

花樣年
FANTASIA

F A N T A S I A

20

Anniversary
1998-2018

2018 年度報告

花樣年控股集團有限公司
FANTASIA HOLDINGS GROUP CO., LIMITED

股份代號：01777

致力於成為有趣、有味、有料的生活空間及體驗的引領者。

FANTASIA
花样年



花样创造价值。
CREATING VALUE WITH ASPIRATIONS.

目錄

公司資料	002
財務概要	003
榮譽與獎項	004
主席報告	007
管理層討論及分析	011
董事履歷	036
高級管理層履歷	041
董事會報告	044
企業管治報告	065
獨立核數師報告	073
綜合損益及其他全面收益表	083
綜合財務狀況表	084
綜合權益變動表	086
綜合現金流量表	089
綜合財務報表附註	092
財務資料概要	246
本集團持有之主要投資性物業	247

董事

執行董事

潘軍先生(主席兼首席執行官)

曾寶寶小姐

鄧波先生

非執行董事

李東生先生

廖騫先生

林錦堂先生

(於2018年7月20日調任為非執行董事)

獨立非執行董事

何敏先生

黃明先生

廖建文博士

王沛詩女士，太平紳士

郭少牧先生

聯席公司秘書

林錦堂先生(於2018年10月31日辭任)

劉斌先生(於2018年11月1日

獲委任為聯席公司秘書)

羅舒宇女士(於2018年11月1日

獲委任為聯席公司秘書)

授權代表

潘軍先生

林錦堂先生(於2018年10月31日辭任)

羅舒宇女士(於2018年11月1日獲委任)

審核委員會

何敏先生(委員會主席)

黃明先生

廖建文博士

王沛詩女士，太平紳士

郭少牧先生

薪酬委員會

黃明先生(委員會主席)

何敏先生

潘軍先生

廖建文博士

王沛詩女士，太平紳士

郭少牧先生

提名委員會

潘軍先生(委員會主席)

