–	105,810	107,137
於二零一八年十二月三十一日	152,056	14,633	112,227	278,916

31. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產

	資產減值 人民幣千元	開支確認 人民幣千元	土地增值稅 人民幣千元	預付所得稅 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日(經重列)	-	(2,919)	(1,311)	(32,653)	(2,343)	(39,226)
於損益內計入	-	(42,022)	(23,705)	(150,238)	(48,686)	(264,651)
收購附屬公司	-	-	-	-	(180)	(180)
於二零一七年十二月三十一日 (經重列)	-	(44,941)	(25,016)	(182,891)	(51,209)	(304,057)
初始應用香港財務報告準則第9號 的影響(附註3)	(903)	-	-	-	-	(903)
初始應用香港財務報告準則第15號 的影響(附註3)	-	16,716	-	-	-	16,716
於二零一八年一月一日(經調整)	(903)	(28,225)	(25,016)	(182,891)	(51,209)	(288,244)
於損益內計入	(13,345)	(18,513)	(184,920)	(180,195)	(187,981)	(584,954)
收購附屬公司	-	(15)	-	-	(711)	(726)
於二零一八年十二月三十一日	(14,248)	(46,753)	(209,936)	(363,086)	(239,901)	(873,924)

以下為就財務報告所作的本集團遞延稅項結餘分析：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
遞延稅項資產	(873,924)	(304,057)
遞延稅項負債	278,916	171,779
	(595,008)	(132,278)

於二零一八年十二月三十一日，概無就本集團於中國成立的附屬公司須繳納預扣稅的若干未匯付盈利所須繳納的預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司的股息政策由本公司控制，且於可預見未來不太可能會撥回暫時差額。於二零一八年十二月三十一日，與於中國附屬公司的投資有關且並未就此確認遞延稅項負債的暫時差額合共約為人民幣2,284,999,000元(二零一七年：人民幣1,075,063,000元(經重列))。

32. 股本

	股份數目	金額 人民幣千元
法定：		
每股0.1港元的普通股(附註a)		
於二零一七年十二月三十一日	1,000,000,000	81,055
於二零一八年十二月三十一日	3,000,000,000	254,870
已發行及繳足：		
於二零一七年一月一日	428,000,000	35,219
發行新股(附註b)	196,000,000	16,494
轉換永久可換股債券(附註c)	110,864,745	9,819
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	734,864,745	61,532

附註：

- (a) 根據本公司股東於二零一八年七月九日本公司的股東特別大會上通過的普通決議案，本公司法定股本由100,000,000港元增至300,000,000港元，分為3,000,000,000股(二零一七年：1,000,000,000股)每股面值0.1港元的股份。
- (b) 於二零一七年十二月二十二日，本公司根據一般授權以配售價每股4.51港元完成配售196,000,000股每股0.1港元的普通股(所得款項總額為883,960,000港元(相當於人民幣743,854,000元))，導致股份溢價增加約人民幣727,360,000元。發行新股直接應佔股份發行開支人民幣693,000元視作股份溢價賬的扣減項。
- (c) 於二零一七年三月一日，本公司根據特別授權向益能發行本金總額為500,000,000港元(相當於人民幣442,850,000元)的永久可換股債券用於償還股東貸款(載於日期為二零一六年十二月四日、二零一七年三月一日的公告及日期為二零一七年一月二十六日的通函)。

永久可換股債券無固定到期日，益能可選擇隨時按協議換股價格(可作出若干反攤薄調整)將其持有的永久可換股債券轉換為本公司新普通股。

32. 股本

附註：(續)

於二零一七年五月十八日，換股價格已根據適用條文由每股換股股份4.60港元調整為4.51港元，可轉換新股總數已由108,695,652股調整為110,864,745股，以反映本公司股東於二零一七年五月十六日批准每股普通股0.1港元股息(載於日期為二零一七年五月二十五日的公告)。

永久可換股債券年票息率為4%，須每年於分派付息日向益能支付分派股息。

本公司可在一定累計限額內向益能提前發出通知以酌情全權選擇遞延支付全部或部分分派。

本公司可在：(1)取得益能書面同意；(2)以雙方同意的價格；及(3)於發行日起第三年末或三年後任何分派付息日，贖回全部未償還永久可換股債券。

由於永久可換股債券毋須承擔償還本金的義務且本公司可選擇遞延分派，故永久可換股債券不適用於金融負債類別的定義。因此，永久可換股債券被分類為權益工具且有關分派(若有並宣派)被視為權益股息。

於二零一七年十二月二十八日，益能行使轉換權，轉換110,864,745股股份。價格每股4.51港元導致股份溢價增加約人民幣433,031,000元。分配予永久可換股債券持有人款項人民幣13,902,000元視作股份溢價賬的扣減項。

33. 儲備

於本年度內本集團儲備變動詳情載於綜合權益變動表。

永久可換股債券

於二零一八年十一月三十日，本公司根據特別授權向益能發行本金總額為3,000,000,000港元(相當於人民幣2,666,100,000元)的永久可換股債券用於償還股東貸款(載於日期為二零一八年九月七日及二零一八年十一月三十日的公告及日期為二零一八年十月二十七日的通函)。

永久可換股債券無固定到期日，益能可選擇隨時按協議換股價格(可作出若干反攤薄調整)將其持有的永久可換股債券轉換為本公司新普通股。

永久可換股債券年票息率為4.25%，須每年於分派付息日向益能支付分派股息。截至二零一八年十二月三十一日止年度概無產生或支付任何分派。

本公司可在一定累計限額內向益能提前發出通知以酌情全權選擇遞延支付全部或部分分派。

33. 儲備(續)

永久可換股債券(續)

本公司可在：(1)取得益能書面同意；(2)以雙方同意的價格；及(3)於發行日起第三年末或三年後任何分派付息日，贖回全部未償還永久可換股債券。

由於永久可換股債券無須承擔償還本金的義務且本公司可選擇遞延分派，故永久可換股債券不適用於金融負債類別的定義。因此，永久可換股債券被分類為權益工具且有關分派(若有並宣派)被視為權益股息。

股份溢價

本集團的股份溢價賬指按溢價發行本公司股份產生的溢價。

法定儲備

根據相關中國法律，附屬公司須至少將其除稅後純利(根據中國會計規例釐定)的10%撥入法定儲備，直至儲備結餘達到附屬公司註冊資本的50%為止。該儲備的轉撥須在向附屬公司股權擁有人分派股息之前作出。除就附屬公司清盤外，法定儲備不可分派。

匯兌儲備

匯兌儲備包括換算功能貨幣有別於本集團呈列貨幣的海外經營業務的財務報表時所產生的全部匯兌差額。該賬目的變動載於綜合權益變動表。

資本儲備

資本儲備指本公司已發行股本與本集團所收購的公司各自的股本／繳足股本的總面值之間的差額。資本儲備亦因收購附屬公司額外權益產生，指已知代價的公平值與自非控股權益收購的附屬公司額外權益應佔資產淨值的賬面值之間的差額。資本儲備亦指投資成本超出共同控制實體的股本及股本溢價的部分。交易採用合併會計法入賬，詳情見附註2.2。

重估儲備

重估儲備因業主於過往年度自用物業轉至投資物業而產生。

34. 永久債券

於二零一七年一月一日，本集團附屬公司向獨立第三方發行本金總額人民幣2,000,000,000元的永久債券。

債券初步按3個計息年度重新訂價，於重新訂價周期結束後，發行人有權將債券重新訂價周期延長一年，且不受任何遞延數目或全數贖回限制。

債券並無向投資者提供贖回選擇權，致使投資者不得要求發行人於債券有效期內贖回債券。

發行人有權押後支付利息，故此發行人可於每個派息日將支付利息的時間押後至該期間的下一個派息日，連同所有利息及根據相關條款已延後的應計利息，且不受任何遞延數目限制。

永久債券分類為權益工具，原因在於該等工具並無期限，且可由本集團酌情遞延支付分派。

債券按年票面息率4.75%計息。截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，向永久債券持有人已作出的分派分別為人民幣96,320,000元(經重列)及人民幣90,969,000元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，永久債券人民幣2,000,000,000元已悉數贖回。