何敏先生

黃明先生

曾寶寶小姐

廖建文博士

王沛詩女士，太平紳士

郭少牧先生

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

主要往來銀行

中國農業銀行

中國建設銀行股份有限公司

中國光大銀行股份有限公司

中國工商銀行股份有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

法律顧問

有關香港法律

盛德律師事務所

有關中國法律

通商律師事務所

有關開曼群島法律

Conyers Dill & Pearman

註冊辦事處

Cricketer Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

於香港的公司總辦事處

香港

皇后大道中16-18號

新世界大廈一期

1202-03室

於中華人民共和國的公司總部

中國廣東省

深圳市福田保稅區

市花路與紫荊路交匯處

福年廣場A棟

郵編：518048

於開曼群島主要股份過戶登記處

SMP Partners (Cayman) Limited

Royal Bank House – 3rd Floor

24 Shedden Road

P.O. Box 1586

Grand Cayman, KY1-1110

Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司

香港

灣仔

皇后大道東183號

合和中心17M樓

上市資料

本公司股份上市

普通股

香港聯合交易所有限公司

股份代號：1777

本公司優先票據上市

2019年到期人民幣16億元9.50%，3年期優先票據

2019年到期300百萬美元7.25%，1年期優先票據

2019年到期140百萬美元12.00%，1年期優先票據

2020年到期250百萬美元10.75%，7年期優先票據

2020年到期100百萬美元12.00%，2年期優先票據

2021年到期500百萬美元7.375%，5年期優先票據

2021年到期600百萬美元8.375%，3年期優先票據

2021年到期200百萬美元15.00%，3年期優先票據

2022年到期300百萬美元7.95%，5年期優先票據

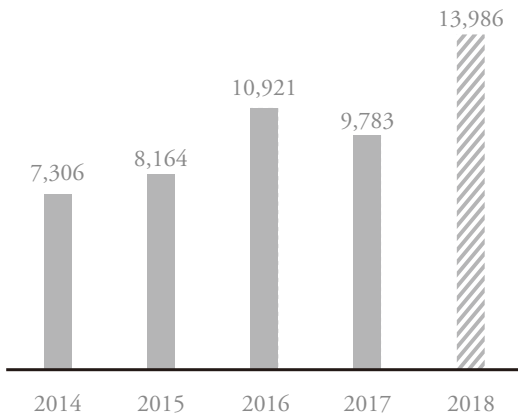
新加坡證券交易所有限公司

網址

<http://www.cnfantasia.com>

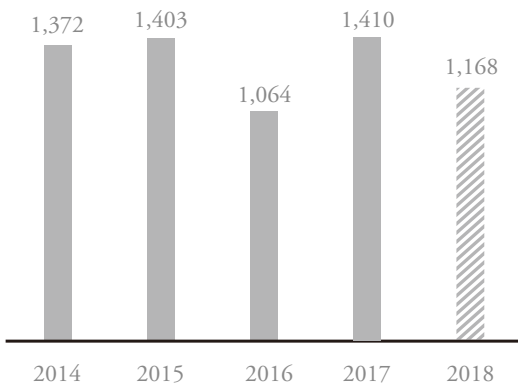
財務摘要

收入 (人民幣百萬元)



↑ 43.0%

淨利潤 (人民幣百萬元)



↓ 17.2%

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
資產總額	41,254,080	44,551,288	49,752,263	68,956,740	94,446,071
毛利	2,806,812	2,518,743	3,528,482	2,897,604	4,183,966
本公司擁有人應佔利潤	1,255,341	1,210,610	805,736	1,154,316	728,339
每股基本盈利(人民幣)	0.22	0.21	0.14	0.20	0.13
收入	7,305,950	8,164,297	10,920,638	9,782,568	13,986,133
負債總額	29,841,706	32,311,251	36,631,528	51,258,709	74,991,562

◎ 2018年花樣年集團(中國)有限公司榮獲阿拉善SEE基金會頒發的「傑出貢獻獎」。

◎ 2018年7月10日，香港股票分析師協會《上市公司年度大獎2018》頒獎禮中花樣年控股獲得「2018上市公司年度大獎」。

◎ 花樣年控股集團榮膺「2018優質中國房地產企業大獎」。

◎ 2018年12月在「中國房產風雲榜」頒獎典禮中，花樣年「麓湖國際」、「香門第」、「家天下」等項目收獲頗豐，榮膺多項大獎。

◎ 經2018第十五屆中國地產經濟主流高峰論壇組委會暨中國主流地產媒體聯盟、大灣區城市人居文化研究院聯合提名推薦，花樣年·昆明麓湖國際項目榮獲：2018中國「生態人居都會地標名盤」專家大獎；2018中國「最受歡迎都市品牌人文社區」專家大獎。

◎ 花樣年·桂林麓湖國際榮獲：「2018年度桂林樓市十大影響力品牌」；「2018年度桂林樓市宜居典範樓盤」。

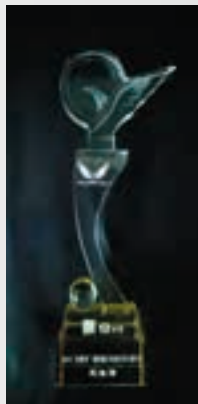
◎ 2018年12月，花樣年成都公司獲得由成都雙流人民政府頒發的「雙流區優質民營企業」。

◎ 彩生活獲得：「2009-2018連續十年中國物業服務百強企業」、「2018中國特色物業服務領先企業—智慧社區」、「2018中國物業服務百強滿意度領先企業」、「2018中國物業服務百強企業成長性TOP10」、「2018中國物業服務企業服務規模TOP10」。

◎ 2018年9月，由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院三家單位共同主辦的「2018中國房地產品牌價值研究成果發佈會暨第十五屆中國房地產品牌發展高峰論壇」在北京雁棲湖國際會議中心召開。為此，彩生活榮膺「2018中國物業服務市場化運營領先品牌企業」，品牌價值人民幣伍拾億零貳佰萬元(¥5,002,000,000)。



榮譽與獎項



◎ 2018年10月15日，在第二屆國際物業管理產業博覽會期間，中國物業管理協會在《2018年全國物業管理行業發展報告》公佈的全國物業服務企業綜合實力TOP100結果中，彩生活以優異的成績入選綜合實力TOP100名單。在本次博覽會，彩生活以新穎的展廳創意設計，專業用心的服務接待，榮獲第二屆國際物業管理產業博覽會「優秀組織獎」。

◎ 2018年10月19日，「廓清迷霧洞見未來」—證券時報2018「金翼獎」港股通公司價值盛典在深圳舉行，彩生活(HK 1778)憑借卓越的綜合實力，一舉摘得2018「金翼獎」最具成長實力港股通公司獎項。

◎ 2018年11月27日，由南方報業傳媒集團主辦、南方日報承辦的「城市競合，灣區共生—2018粵港澳大灣區創新發展高峰論壇」在深圳舉行。彩生活服務集團【HK1778】因其在物業服務管理行業的創新與引領作用被授予「年度行業發展創新獎」。

◎ 2018年12月12日，由新浪財經主辦的「金獅獎·港股上市公司價值風雲榜評選—暨中國上市公司國際發展論壇」在香港舉行。彩生活服務集團有限公司【HK1778】憑借卓越的綜合實力被授予「最具成長性公司」。

◎ 2018年9月，由「華西都市報」、「華西社區傳媒」、「四川康養」聯合授予成都福鄰養老公寓「改革開放40年·2018四川品質養老服務榜樣企業」。

◎ 2018年11月，花樣年商業榮膺：「2018年度中國商業地產TOP100暨商業表現獎」，由觀點·地產新媒體頒發。





致尊敬的股東：

本人欣然向各位股東提呈花樣年控股集團有限公司（「花樣年」或「本公司」）連同其附屬公司（統稱「本集團」）2018年12月31日止之年度業績回顧與展望。

一、業績及股息

本集團2018年實現營業收入約人民幣139.86億元，較上年增長43.0%，年度公司擁有人應佔純利約人民幣7.28億元。年度淨利潤為約人民幣11.68億元。如撇除匯兌損益的影響，年度淨利潤為約人民幣19.09億元，同比上升135.4%。為回報股東支持，公司董事會建議派發2018年度股息，每股4.00港仙，待公司應屆股東週年大會批准派發。

二、2018年回顧

2018年，花樣年成立20週年，從1998年首個「碧雲天」項目開始，到實現全國佈局，我們始終兢兢業業，不敢懈怠。20年的發展，目前已形成了「地產開發」和「社區服務」雙頭部業務為引擎，專注於生活空間及體驗的產業投資集團。相信花樣年過去20年的積累能為下一個20年發展奠定高起點的開局。

縱觀2018年國內房地產市場環境，在堅持貫徹執行「房住不炒」定位下，前三季度四限政策持續高壓，金融信貸方面持續加碼。第四季度調控策略有鬆動，部分城市局部放鬆限價，市場整體趨於穩定。在此背景下，行業整體銷售規模增速有所放緩，但規模房企依然保持著同比增長。花樣年也積極應對政策及市場變化，憑借準確的戰略佈局，對核心城市的持續深耕以及全體員工的不懈努力，取得了令人滿意的成績。報告期內，公司合同銷售金額跨越人民幣300億元的重要里程碑，同比增長近50%，合同銷售建築面積2,698,893平方米，同比增長41.3%。

隨著地產開發業務進入下半場，針對巨大的存量市場，社區服務行業逐步迎來快速發展期，花樣年旗下的彩生活服務集團作為全球最大的社區服務平台，一直秉承「將服務做到家」的理念，通過線上與線下一體化社區服務平台的不斷完善，實現了業績的快速增長。報告期內，彩生活服務集團簽約管理面積553.7百萬平方米，同比增長27.0%，實現營業收入人民幣36.14億元，淨利潤人民幣5.18億元。其中，增值業務實現營收人民幣4.08億元，佔比11.3%，溢利貢獻33.6%。增值業務已逐步成為公司抵禦經濟週期、提供穩定現金流的利潤來源。