35. 本公司財務狀況表

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
資產及負債		
非流動資產		
於附屬公司的權益	727,028	693,596
流動資產		
預付款項及其他應收款項	106,585	285
應收附屬公司款項	4,858,943	1,381,660
銀行及手頭現金	6,084	4,541
	4,971,612	1,386,486
總資產	5,698,640	2,080,082
流動負債		
應計費用及其他應付款項	5,523	1,164
計息借款	1,112,706	-
	1,118,229	1,164
流動資產淨值	3,853,383	1,385,322
總資產減流動負債	4,580,411	2,078,918
總負債	1,118,229	1,164
資產淨值	4,580,411	2,078,918
權益		
股本	61,532	61,532
其他儲備(附註)	4,518,879	2,017,386
權益總額	4,580,411	2,078,918

施震
董事

趙呈閩
董事

35. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司的其他儲備變動如下：

	永久 可換股債券 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 (附註(a)) 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	-	431,997	490,259	74,661	(27,637)	969,280
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	35,971	35,971
貨幣換算差額	-	-	-	(95,924)	-	(95,924)
發行永久可換股債券(附註32(c))	442,850	-	-	-	-	442,850
分派予永久可換股債券持有人(附註32(c))	-	(13,902)	-	-	-	(13,902)
轉換永久可換股債券(附註32(c))	(442,850)	433,031	-	-	-	(9,819)
發行新股(已扣除交易成本)(附註32(b))	-	726,667	-	-	-	726,667
已批准及已繳付二零一六年末期股息	-	(37,737)	-	-	-	(37,737)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	-	1,540,056	490,259	(21,263)	8,334	2,017,386
年內虧損及全面開支總額	-	-	-	-	(32,878)	(32,878)
貨幣換算差額	-	-	-	48,889	-	48,889
發行永久可換股債券(附註33)	2,666,100	-	-	-	-	2,666,100
已批准及已繳付二零一七年末期股息	-	(180,618)	-	-	-	(180,618)
於二零一八年十二月三十一日	2,666,100	1,359,438	490,259	27,626	(24,544)	4,518,879

附註：

- (a) 本公司的資本儲備指所收購附屬公司資產淨值與本公司因在聯交所GEM首次上市作為交換已發行股本面值之間的差額。

36. 經營租賃安排

a. 作為出租人

於報告日期，屬於應收款項的本集團投資物業的不可撤銷經營租賃於未來可收取的最低租賃款項總額如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
一年內	163,630	117,166
於一年後但於五年內	250,949	213,041
五年之後	37,096	55,689
	451,675	385,896

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業。該等租賃安排初步為期一至十二年(二零一七年：一至十年)，可選擇於到期日或本集團與有關租戶共同協定的日期重續租期。若干租賃乃參考業務水平進行磋商。該等租賃的條款一般亦規定租戶繳交保證金。

b. 作為承租人

於報告日期，屬於應付款項的不可撤銷的經營租賃就其物業承擔以下未來最低租賃付款總額：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列)
一年內	12,819	3,676
於一年後但於五年內	70,708	13,479
五年之後	52,495	15,665
	136,022	32,820

本集團根據經營租賃租用物業。該等租賃初步為期一至二十年(二零一七年：一至二十年)，可選擇於到期日或本集團與有關業主共同協定的日期重續租期及重新商討條款。該等租賃概無包括或然租金。

37. 資本承擔

於報告日期，本集團的資本承擔如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列)
已訂約但未撥備		
— 意向房地產開發項目	1,363,500	216,800
— 租賃物業裝修	2,400	3,628
— 開發中物業	14,906,370	3,921,782

38. 財務擔保合約

本集團出具的財務擔保的面值分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列)
就向本集團物業買家批出的按揭貸款向銀行及金融機構作出的擔保	10,074,530	3,204,910

該款項指與若干銀行及金融機構就為本集團物業單位的若干買方安排的按揭貸款所授出的按揭融資有關的擔保。該等擔保乃為擔保上述買方的還款責任而提供。擔保期將自授出按揭之日開始並於下列較早者發生時終止：(i) 出具房地產所有權證（一般於完成擔保登記後平均二至三年內可以取得）；或(ii) 物業買方償還按揭貸款。

根據擔保條款，在有關買方拖欠按揭貸款付款的情況下，本集團負責償還違約買方欠付銀行及金融機構的尚未償還按揭本金連同應計利息及罰金，而本集團有權接管相關物業的法定業權及所有權。倘若出現拖欠付款，相關物業的可變現淨值能夠涵蓋尚未償還按揭本金連同應計利息及罰金的還款，因此於綜合財務報表中並無計提撥備。由於適用的拖欠率較低，本公司董事認為財務擔保的公平值並不重大。

39. 收購附屬公司

a) 收購深圳市盛毅及其附屬公司(「深圳市盛毅集團」)

於二零一八年七月三十一日，本集團以現金代價人民幣46,000元向獨立第三方收購深圳市盛毅51.6%股權。深圳市盛毅於收購事項前並無經營任何業務，僅擁有一間主要擁有物業、廠房及設備、物業存貨以及銀行及手頭現金的附屬公司。由於收購事項主要旨在收購土地作日後發展用途，董事認為收購事項實質上被視為收購資產。

所有該等交易的代價乃於參考所收購資產的公平值後釐定。於收購日期確認的非控股權益經參考按比例應佔收購方可識別資產淨值的已確認金額計量。

深圳市盛毅集團於收購日期的可識別資產及負債公平總值詳情如下：

	收購時確認 的資產及負債 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註15)	185
遞延稅項資產	371
物業存貨及其他合約成本	1,890,282
其他應收款項	4,072
銀行及手頭現金	31,607
其他應付款項	(1,935,710)
負債淨額	(9,193)
加：非控股權益	9,239
所收購負債淨額	46
總購買代價：	
一年內以現金結算	(46)
以現金結算的購買代價	(46)
所收購附屬公司的銀行及手頭現金	31,607
收購附屬公司的現金流出	31,561

39. 收購附屬公司(續)

b) 收購上海普陀

於二零一八年二月七日，本集團擁有55%股權之間接附屬公司上海建發兆昱資產管理有限公司以現金代價人民幣297,004,000元收購上海普陀100%股權。上海普陀於收購事項前並無經營任何業務，主要擁有物業、廠房及設備、物業存貨以及銀行及手頭現金。由於收購事項主要旨在收購投資物業，董事認為收購事項實質上被視為收購資產。

所有該等交易的代價乃於參考所收購資產的公平值後釐定。於收購日期確認的非控股權益經參考按比例應佔收購方可識別資產淨值的已確認金額計量。

上海普陀於收購日期的可識別資產及負債公平總值詳情如下：

	收購時確認的 資產及負債 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註15)	3,620
投資物業(附註17)	591,091
貿易及其他應收款項	4,585
銀行及手頭現金	953
貿易及其他應付款項	(67,245)
計息借款	(236,000)
資產淨值	297,004
減：非控股權益	-
所收購資產淨值	297,004
總購買代價：	
一年內以現金結算	(297,004)
以現金結算的購買代價	(297,004)
所收購附屬公司的銀行及手頭現金	953
收購附屬公司的現金流出	(296,051)

39. 收購附屬公司(續)

c) 收購資產

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團收購多家個別並不重大附屬公司的控股權益，總現金代價約為人民幣808,503,000元。該等公司於收購事項前並無經營任何業務，僅擁有物業、廠房及設備、遞延稅項資產、貿易及其他應收款項、物業存貨及其他合約成本以及計息借款。因此，本集團認為此舉本質上為收購資產，而已付收購代價與所收購資產淨值之間的差額應確認為對物業存貨及其他合約成本的賬面值作出的調整。該等附屬公司詳情如下：

收購日期	所收購附屬公司名稱	所佔權益百分比	總代價 人民幣千元
二零一八年二月五日	沙縣天辰房地產開發有限公司	51%	76,500
二零一八年三月二十二日	勵德置業(福州)有限公司	70%	45,000
二零一八年五月十八日	珠海市斗門匯業房產開發有限公司	51%	205,530
二零一八年九月三日	深圳市名巨南莊房地產有限公司	51%	331,500
二零一八年九月十七日	太倉禹洲益龍房地產開發有限公司	30%	150,000

(附註4.2)

39. 收購附屬公司(續)

c) 收購資產(續)

所有該等交易的代價乃按所收購資產的公平值計算。

於收購日期確認的非控股權益經參考按比例應佔收購對象可識別資產淨值的已確認金額計量。

並不重大附屬公司於收購日期的可識別資產及負債公平總值詳情如下：

	收購時確認 的資產及負債 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註15)	6,718
遞延稅項資產	355
物業存貨及其他合約成本	1,883,329
其他應收款項	799,262
銀行及手頭現金	11,780
計息借款	(218,500)
其他應付款項	(1,494,601)
資產淨值	988,343
減：非控股權益	(179,813)
所收購資產淨值	808,530
總購買代價：	
— 一年內以現金結算	(658,530)
— 以債務資本化的方式應付款項	(150,000)
	(808,530)
以現金結算的購買代價	(658,530)
所收購附屬公司的銀行及手頭現金	11,780
收購附屬公司的現金流出	(646,750)

39. 收購附屬公司(續)

c) 收購資產(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團與同系附屬公司訂立多份協議以收購建甌中恒、南寧鼎馳及南寧慶和。由於本集團、建甌中恒、南寧鼎馳及南寧慶和於建甌中恒收購事項、南寧鼎馳收購事項及南寧慶和收購事項(見附註2.2)前及後均受同一主要股東廈門建發的共同控制，該等收購事項被視為共同控制下的業務合併並使用合併會計基準入賬，猶如該等財務報表所呈列建甌中恒收購事項、南寧鼎馳收購事項及南寧慶和收購事項已於會計期初，或本集團、建甌中恒、南寧鼎馳及南寧慶和受共同控制當日(以較後者為準)完成。

建甌中恒、南寧鼎馳及南寧慶和由同系附屬公司於二零一七年向第三方收購如下：

收購日期	所收購附屬公司名稱	所佔權益	
		百分比	總代價 人民幣千元
二零一七年一月二十四日	建甌中恒房地產有限公司	75%	-
二零一七年七月三十一日	南寧市鼎馳置業投資有限責任公司	51%	3,604
二零一七年七月三十一日	南寧市慶和房地產開發有限責任公司	51%	30,600

由於本集團、建甌中恒、南寧鼎馳及南寧慶和於上述收購日期均受廈門建發的共同控制，建甌中恒、南寧鼎馳及南寧慶和的資產及負債以及經營業績乃合併入本集團，猶如收購事項已自該等日期完成。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團收購 Metropolitan Investment Holding Group Pty Limited 的60% 控股權益，現金代價約為人民幣13,399,000元。

該等公司於收購事項前並無經營任何業務，僅擁有貿易及其他應收款項、物業存貨及其他合約成本、貿易及其他應付款項以及計息借款。因此，本集團認為此舉本質上為收購資產，而已付收購代價與所收購資產淨值之間的差額應確認為對物業存貨及其他合約成本的賬面值作出的調整。

39. 收購附屬公司(續)

c) 收購資產(續)

所有該等交易的代價乃按所收購資產的公平值計算。

於收購日期確認的非控股權益經參考按比例應佔收購對象可識別資產淨值的已確認金額計量。

建甌中恒、南寧鼎馳、南寧慶和及Metropolitan於二零一七年收購日期的可識別資產及負債公平總值詳情如下：

	收購時確認 的資產及負債 人民幣千元
物業存貨及其他合約成本	55,414
其他應收款項	303,092
銀行及手頭現金	1,183
計息借款	(17,848)
應付非控股權益款項	(19,157)
其他應付款項	(233,071)
遞延稅項負債	(4,855)
資產淨值	84,758
減：非控股權益	(37,156)
所收購資產淨值	47,602
總購買代價：	
一年內以現金結算	(47,602)
以現金結算的購買代價	(47,602)
所收購附屬公司的銀行及手頭現金	1,183
收購附屬公司的現金流出	(46,419)

40. 重大關聯方交易

除該等綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團與關聯方進行下列交易：

關聯方名稱	交易性質	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列)
最終控股公司：			
廈門建發(附註c)	收取建設管理費	537	1,491
間接控股公司：			
廈門建發股份有限公司 (「廈門建發股份」)(附註c)	收取建設管理費	2,646	-
建發房地產(附註a) (附註d)	向間接控股公司貸款的利息開支 物業管理收入	840,175 82,095	464,976 97,484
聯營公司：			
龍岩利榮(附註b) (附註c)	向聯營公司放貸的利息收入 收取建設管理費	(2,082) 53,774	(73) -
武漢兆悅城(附註b)	向聯營公司放貸的利息收入	(30,467)	-
同系附屬公司：			
廈門禾山建設發展有限公司 (「禾山建設」)(附註c)	收取建設管理費	11,811	5,755
建陽區南平嘉盈房地產有限公司 (「嘉盈房地產」)(附註c)	收取建設管理費	11,323	12,169

附註：

- (a) 於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，本集團產生給予間接控股公司建發房地產的貸款利息開支人民幣840,175,000元(二零一七年：利息開支人民幣464,976,000)。根據與建發房地產訂立的貸款框架協議，建發房地產同意就項目開發按中國人民銀行頒佈的基準貸款利率向本公司若干附屬公司授出人民幣30,000百萬元貸款融資(附註28)。
- (b) 於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，本集團分別透過就龍岩利榮及武漢兆悅城的營運按貸款年利率6%及4.75%授出貸款賺取利息收入人民幣2,082,000元及人民幣30,467,000元。
- (c) 於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，本集團通過在整個項目施工過程為廈門建發、廈門建發股份、龍岩利榮、禾山建設及嘉陽房地產提供由設計、施工及完工至交付等服務賺取建設管理費收入。
- (d) 於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，本集團從建發房地產的附屬公司賺取物業管理收入。

除上述者外，本公司概無於本年度年結時或本年度內任何時間訂立重大交易、安排或合約而本公司董事或本公司董事的關連實體於其中直接或間接擁有重大權益。

40. 重大關聯方交易(續)

主要管理層人員薪酬

本集團的主要管理層為董事會成員及高級管理層。主要管理層人員薪酬包括在僱員福利開支內，包括以下開支：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列)
基本薪金及津貼	3,992	3,638
退休福利計劃供款	22	—
	4,014	3,638

41. 出售附屬公司

於二零一八年十二月二十九日，本集團向本集團聯營公司廈門益武地出售其於廈門兆玥瓏的全部股權，現金代價為人民幣49,291,000元。廈門兆玥瓏的主要業務為物業開發。

已收代價

	人民幣千元
已收現金代價	49,291

41. 出售附屬公司(續)

對已失去控制權的資產及負債的分析

	於二零一八年 十二月二十九日 人民幣千元
銀行及手頭現金	347,404
發展中物業	2,149,771
貿易及其他應收款項	24,458
貿易及其他應付款項	(586,184)
所得稅負債	(1,956)
合約負債	(188,272)
計息借款	(700,000)
應付關連公司款項	(1,013,240)
已出售資產淨值	31,981

出售一間附屬公司的收益

	於二零一八年 十二月二十九日 人民幣千元
已收及應收代價	49,291
已出售資產淨值	(31,981)
減：未變現溢利(附註18)	(8,482)
出售收益	8,828
已收現金代價	49,291
已出售現金及現金等價物	(347,404)
於出售時的現金流出	(298,113)