地產業務重回快車道，智慧社區產品線開始發力

儘管2018年政策環境趨緊，整體市場成交回落，各能級城市市場分化明顯，但本公司因準確的核心城市戰略佈局，持續對熱點城市深耕，不斷完善產品體系以及智能產品推出等舉措實現了規模的快速增長。簽約銷售方面，全年實現合約銷售金額人民幣301.73億元，同比增長49.6%，合約銷售面積2,698,893平方米，同比增長41.3%。基於快速增長的合約銷售以及良好的現金回款，公司債務結構不斷優化、償債能力增強，獲得信貸評級機構中誠信認可，將花樣年集團（中國）有限公司的評級提升至「AA+」。

報告期內，花樣年地產重點佈局了珠江三角洲、長江三角洲、京津都市圈、成渝經濟區四大區域以及中部地區，整體覆蓋成都、深圳、武漢、北京、昆明、南京等近17個經濟發達、剛需和改善型需求較大的一線及二線核心城市。其中，成都公司厚積薄發，實現單城年度簽約銷售金額破百億，躋身成都區域房企銷售TOP 7。

房地產開發是關於家的製造業，我們始終以一種人文關懷的視角和一顆感恩的心鍛造有溫度的產品。目前，花樣年已形成了家天下、幸福萬象、花漾錦江和智慧社區產業園四大產品系列。尤其是以「家天下」為代表的智能小區產品線獲得市場認可，報告期內銷售中的4個家天下項目，累計銷售規模人民幣78.7億元，佔公司整體銷售規模26.1%。「家天下」產品線是花樣年成為幸福社區「智」造商理念的集大成者。「家天下」將硬件、軟件、服務以及科技相融合，將科技與美的格調、智慧社區及溫度服務的理念貫穿始終。打造具有自身特色和溫度的精品並持續推向市場，推動花樣年成為領先的社區「智」造商。

土地拓展方面，2018年公司繼續圍繞五大都市圈擴大戰略縱深，深耕重點城市。報告期內，公司在南京、杭州、石家莊、唐山、成都、武漢等多個城市獲得多宗優質土地，2018年土地儲備17,094,342平方米。2019年花樣年地產將圍繞當前戰略佈局，繼續深耕、不斷優化，在穩定核心投資區域的同時，依託粵港澳大灣區的發展契機，成立大灣區城市更新公司，聚焦粵港澳大灣區及深汕合作區城市更新業務。相信憑借公司多年產業地產與城市開發經驗，城市更新業務將獲穩步發展。

管理規模快速增長，探索物業增值服務新模式

隨著「社區+」戰略的深化，服務理念不斷進化，彩生活逐步跳出傳統物業服務對「物」的管理，向對「人」的服務轉變。一方面，彩生活通過各類主題活動、鄰里節等社團活動活化社區，提升社區溫度，進而提升客戶滿意度。另一方面，依託「互聯網+物業」模式，延伸物業服務鏈條、深入挖掘社區服務場景，構建線上與線下一體化的智慧社區生態圈，探索適合物業增值服務的多元化發展的新業態和新模式。

報告期內，彩生活正式並表萬象美，營收及管理面積均得到大幅提升，旗下多家社區服務公司構建了涵蓋中高端住宅、寫字樓、商業、產業園區及政府物業等多業態的、完善的社區服務體系，增強了社區服務的協同效應和規模效應。除收併購舉措外，全年累計接收新委聘的管理面積達到74.3百萬平方米。截至2018年12月31日，彩生活合約管理總建築面積達到553.7百萬平方米，同比增長27.0%，管理小區2,709個，同比增長13.6%。此外，在平台輸出戰略指引下，彩生活與95家企業達成合作，合作面積達到568.6百萬平方米(包括聯盟面積250.0百萬平方米)。至此，彩生活平台服務面積於2018年12月31日達到1,122.3百萬平方米。

同時，彩生活引領社區服務創新模式，在專注平台戰略中不斷發展，以服務社區家庭為基礎，圍繞著衣、食、住、娛等豐富的服務需求，通過孵化及服務鏈延伸，構建了智慧社區服務生態圈平台。核心產品「彩惠人生」，改變了傳統收取物業費的模式，業主通過在彩之雲平台消費，即可將供應商結餘的部分營銷費用抵扣減免物業費，實現多方共贏。自推出之日起，截至2018年12月31日共9個月，彩惠人生共成交182.5萬個訂單，累計交易金額達人民幣70.9百萬元，累計為26萬戶家庭衝抵物業管理費36.2百萬元。目前彩生活打造的彩之雲平台已涵蓋E電梯、E維修、E能源、E停車、E教育等近40個E化產品，覆蓋多個高頻交互場景。通過開放平台的搭建，彩生活不斷拓寬增值服務途徑，報告期內，彩生活增值業務收入人民幣4.08億元，同比增長47.5%，對彩生活的增值服務溢利貢獻達人民幣3.09億元，增值服務將逐步成為驅動業績增長的核心動力。

商管、文旅、養老業務穩步推進

2018年，在「地產開發」和「社區服務」雙頭部業務的牽引下，商管、文旅、養老業務穩步發展。

花樣年商業定位為商業資產綜合服務運營商。報告期內，公司在戰略合作方面取得較大進展，與美團點評簽署戰略合作協議，將在品牌體系、支付體系和會員體系等方面實現全面深入的合作，不僅能促進業務系統升級，通過大數據分析有效提升招商效率及運營管理效率，還能不斷提升客戶體驗感。同時，「三唐一世界」的商業產品體系逐步完善，分別在深圳、昆明、貴陽等25個城市相繼落地開業。輕資產拓展方面，花樣年商業秉持「由點到面，穩扎穩打」的業務發展理念，著力構建城市項目核心，逐步實現了華東、華南、西南三大區域的戰略佈局。現已累計管理輸出項目數量達50餘個。

花樣年文旅公司致力於為客戶提供高端出行服務與社區旅遊服務。報告期內，文旅公司加速發展通用航空業務，旗下福年航空順利獲得各項民航資質，正式開展公務機托管和包機服務，在平穩運行的情況下實現了高利用率。另外，旅遊服務方面不斷探索與社區的協同合作，在香港整體旅遊市場下滑的情況下，旗下星晨旅遊經營規模實現同比增長。

福泰年作為集團佈局養老產業、探索養老服務模式的子公司，深耕成都養老市場多年。目前已形成了以機構養老為主，以社區居家養老為輔的業務模式，逐步樹立了「福鄰」養老品牌。未來，公司計劃進入北京等城市的養老市場，為當地老人提供專業養老服務。

三、2019年展望

2019年，經濟發展面臨諸多不確定性，中國宏觀經濟下行壓力持續增大。房地產行業整體堅持「房住不炒」「因城施策」的調控主基調，預計可能會有階段性回暖窗口，但整體行業經營環境仍將嚴峻。花樣年一貫追求穩健、有質量的增長，在規模擴張的同時，亦將維持良好的盈利能力確保財務穩健。

2020年，於企業而言，將是一個新的征程。花樣年將繼續秉承「成為有趣、有味、有料的生活空間及體驗的引領者」的願景，緊緊圍繞「社區+」戰略，輕重並舉，推動「地產開發」和「社區服務」雙頭部業務佈局。在地產開發方面，我們將始終以創造風格生活為己任，以人文關懷的視角去打磨每一個產品，將科技與美、智慧生活及社區服務相融合，打造有溫度的精品。社區服務方面，堅持「將服務做到家」的初心，努力為業主提供更溫暖、更優質的服務。同時，不斷推進開放、共生、共融的社區服務平台，為公司拓展增值服務邊界。