42. 非現金交易

截至二零一八年十二月三十一日止年度，非控股權益藉注入物業存貨人民幣515,970,000元作出注資(附註22)。

43. 融資活動產生的負債的對賬

	計息借貸 人民幣千元	間接控股 公司貸款 人民幣千元	應付關連 公司款項 人民幣千元	應付非控股 權益款項 人民幣千元	證券化 安排的收款 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一七年一月一日 (經重列)	543,236	5,534,983	1,175,422	269,631	-	7,523,272
現金流量：						
一 還款	(99,959)	(31,020,902)	(1,488,350)	(422,709)	-	(33,031,920)
一 添置	5,489,000	30,467,082	6,069,301	1,813,211	1,250,000	45,088,594
非現金：						
一 收購附屬公司	17,848	-	19,157	19,157	-	37,005
一 匯兌差額	(612)	-	-	-	-	(612)
一 應付利息	-	-	474,953	45,456	-	520,409
二零一七年十二月 三十一日(經重列)及 二零一八年一月一日	5,949,513	4,981,163	6,231,326	1,724,746	1,250,000	20,136,748
現金流量：						
一 還款	(3,241,137)	(62,477,546)	(6,232,137)	(5,352,656)	(1,502,671)	(78,806,147)
一 添置	5,845,185	73,578,528	2,210,130	9,943,851	3,771,471	95,349,165
非現金：						
一 收購附屬公司 (附註39)	454,500	-	-	-	-	454,500
一 出售一間附屬公司 (附註41)	(700,000)	-	(1,013,240)	-	-	(1,713,240)
一 匯兌差額	40,546	-	-	-	-	40,546
一 非控股權益注資	-	-	-	(2,698,176)	-	(2,698,176)
二零一八年十二月 三十一日	8,348,607	16,082,145	1,196,079	3,617,765	3,518,800	32,763,396

44. 在不變動控制權的情況下變動於附屬公司的擁有權權益

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團以現金代價人民幣170,000,000元收購一間附屬公司 Jian Yue Holdings Limited (「Jian Yue」)，導致本集團於無錫建悅的股權由51%增加至100% (「收購事項」)，而無須變動控制權。收購事項按權益交易入賬，據此作出調整以反映非控股權益減少約人民幣170,443,000元及儲備增加約人民幣443,000元。收購事項已於二零一八年四月完成。收購事項詳情載於本公司日期為二零一八年三月十九日的公告。

45. 財務風險管理及金融工具公平值計量

本集團因在日常業務過程中及投資活動中利用金融工具而承受財務風險。財務風險包括市場風險(包括外幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。

本集團的財務風險管理在董事會緊密合作下由本集團總部協調。財務風險管理總體目標是專注於減少本集團金融市場風險以確保其短期至中期現金流量。

45.1 金融資產及金融負債的類別

綜合財務狀況表呈列的賬面值涉及以下類別的金融資產及金融負債。請參閱附註2.10有關綜合金融工具的類別如何影響其後續計量的解釋。

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (經重列)
金融資產		
按攤銷成本計量的金融資產		
— 貿易及其他應收款項	314,678	188,609
— 銀行及手頭現金	4,547,441	1,985,195
— 應收關連公司款項	—	11,731
— 應收非控股權益款項	483,474	—
— 上市優先證券	100,000	—
— 債務投資	3,000	—
	5,448,593	2,185,535
按公平值計入損益的金融資產		
— 非上市次級證券	124,540	—
— 非上市投資基金	10,000	—
— 非上市股本證券	71,500	—
	206,040	—
可供出售金融資產		
非上市股本投資	—	123,000
	5,654,633	2,308,535
金融負債		
按攤銷成本計量的金融負債		
貿易及其他應付款項	4,163,354	1,555,366
應付關連公司款項	1,196,079	6,231,326
應付非控股權益款項	3,617,765	1,724,746
間接控股公司貸款	16,082,145	4,981,163
計息借款	8,348,607	5,949,513
證券化安排的收款	3,518,800	1,250,000
	36,926,750	21,692,114

45. 財務風險管理及金融工具公平值計量(續)

45.2 外幣風險

本集團業務主要以人民幣進行。本集團大部分資產均以人民幣計值。大部分非人民幣資產及負債為其他應收款項、銀行及手頭現金、貿易及其他應付款項、應付非控股權益款項、間接控股公司貸款及以港元及澳元計值的計息借款。

外幣風險來自未來商業交易以及並非相關集團實體的功能貨幣的外幣列值的已確認資產及負債。於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團並無來自其營運的風險。

45.3 利率風險

由於借款按現行市場利率計息，本集團因借款現行市場利率波動而面臨利率風險。本集團收入及營運現金流量基本上不受市場利率變動影響。

本集團計息資產及負債主要為銀行及手頭現金、向聯營公司貸款、計息借款、間接控股公司貸款、應付非控股權益款項及證券化安排的收款。全部按浮動利率計息且本集團面臨現金流量利率風險，惟計息借款及證券化安排的收款合共人民幣4,135,100,000元(二零一七年：人民幣1,250,000,000元(經重列))按固定利率計息及本集團就此面臨公平值利率風險除外。本集團現時並無使用任何衍生合約對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於二零一八年十二月三十一日，倘利率整體上升/下降50個基點而所有其他變數維持不變，估計本集團的除所得稅後溢利及保留盈利將增加/減少約人民幣80,748,000元(二零一七年：人民幣40,013,000元(經重列))。上升/下降50個基點為管理層對直至下一個年度報告日期期間利率可能合理變動的評估。

45.4 其他價格風險

本公司已就按公平值計入損益的金融資產面臨非上市次級證券、非上市投資基金及非上市股本證券價格風險。本集團透過分散投資及對個別及總體股本工具設限而管理股本價格風險。股票投資組合報告會定期提交給本集團高級管理層。本集團董事會會審閱並批准所有股本投資決策。

倘若股本證券價格上升/下降5%，則截至二零一八年十二月三十一日止年度的除稅後溢利亦會相應上升/下降約人民幣7,727,000元。

敏感度分析顯示，假設相關風險可變因素於各報告日期出現變動並已應用以重新計量本集團於相關日期所持並使本集團面臨股本價格風險的金融工具，本集團除稅後溢利(及保留盈利)及綜合股權其他部份可能出現的即時變動。其亦假設本集團股本投資公平值會根據與相關風險可變因素的歷史相關性而出現變動，而其他可變因素則維持不變。

45. 財務風險管理及金融工具公平值計量(續)

45.5 信貸風險

信貸風險指金融工具的對手方未能按金融工具的條款履行其責任，因而導致本集團錄得財務虧損的風險。本集團面臨的信貸風險主要來自其日常業務及投資活動過程中向客戶授出的信貸。本集團亦面臨提供財務擔保產生的信貸風險，有關財務擔保款項於附註38披露。

本集團於二零一八年及二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表內各組成部分的最大信貸風險為附註45.1所披露各金融資產的賬面值。

於二零一八年一月一日生效

(i) 貿易應收款項

採納香港財務報告準則第9號後，管理層根據共同信貸風險特性將金融工具分組，以釐定信貸風險有否大幅增加及計算減值。綜合財務狀況表內各金融資產的賬面值指本集團於二零一八年十二月三十一日就其金融資產所面臨的最大信貸風險。

為管理貿易應收款項產生的信貸風險，本集團基於債務人的財務狀況、過往結算記錄、過往經驗及其他因素，評估債務人的信貸質量。本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備，該規定容許對所有貿易應收款項採用全期預期虧損撥備。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

貿易應收款項在並無合理預期款項可被收回時予以撇銷(即終止確認)。未能於發票日期起計30日內付款，以及未能與本集團達成其他還款安排被視為並無合理預期款項可被收回的指標。

本集團面臨的信貸風險主要受各客戶的個別特性所影響，而非受客戶經營業務所處行業或國家所影響，因此，重大集中信貸風險主要於本集團面臨重大個別客戶風險時產生。於報告日期，貿易應收款項總額中分別5.33%(二零一七年：2.63%)乃應收本集團最大客戶款項。