作為一家有社會責任心的企業，我們一直關注留守兒童，探索留守兒童集中教育的「新希望模式」；開展農村養老扶貧計劃，以江西遂川為基地探索農村聚居機構養老、散居互助養老模式。未來，持續回饋社會，踐行企業社會責任將一直是花樣年的發展綱要之一。

四、致謝

過去20年的發展離不開社會各界的支持，感謝一直以來信任和支持我們的股東、投資者和業務合作夥伴，感謝各級員工恪盡職守。本人藉此機會代表董事會向各位致以衷心的感謝！希望在未來的20年，能繼續和大家一起花樣創造價值！



成都智薈城

財務回顧

收入

本集團的收入主要來自(i)出售我們已開發物業；(ii)租賃投資物業；(iii)提供物業代理及相關服務；(iv)提供物業經營及相關服務；(v)提供酒店管理及相關服務；(vi)提供旅遊代理服務；及(vii)燃料泵的製造及銷售的所得收入。截至2018年12月31日止年度，本集團的收入達到約人民幣13,986百萬元，較2017年約人民幣9,783百萬元增加43.0%。年內本公司擁有人應佔利潤約為人民幣728百萬元，較2017年約人民幣1,154百萬元減少36.9%。

物業開發

本公司向購房者轉移擁有權的重大風險及回報時(即在有關物業竣工並已將物業的佔有交付予購房者時)即確認物業銷售收入。物業開發的收入指本集團出售持作出售的物業的所得款項。2018年物業開發的收入約人民幣8,555百萬元，較2017年約人民幣6,598百萬元增加29.7%，由於本年新結轉了成都和惠州的多處樓盤所致。

	2018年			2017年		
	總收入	已出售 建築面積	平均售價	總收入	已出售 建築面積	平均售價
	人民幣千元	平方米	人民幣/平方米	人民幣千元	平方米	人民幣/平方米
成都香門第	1,587,003	220,268	7,205	-	-	-
惠州TCL項目	1,204,108	141,368	8,518	1,514,775	174,525	8,679
悅城九號花園	972,226	69,929	13,903	-	-	-
南京花樣城	877,337	121,217	7,238	-	-	-
成都美年國際廣場	696,084	29,821	23,342	-	-	-
桂林麓湖國際社區	658,857	123,862	5,319	540,416	100,954	5,353
南京喜年中心	424,171	22,031	19,254	830,752	44,534	18,654
成都大溪穀	218,419	18,756	11,645	393,724	35,982	10,942
蘇州太湖天城	178,163	18,761	9,496	259,397	14,421	17,987
天津花鄉	121,589	10,248	11,865	-	-	-
武漢花郡	110,758	15,366	7,208	99,599	7,903	12,602
蘇州喜年廣場	105,871	5,227	20,255	130,388	7,685	16,967
大理藝墅花鄉	90,775	7,246	12,528	3,427	355	9,653
武漢花樣城	87,767	9,566	9,175	766,380	91,614	8,365
成都龍年廣場	62,361	14,093	4,425	606,420	108,312	5,599
深圳樂年廣場	56,483	2,174	25,984	139,634	6,806	20,516
成都花樣城	51,549	16,883	3,053	17,815	2,082	8,557
新加坡花郡	37,088	231	160,556	627,722	5,072	123,762
惠州別樣城	28,202	4,760	5,925	20,466	2,096	9,763
桂林花樣城	18,416	1,072	17,172	36,915	3,482	10,600
寧波花郡	18,410	2,020	9,114	8,132	682	11,925
東莞江山	16,520	2,648	6,239	7,277	1,103	6,597
深圳龍年大廈	14,633	1,021	14,327	7,059	493	14,315