根據上述基準，於二零一八年十二月三十一日及二零一八年一月一日貿易應收款項的預期信貸虧損分別為人民幣3,606,000元及人民幣2,700,000元。

45. 財務風險管理及金融工具公平值計量(續)

45.5 信貸風險(續)

於二零一八年一月一日生效(續)

(ii) 按攤銷成本計量的其他金融資產

按攤銷成本計量的其他金融資產包括其他應收款項、受限制銀行存款、銀行及手頭現金、向聯營公司貸款、向一間合營企業貸款、應收非控股權益款項、上市優先證券及債務投資。為盡量降低按攤銷成本計量的金融資產的信貸風險，本集團管理層已指派團隊負責釐定信貸限額及信貸批核。管理層根據歷史還款記錄及過往經驗以及當前外部資料，定期對按攤銷成本計量的金融資產的可收回性進行集體及個別評估。本集團已實施其他監控程序以確保採取跟進行動收回逾期債務。就此，按攤銷成本計量的該等其他金融資產的信貸風險被視為並不重大。此外，信貸風險自初步確認以來並無大幅增加。

管理層根據歷史還款記錄及過往經驗，定期對計入其他應收款項的金融資產、向聯營公司貸款、向一間合營企業貸款、應收非控股權益款項、上市優先證券及債務投資進行集體評估，並對其他應收款項、向聯營公司貸款、向一間合營企業貸款、應收非控股權益款項、上市優先證券及債務投資的可收回性進行個別評估。本集團認為與其他應收款項、向聯營公司貸款、向一間合營企業貸款、應收非控股權益款項、上市優先證券及債務投資相關的信貸風險並不重大。本集團董事認為，本集團於計入其他應收款項的金融資產、向聯營公司貸款、向一間合營企業貸款、應收非控股權益款項、上市優先證券及債務投資的未償還款項並無重大固有信貸風險。於二零一八年十二月三十一日，就其他應收款項總額計提虧損撥備人民幣5,052,000元。

受限制銀行存款以及銀行及手頭現金的信貸風險被視為微不足道，原因是對手方為國際信用評級機構給予高信用評級的銀行／金融機構。

於二零一八年一月一日前生效

本集團積極監控貿易及其他應收款項以避免重大集中信貸風險。本集團亦持續評估客戶的信貸風險，確保授出適當信貸額。向客戶授出信貸乃基於對個別客戶財務狀況的評估。就此，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。本集團並無要求任何抵押品，惟一般要求租戶支付保證按金的租賃除外。

本集團於多間銀行存放其現金。手頭及銀行結餘的信貸風險有限，乃由於本集團大部分現金乃存放於位於香港及中國的主要銀行。

本集團的金融資產並無以抵押品或其他信貸提升措施抵押。

本集團自往年以來一直遵循信貸政策，有關政策被視為有效將本集團信貸風險限制於合理水平。

45. 財務風險管理及金融工具公平值計量(續)

45.6 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能履行以交付現金或其他金融資產結算金融負債相關責任的風險。本集團在清償貿易及其他應付款項、應付關連公司款項、應付非控股權益款項、間接控股公司貸款、證券化安排的收款以及其履行融資責任方面及在現金流量管理方面承擔流動資金風險。本集團的政策是將流動資產及承諾借貸融資維持於適當水平，以應付其短期及較長期流動資金需求。

本集團透過謹慎監控長期金融負債的還款期及預測日常業務現金流入及流出，以綜合基準管理其流動資金需要。流動資金需要按不同時段監察，包括按日及按星期，以及按30日滾存預測。180日及360日監察期的長期流動資金需求乃每月釐定。現金淨額需要與可動用借貸融資比較，以釐定空間或任何差額。此分析顯示預期可動用借貸融資於監察期間是否充足。

本集團維持現金及短期銀行存款以應付其最少30日的流動資金需要。應付較長期流動資金需要的資金已透過保持充足承諾信貸融資額度及出售較長期金融資產的能力作出額外擔保。

以下為本集團於二零一八年及二零一七年十二月三十一日的非衍生及衍生金融負債的剩餘合約到期分析。當債權人可選擇何時清償負債，則負債乃按本集團被要求付款的最早日期為基準計算。倘以分期形式償付負債，每次分期付款乃分配至本集團承諾付款的最早期間。

45. 財務風險管理及金融工具公平值計量(續)

45.6 流動資金風險(續)

以下本集團合約到期分析乃以金融負債的未貼現現金流量為基準：

	一年內或按要求 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總未貼現 合約金額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日						
貿易及其他應付款項	4,163,354	-	-	-	4,163,354	4,163,354
應付關連公司款項	1,196,079	-	-	-	1,196,079	1,196,079
應付非控股權益款項	3,761,946	-	-	-	3,761,946	3,617,765
間接控股公司貸款	971,362	971,362	17,053,507	-	18,996,231	16,082,145
計息借款(附註a)	1,949,720	882,841	5,787,230	174,792	8,794,583	8,348,607
證券化安排的收款	210,732	2,730,817	534,547	604,152	4,080,248	3,518,800
	12,253,193	4,585,020	23,375,284	778,944	40,992,441	36,926,750
已出具財務擔保(附註b)						
最高擔保金額(附註38)	10,074,530	-	-	-	10,074,530	10,074,530
於二零一七年十二月三十一日 (經重列)						
貿易及其他應付款項	1,555,366	-	-	-	1,555,366	1,555,366
應付關連公司款項	6,231,326	-	-	-	6,231,326	6,231,326
應付非控股權益款項	1,736,141	-	-	-	1,736,141	1,724,746
間接控股公司貸款	236,605	236,605	5,217,768	-	5,690,978	4,981,163
計息借款(附註a)	545,624	819,992	4,197,559	1,256,230	6,819,405	5,949,513
證券化安排的收款	66,669	66,669	492,923	1,036,051	1,662,312	1,250,000
	10,371,731	1,123,266	9,908,250	2,292,281	23,695,528	21,692,114
已出具財務擔保(附註b)						
最高擔保金額	3,204,910	-	-	-	3,204,910	3,204,910

45. 財務風險管理及金融工具公平值計量(續)

45.6 流動資金風險(續)

附註：

- (a) 在以上到期分析中，附帶按要求償還條款的銀行貸款列入「一年內或按要求」時間類別。於二零一八年十二月三十一日，該等銀行貸款的未貼現本金總額為人民幣1,114,154,000元(二零一七年：人民幣2,217,000元)。鑒於本集團的財務狀況，董事認為銀行可能不會行使其酌情權要求即時還款。董事相信有關銀行貸款將按貸款協議所載的協定還款日期於報告日期後兩年(二零一七年：三年)內償還。屆時，本金連利息現金流出的總額將為人民幣1,120,493,000元(二零一七年：人民幣2,328,000元)。
- (b) 計入上述財務擔保合約的金額為在擔保對手方申索有關金額為的情況下，本集團根據安排可能被強制償付的最高全部擔保金額。根據於報告日期的預期，董事認為貸款借款人不大可能拖欠償還貸款，因此並無就本集團於擔保項下責任作出撥備。

本集團於評估及管理流動資金風險時考慮金融資產的預期現金流量，尤其是其現金資源及可隨時產生現金的其他流動資產。本集團現有現金資源及其他流動資產明顯超出現金流出需要。

45.7 金融工具的公平值計量

於綜合財務狀況表中按公平值計量的金融資產及金融負債可分為三個公平值層級。三個層級基於計量的重大輸入參數的可觀察程度，定義如下：

- 第一級：相同資產及負債於活躍市場的報價(未經調整)。
- 第二級：除第一級內包含的報價以外的輸入參數，就資產或負債而直接或間接可觀察的輸入參數。
- 第三級：資產或負債的不可觀察輸入參數。

45. 財務風險管理及金融工具公平值計量(續)

45.7 金融工具的公平值計量(續)

金融資產或負債所屬公平值層級乃完全根據對公平值計量具有重大影響的輸入參數的最低層級歸類。

根據經常性基準於綜合財務狀況表內按公平值計量的金融資產及負債劃分為公平值層級如下：

	附註	二零一八年 第三級 人民幣千元
金融資產		
按公平值計入損益計量的金融資產		
— 非上市次級證券	(a)	124,540
— 非上市投資基金	(b)	10,000
— 非上市股本投資	(c)	71,500
公平總值		206,040

用於計量分類為第三級的公平值的方法及估值技術與過往報告期間相比並無變動，並於下文概述。

(a) 非上市次級證券(第三級)

未來現金流量乃根據工具的預期回報率及反映工具信貸風險的折現率作出估計。

(b) 非上市投資基金(第三級)

非上市投資基金的公平值乃來自銀行報價而釐定。

(c) 非上市股本證券(第三級)

非上市股本證券的公平值乃使用經調整資產淨值法釐定。

45. 財務風險管理及金融工具公平值計量(續)

45.7 金融工具的公平值計量(續)

於公平值層級分類為第三級的本集團金融工具的賬面值的對賬如下：

	非上市 次級證券 人民幣千元	非上市 投資基金 人民幣千元	非上市 股本證券 人民幣千元
於二零一七年一月一日及二零一七年 十二月三十一日(經重列)	-	-	-
初步應用香港財務報告準則第9號 的影響(附註3)	28,820	10,000	63,600
於二零一八年一月一日	28,820	10,000	63,600
添置	90,730	-	-
於損益確認的公平值收益	4,990	-	7,900
於二零一八年十二月三十一日	124,540	10,000	71,500

由於管理層認為風險承擔對本集團而言並不重大，因此並無就非上市次級證券、非上市投資基金及非上市股本證券的貼現現金流量項下相關不可觀察數據變動的影響披露敏感度分析。

非上市次級證券、非上市投資基金及非上市股本證券的公平值收益於損益確認，並計入「其他收入淨額」(附註7)。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，概無轉入或轉出第三級(二零一七：無)。

46. 資本管理

本集團的資本管理旨在確保本集團有能力持續經營，並透過因應風險水平調整貨品及服務的定價，為股東帶來充足回報。

本集團積極定期審查資本架構，並就經濟情況變動作出調整。本集團以淨負債權益比率為基準監察資本架構。就此目的淨負債按借款減受限制銀行存款以及銀行及手頭現金計算。為維持或調整該比率，本集團可能調整向股東派付的股息、發行新股、向股東退還資本、募集新債務融資或出售資產以減少債務。

截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，本集團監察其資本架構的策略(與過往年度相同)為維持足夠的現金水平以滿足其流動資金需求。為維持或調整現金水平，本集團或會發行新股、籌集新債務融資或出售資產以提升現金水平。

本公司或其任何附屬公司均不受制於外部施加的資本要求。

47. 報告日期後非調整事項

除本報告其他部分所披露者外，下列重大事件於二零一八年十二月三十一日後發生：

- (i) 誠如日期為二零一九年一月八日的公告所載，本公司間接附屬公司廈門益悅與獨立第三方長沙興旺房地產開發有限公司、湖南興旺建設有限公司及侯宇先生訂立終止協議，據此(其中包括))合作協議訂約各方同意終止合作協議。由於合作協議終止，廈門益悅亦於二零一九年一月八日與獨立第三方湖南泓楷房地產開發有限責任公司訂立終止協議，據此(其中包括)合營協議訂約各方同意終止合營協議，而合作協議及合營協議項下擬進行交易將不會進行。
- (ii) 誠如日期為二零一九年一月八日的公告所載，廈門益悅於二零一九年一月八日與福建華興拍賣行有限責任公司(「福建華興」)簽訂成交確認書，確認廈門益悅成功競得位於中國福建省莆田市荔城區玉湖片區範圍內(土地編號：PS拍-2018-33號)的土地使用權，總代價為人民幣858,000,000元。廈門益悅亦須向福建華興支付拍賣佣金人民幣17,160,000元。

47. 報告日期後非調整事項(續)

- (iii) 誠如日期為二零一九年一月二十八日的公告所載，廈門益悅與寧德市交投資業房地產開發有限公司(「寧德交投」)訂立合作協議，內容有關(其中包括)就收購及開發土地編號2018P02的土地成立合營企業。合營企業將由廈門益悅及寧德交投分別持有50%及50%權益。合營企業的初步註冊資本將為人民幣10,000,000元。
- (iv) 誠如日期為二零一九年一月二十九日的公告所載，兆誠建設與建發房地產簽訂框架協議，有效期為二零一九年一月二十九日至二零二一年十二月三十一日，據此，兆誠建設將會向建發房產、其附屬公司(但不包括本集團(關聯附屬公司除外))及其關聯公司之各類建設項目及房地產開發項目等提供委託建設管理服務。兆誠建設根據框架協議收取之委託建設管理服務費用之建議年度上限，於截至二零二一年十二月三十一日止三年每年均為人民幣150,000,000元。
- (v) 誠如日期為二零一九年三月十三日的公告所載，於二零一九年三月十三日，廈門益悅、福建挺虎置業集團有限公司(「福建挺虎」)、鄭慶昇先生及仙遊兆挺置業有限公司(「仙遊兆挺」)訂立補充協議，據此(其中包括)廈門益悅及福建挺虎同意分別按51%及45%權益比例向仙遊兆挺出資以開發位於中國福建省莆田市仙游縣縣城中心區之土地(土地編號：PS-2012-20)。

48. 比較數字

誠如綜合財務報表附註2.2所闡釋，比較資料已重列，而該等綜合財務報表內若干比較數字已重新分類以符合本年度的呈列方式。

本集團於二零一八年一月一日初步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。根據所選擇的過渡方法，比較資料未有重列。有關會計政策變動的進一步詳情於附註3披露。

財務業績

	截至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 (經重列)	二零一六年 人民幣千元 (經重列)	二零一五年 人民幣千元 (經重列)	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
收益	12,371,415	4,778,846	104,103	133,767	272,771
毛利	4,115,158	1,590,722	66,305	63,496	65,047
除稅前溢利	3,089,761	1,070,477	(24,432)	35,470	46,716
年內溢利	1,577,902	603,048	(26,497)	15,413	29,391
本公司權益持有人應佔年內溢利	1,420,446	527,813	(28,076)	12,668	24,896

資產、負債及權益

	二零一八年	二零一七年	二零一六年	二零一五年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元 (經重列)	人民幣千元 (經重列)	人民幣千元 (經重列)	人民幣千元 (經重列)
非流動資產	4,516,519	1,606,824	1,073,186	696,349	691,349
流動資產	58,258,435	32,414,700	13,839,491	5,065,254	270,179
非流動負債	26,674,391	12,094,215	6,249,092	4,524,554	226,901
流動負債	25,496,517	16,642,169	4,839,001	257,840	117,350
流動資產淨值	32,761,918	15,772,531	9,000,490	4,807,414	152,829
權益總額	10,604,046	5,285,140	3,824,584	979,209	617,277

於二零一八年十二月三十一日的持作投資用途的物業

物業名稱	地址及地段	類型	總建築面積 (平方米)	租約到期日 (如適用)
1. 裕豐大廈	中國廣西壯族自治區南寧市西關路1號「裕豐大廈」一層8個商舖、二層1個商舖、七層1個辦公單元及地下100個停車位	零售、辦公及停車位	8,579	二零七四年三月三十一日
2. 萬國廣場及其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市民生路107號前進及107-1號一層1號房、二層1號房及113號	零售	8,048	二零四四年五月三十一日及二零四四年二月二十五日
3. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市興寧路119號一層及民生路66號一層1、2號房	零售	478	二零四四年八月三十一日
4. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市朝陽路61號一層1至7號及二層1至5號房	零售	863	二零四四年四月十六日
5. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市朝陽路78號一至二層全層	零售	2,237	二零四四年二月二十五日
6. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市新民路11、13號首層全層	零售	250	二零四四年九月六日
7. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市華強路99號、99-1號，以及華西路1號一層1號房	零售	210	二零四四年四月二十二日