管理層討論及分析

	2018年			2017年		
	總收入	已出售 建築面積	平均售價	總收入	已出售 建築面積	平均售價
	人民幣千元	平方米	人民幣/平方米	人民幣千元	平方米	人民幣/平方米
成都花郡	12,028	1,678	7,168	624	156	4,003
東莞君山	5,897	500	11,805	8,401	905	9,288
惠州花郡	5,245	984	5,331	17,606	1,408	12,509
成都花好園	2,105	681	3,090	4,128	1,357	3,043
天津花郡	-	-	-	277,898	43,445	6,397
成都君山	-	-	-	1,520	165	9,227
成都福年廣場	-	-	-	59,905	23,597	2,539
無錫喜年廣場	-	-	-	4,667	665	7,022
深圳龍岐灣	-	-	-	156,529	2,563	61,080
其他	892,443			56,894		
	8,554,508			6,598,470		

物業投資

物業投資產生的收入由2017年約人民幣243百萬元增加4.1%至2018年約人民幣253百萬元。此增加主要由於對外出租投資物業面積增加。

物業代理服務

物業代理服務產生的收入由2017年約人民幣58百萬元增加124.1%至2018年約人民幣130百萬元。此增加主要由於本集團提供車位代理服務的擴張。



2018年6月2日知美術館兒童導覽日

物業經營服務

物業經營服務產生的收入由2017年約人民幣2,015百萬元增加106.4%至2018年約人民幣4,158百萬元。此增加主要由於本集團於2018年所管理的物業建築面積以及所提供的增值服務範圍均有所增加。

酒店經營

酒店服務產生的收入由2017年約人民幣134百萬元增加1.5%至2018年約人民幣136百萬元。

其他

主要包括2015年12月底收購星辰旅遊及2016年6月份收購的美國ASIMCO Investments III Ltd.。

毛利及毛利率

毛利由2017年約人民幣2,898百萬元增加44.4%至2018年約人民幣4,184百萬元，本集團的毛利率於2018年為29.9%，而2017年的毛利率則為29.6%。毛利率由於業務發展穩定，基本與去年保持一致。

其他收入、收益及虧損

本集團於2018年錄得其他淨收益人民幣712百萬元(2017年：人民幣1,009百萬元)。此變化主要來源於2018年匯兌損失人民幣741百萬元(2017年：匯兌收益人民幣599百萬元)及按公允值計入損益之金融資產公允值變動人民幣939百萬元(2017年：人民幣4百萬元)。

銷售及分銷費用

本集團的銷售及分銷費用於2018年為約人民幣439百萬元，較2017年約人民幣418百萬元增加5.1%。此增加主要是由於實體廣告宣傳費、銷售代理費及其他費用的增加。

行政費用

本集團的行政費用由2017年約人民幣1,168百萬元增加19.0%至2018年約人民幣1,389百萬元。此增加主要由於本集團在社區化轉型過程中營運規模擴大，需要更多的員工數量支撐業務發展。



公益活動

管理層討論及分析

融資成本

本集團的融資成本於2018年約人民幣1,465百萬元，較2017年約人民幣1,280百萬元增加14.5%。融資成本的增加主要是由於帶息負債年均餘額的增加。

所得稅開支

本集團的所得稅開支於2018年約人民幣1,869百萬元，較2017年約人民幣1,157百萬元增加61.5%。此增加主要是由於除稅前溢利的增長。

本公司擁有人應佔利潤

本公司擁有人應佔利潤由2017年約人民幣1,154百萬元減少36.9%至2018年約人民幣728百萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2018年12月31日，本集團的銀行結餘及現金總額約人民幣28,570百萬元(2017年：約人民幣16,442百萬元)，與2017年12月31日相比增加73.8%。本集團的部分現金為受限制銀行存款，限於房地產開發使用。該等受限制銀行存款將於有關物業開發(與該等存款有關)完工後予以解除。

淨負債比率

與2017年12月31日淨負債比率76.0%相比，本集團於2018年12月31日的淨負債比率為77.4%，小幅上升1.4個百分點。淨負債比率乃以淨負債(借款、優先票據及債券，以及已發行資產抵押證券總額扣除銀行結餘及現金以及受限制/已抵押銀行存款)除以總權益計算。