於二零一八年十二月三十一日的持作投資用途的物業(續)

物業名稱	地址及地段	類型	總建築面積 (平方米)	租約到期日 (如適用)
8. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 西鄉塘區明秀東路220-4、 220-5號1棟第一層及220-4、 220-5號2棟整棟	零售	217	二零四四年 二月二十五日
9. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 新陽路218-9號1棟一層、 218-9號2、3棟	零售	381	二零四四年 二月二十日及 二零四四年 九月六日
10. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 長崗路80號	零售	210	二零四四年 二月二十日
11. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 長崗路80-1號1至4棟	工業	1,141	二零五四年 十一月十六日
12. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 大學東路128號、荔園路1號 1棟	零售	510	二零四四年 九月七日
13. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 共和路117號	零售	161	附註
14. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市 朝陽路29號「西南商都」23號 商舖及701、702、703、739、 750、751、752及753號住宅 單元	零售及住宅	879	二零四九年 五月二十五日 (商舖)及 二零七九年 五月二十五日 (住宅單位)
15. 芳匯廣場	中國上海市普陀區 長壽路1118號1-5層商舖	商業	17,415	二零四三年 三月二十三日

附註：根據國有土地使用權證第(2010)518938號所述的備註，該物業位於計劃興建道路的地盤上及由本集團臨時使用。

於二零一八年十二月三十一日的已訂約將持作投資用途的物業

物業名稱	地址及地段	類型	總建築面積 (平方米)	租約到期日 (如適用)
1. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市民生路131號「綠都商廈」首層4個商舖	零售		附註 附註

附註：於二零一七年十二月三十一日，尚未取得該物業的國有土地使用權證。根據廣西綠之都房地產開發有限公司(甲方)與南寧百益實業有限公司(乙方)所訂立日期為二零零二年十月三十一日的遷置協議，乙方同意，於重新發展原樓宇後，甲方須將綠都商廈首層4個商舖(建築面積為127.00平方米)分配予乙方。根據乙方取得的產權證，重新安置四個住宅單位的總建築面積為96.25平方米。

於二零一八年十二月三十一日的持作銷售已落成物業

物業名稱	地址及地段	地盤面積 (平方米)	類型	總建築面積 (平方米)	本集團權益 (%)
1. 裕豐英倫	中國廣西壯族自治區南寧市青秀區佛子嶺路10號「裕豐英倫」停車位的未售部分	65,965	停車位	4,301	93.84
2. 裕豐荔園	中國廣西壯族自治區南寧市高新技術產業開發區大學東路128號「荔園住宅開發項目」未售部分	9,074	住宅、零售及停車位	16,951	87.52
3. 建發•獨墅灣 (原獨墅灣) (一期及二期)	中國江蘇省蘇州市蘇州吳中經濟開發區東方大道以東、賞湖路以南2015-WG-27號地塊	168,304	批發零售、城鎮住宅	301,821	97.50
4. 建發•中央悅府 (原中央悅府)	中國湖南省長沙市雨花區勞動東路180號	25,642	住宅	123,466	100

於二零一八年十二月三十一日的持作銷售已落成物業(續)

物業名稱	地址及地段	地盤面積 (平方米)	類型	總建築面積 (平方米)	本集團權益 (%)
5. 建發•山外山 (原山外山) (A1、A2地塊)	中國福建省長泰縣 十里村新亭	66,507	住宅、商業	54,850	94
6. 建發•領郡	中國福建省福州市 連江縣的連江縣 104國道與文筆西路 交叉口西南角、 鯉魚港灣西北側	52,643	批發零售、 其他普通 商品住房	183,041	78
7. 建發•悅城(一區)	中國福建省建甌市 下水南68號	32,289	其他普通商品 住房、批發 零售、住宿餐飲	123,811	75
8. 建發•碧湖雙璽 (原碧湖雙璽)	中國福建省漳州市 龍文區湖濱以西、 霞光路以北、 碧洲路以東	44,828	城鎮住宅、 批發零售	191,955	100
9. 建發•中泱天成	中國江蘇省蘇州市 相城區高鐵新城 澄陽路東、青龍港路南	65,618	城鎮住宅、 批發零售	177,604	100
10. 建發•泱譽 (一期)	中國江蘇省蘇州市高鐵 新城南天成路南、 正輝路東	41,718	城鎮住宅、 批發零售	121,301	100
11. 建發•中泱天成 (原中泱天成)	中國福建省泉州市 洛江區萬安街道 萬福社區	22,174	城鎮住宅、 批發零售	77,087	40
12. 建發•璽院 (原建發璽院) (A標段)	中國福建省龍岩市 新羅區龍岩大道與 興業路交叉口西北側 (東肖3號出讓地塊)	42,965	商服、住宅、 公共管理與 公共服務	99,660	30

於二零一八年十二月三十一日的開發中物業

物業名稱	地址及地段	類型	竣工階段/ 專案階段	地盤面積 (平方米)	總或估計總建築 面積(平方米)	預計竣工日期	本集團權益(%)
1 建發•央著(原廈門集美項目2017JP03地塊)	中國福建省廈門市集美區新城片區杏錦路與海翔大道交叉口東北側2017JP03地塊	城鎮住宅、批發零售	預售	20,176	95,201	二零二零年年底	49
2 建發•央著二期(原廈門集美專案2018JP01地塊)	中國福建省廈門市美區誠毅西路與誠毅北路交叉口東北側“2018JP01”地塊	城鎮住宅、零售商業	前期	30,535	126,366	二零二零年年中	51
3 建發•山外山(C地塊)	中國福建省長泰縣馬洋溪生態旅遊區十里村	城鎮住宅	前期	54,903	192,161	二零二零年年底	94
4 建發•壘院(原壘院)	中國福建省漳州市龍文區湖濱路西側、霞洲路南側	批發零售、住宿餐飲、城鎮住宅	預售	41,973	166,757	二零二零年年中	100
5 建發•壘院(原建發壘院)(B、C標段)	中國福建省龍岩市新羅區龍岩大道與興業路交叉口西北側(東肖3號出讓地塊)	商服、住宅、公共管理與公共服務	預售	52,961	165,051	二零一九年年底	30
6 尚悅居	中國福建省龍岩市新羅區龍騰路與雙洋路交叉口東南角、天譽小區C地塊東南側	住宅、配套及地庫	預售	28,495	142,211	二零一九年年底	40
7 建發•首院(一期)	中國福建省龍岩市新羅區漳龍高速公路北面、龍岩大道東面(雙龍路南側B地塊)	商服、住宅、公共管理與公共服務	預售	62,662	162,333	二零一九年年底	100
建發•首院(二期、三期)			前期	28,375	112,239	二零二零年年初	
8 建發•悅城(二區)	中國福建省建甌市下水南68號	其他普通商品住房、批發零售、住宿餐飲	預售	29,805	113,413	二零一九年年中	75
9 建發•悅城(三區)	中國福建省建甌市下水南片區SN-D-(04-05)號地塊一	其他普通商品住房、批發零售、住宿餐飲	預售	47,749	180,113	二零二零年年中	75
10 建發•壘院	中國福建省建甌市水南片區SN-B-(17-18)號地塊	其他普通商品住房、批發零售、住宿餐飲	預售	52,747	179,687	二零二零年年初	70
11 觀邸	中國福建省沙縣長興路東側C地塊	商服、批發零售、住宿餐飲、商務金融、其他商服、城鎮住宅	預售	41,936	116,447	二零一九年年底	51
12 建發•央著(原領潮花園)	中國福建省福州市晉安區居住主題公園南側、新店片區棚屋區改造H2地塊	城鎮住宅、批發零售	預售	55,489	184,278	二零二零年年中	51.6

於二零一八年十二月三十一日的開發中物業(續)

物業名稱	地址及地段	類型	竣工階段/ 專案階段	地盤面積 (平方米)	總或估計總建築 面積(平方米)	預計竣工日期	本集團權益(%)
13 建發&融僑•山海大觀 01.03.04(原連江浦口 1.3.4號地塊)	中國福建省連江縣浦口鎮鬆塢村 C24、C26、C36地塊	城鎮住宅、批發零售	前期	90,802	228,680	二零二零年年中	46.15
14 建發•壘院 (原東湖富山御苑)	中國福建省連江縣山崗工業園區 104國道東側	商住用地	預售	40,073	100,165	二零一九年年底	70
15 建發•央著(原央著) (一期、二期)	中國湖南省長沙市梅溪湖映日路 以東、雪松路以北(B-39地塊)	住宅	預售	63,664	267,097	二零一九年年中	100
建發•央著(原央著) (三期)			前期	16,799	136,433	二零二零年年底	
16 建發•央壘 (原中央首府)	中國湖南省長沙市雨花區 韶山路100號	住宅、商業	預售	25,043	163,522	二零一九年年底	100
17 建發•壘院 (原武漢168號地塊)	中國湖北省武漢市東湖新 技術開發區花山大道以東、 大長山路以北	城鎮住宅	前期	68,315	148,133	二零二零年年中	49
18 建發•決譽(二期)	中國江蘇省蘇州市高鐵新城 南天成路南、正輝路東	城鎮住宅、批發零售	預售	30,388	143,280	二零一九年年底	100
19 建發•獨墅灣 (原獨墅灣)(二期)	中國江蘇省蘇州市蘇州吳中 經濟開發區東方大道以東、 賞湖路以南2015-WG-27號地塊	批發零售、城鎮住宅	預售	56,320	164,469	二零一九年年底	97.5
20 建發&陽光城•璞悅 (原蘇州項目相城 地塊2017-79)	中國江蘇省蘇州市渭塘鎮 新燕大道南、陽澄路西	城鎮住宅、商服	前期	22,256	63,941	二零一九年年底	55
21 建發•御瓏灣 (原御瓏灣)	中國江蘇省張家港市楊舍鎮城 北社區、範莊社區	城鎮住宅、商服	預售 (一期疊墅 部分交房)	191,347	594,449	二零一九年年中	70
22 天壘	中國江蘇省張家港市楊舍鎮 七里廟村、西郊社區	城鎮住宅、商服	預售	91,107	256,530	二零一九年年底	25

於二零一八年十二月三十一日的開發中物業(續)

物業名稱	地址及地段	類型	竣工階段/ 專案階段	地盤面積 (平方米)	總或估計總建築 面積(平方米)	預計竣工日期	本集團權益(%)
23 建發•泱譽(原張地 2012-A23-A-2號 地塊)	中國江蘇省張家港市楊舍鎮 民丰村	城鎮住宅、商服	預售	69,858	191,028	二零一九年年底	100
24 建發•泱譽 (原太倉建晉)	中國江蘇省太倉市高興區 蘇州路南、興業路西	城鎮住宅、商業	前期	37,953	107,077	二零一九年年底	100
25 建發•泱著 (原太倉建晉)	中國江蘇省太倉市高興區 洛陽東路北、常勝路西	城鎮住宅、商業	預售	47,984	150,263	二零一九年年中	100
26 都會之光(原太倉 WG2017-19-1號 地塊)	中國江蘇省太倉市高興區 婁江路東、洛陽路北	城鎮住宅	前期	52,932	139,563	二零二零年年初	30
27 建發•玖里灣(原無錫 項目2016-31號) (一期、二期)	中國江蘇省無錫市錫東新城 商務區山河路東、弘業東路北	城鎮住宅	預售	124,695	346,857	二零一九年年底	100
建發•玖里灣(原無錫 項目2016-31號) (三期、四期)			前期	71,719	154,895	二零二零年年中	
28 建發•央譽 (原溧水G19)(一期)	中國江蘇省南京市永陽街道 新莊路以南、薛李路以西	城鎮住宅、商服	前期	38,258	101,879	二零一九年年底	40
29 建發•國賓府 (原南京項目 2017-G55號)	中國江蘇省南京市江寧區 高新園知行路以西、 鵬山路以北	城鎮住宅、商服、 商務辦公	前期	34,092	94,923	二零二零年年底	50
30 天空之城	中國福建省福州市晉安區 戰坂路南側、福州地鐵一號線 新店車輛基地上蓋	住宅、商業、 交通運輸及 公共管理與公共服務	預售	111,444	447,041	二零二零年年底	16.5
31 建發•璽院 (原五一西地鐵)	中國廣西省南寧市江南區 錦富路100號	城鎮住宅、批發零售	預售	22,276	105,033	二零二零年年初	51
32 建發•璟悅軒	中國廣東省深圳市公明中心區 北臨榮興路、東臨振明路	公寓、商業	前期	8,416	66,920	二零二零年年底	51
33 西溪雲廬	中國浙江省杭州市西湖區 規劃溪龍路與規劃浙創路 交叉口西北角	城鎮住宅	預售	42,357	96,140	二零二零年年底	10.5

於二零一八年十二月三十一日的開發中物業(續)

物業名稱	地址及地段	類型	竣工階段/ 專案階段	地盤面積 (平方米)	總或估計總建築 面積(平方米)	預計竣工日期	本集團權益(%)
34 養雲靜舍 (原慶隆項目)	中國浙江省杭州市拱墅區 杭政儲出【2017】27號地塊	城鎮住宅	前期	15,160	46,120	二零二零年年中	40.18
35 建發•壘院 (原珠國土儲 2017-73)	中國廣東省珠海市斗門區 湖心路以西、騰逸路北側	城鎮住宅、零售商業、 公共設施、教育、 城鎮村道路	前期	47,364	121,978	二零二零年年初	100
36 建發•壘園	中國廣東省珠海市斗門區 百藤湖湖心路東側	城鎮住宅、零售商業	前期	26,707	59,697	二零二零年年初	51
37 建發&九龍倉•央壘 (原石潭路444號 地塊)	中國廣東省廣州市白雲區 石井鎮石潭路444號	城鎮住宅	前期	45,559	200,555	二零二零年年中	64
38 建發•央著	中國福建省南平市建陽區西區 生態城建平大道和雙龍路 交叉口旁(西區生態城C07號地塊)	城鎮住宅	預售	70,000	161,967	二零一九年年底	70
39 建發•壘樾	中國福建省廈門市湖里區 06-07枋湖片區成功大道與 金山西路交叉口東北側 2018P02地塊	城鎮住宅、零售商業、 其他商服、教育	前期	61,842	215,801	二零二零年年底	95
40 漳州碧湖08地塊	中國福建省漳州市龍文區 碧湖生態園以西片區06-2地塊	住宅、商服	前期	37,141	117,658	二零二一年年初	70
41 建發&融橋•山海大觀 02(原連江浦口2號 地塊)	中國福建省福州市連江縣 浦口鎮松塢村連地拍賣 (2018)02號地塊	城鎮住宅	前期	69,982	155,196	二零二一年年底	55.58
42 莆田2018-19號地塊	中國福建省莆田市荔城區 玉湖片區控制範圍內	住宅、服務設施	前期	54,977	189,579	二零二零年年底	100
43 武夷&建發•山外山	中國福建省武夷山市武夷鎮 杜壩生態旅遊經濟園區	餐飲旅館、住宅	前期	160,000	103,750	二零二一年年初	50
44 建發&金茂•壘悅(原武 漢2018P66地塊)	中國湖北省武漢市江夏區 大橋新區辦事處大花嶺村	住宅	前期	71,606	259,309	二零二一年年初	51
45 澳大利亞項目	澳大利亞新南威爾士· 寶琴山溫莎路71號·2153	中密度住宅、 小區中心、基建(道路)	前期	10,710	8,547	二零二一年年初	60