慈溪悅城

借款及本集團資產抵押

於2018年12月31日，本集團擁有分別合共約人民幣19,156百萬元(2017年12月31日：約人民幣9,864百萬元)、合共約人民幣24,208百萬元(2017年12月31日：約人民幣19,805百萬元)及合共約人民幣260百萬元(2017年12月31日：人民幣約228百萬元)的借款、優先票據及債券，以及已發行資產抵押證券。借款方面，其中約人民幣7,960百萬元(2017年12月31日：約人民幣3,022百萬元)將於一年內償還、約人民幣9,306百萬元(2017年12月31日：約人民幣6,718百萬元)將於二至五年內償還及約人民幣1,890百萬元(2017年12月31日：約人民幣124百萬元)將於五年後償還。優先票據方面，其中約人民幣6,398百萬元(2017年12月31日：約人民幣4,485百萬元)將於一年內償還及約人民幣17,810百萬元(2017年12月31日：約人民幣15,320百萬元)將於一年後償還。

於2018年12月31日，絕大部份借款均以本集團的土地使用權及物業作抵押。優先票據由本集團若干附屬公司透過質押其股份共同及個別擔保。

匯兌風險

本集團主要於中國經營業務。除以外幣計算的銀行存款、借款、融資租賃承擔及優先票據外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。於2018年，儘管人民幣兌美元及港元的匯率有所上升，惟董事預期，人民幣匯率的任何波動將不會對本集團的營運造成重大不利影響。



管理層討論及分析

承諾

於2018年12月31日，本集團已分別就建築及土地發展開支承諾支付約人民幣10,921百萬元(2017年：人民幣2,672百萬元)的款項。

或然負債

截至2018年12月31日，本集團已就若干銀行因應本集團的物業買家所訂立的按揭貸款而提供的按揭融資提供約人民幣9,790百萬元(2017年：約人民幣7,297百萬元)的擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠支付按揭，本集團須償還結欠的按揭貸款連同相關累計利息及違約買方結欠銀行的任何罰款。本集團其後有權接管相關物業的法定業權。擔保期自授出相關按揭貸款的日期開始，並於買家取得個人房地產所有權證時終止。董事認為，買家違約之可能性極微，且擔保合約之公允值於初始日期及於各報告期末並不重大。

僱員及薪酬政策

於2018年12月31日，撇除為酬金制小區僱用的員工，本集團擁有約38,007名僱員(2017年12月31日：約31,059名僱員)。截至2018年12月31日止年度員工總成本(包括董事薪酬)約人民幣1,812百萬元(2017年：約人民幣1,144百萬元)。薪酬乃參考相關員工的表現、技術、資格及經驗及根據當時的市場慣例而釐定。除支付薪金外，其他員工福利包括強制性公積金(就香港僱員而言)及國家管理的退休福利計劃(就中國僱員而言)的供款、一項酌情花紅計劃及一項購股權計劃。

本公司於2009年10月27日採納購股權計劃。截至2018年12月31日，共授出142,660,000份購股權及年內共有151,000份購股權失效(2017年：零)，922,000份購股權獲行使(2017年：225,000份)。於2018年12月31日，尚未行使之購股權數目為84,028,000份。



公益活動

股息分派

董事建議宣派每股4.00港仙之末期股息，股息將於2019年6月28日(星期五)支付，派付予於2019年5月30日(星期四)登記為本公司股份持有人之所有人士(須待股東於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准)。有關金額總額將會自本公司股份溢價賬撥付。

業務回顧

房地產開發

合同銷售期項目發展

縱觀2018年國內房地產市場環境，在堅持貫徹執行「房住不炒」定位下，前三季度四限政策持續高壓，金融信貸方面持續加碼。第四季度調控政策略有鬆動，部分城市局部放鬆限價，市場整體趨於穩定。在此背景下，行業整體銷售規模增速有所放緩，但規模房企依然保持著同比增長。本集團也積

極應對政策及市場變化，憑藉準確的戰略佈局，對珠江三角洲、長江三角洲、京津都市圈、成渝經濟區四大區域以及中部地區等核心城市的持續深耕，實現有質量的規模增長。

同時，我們始終以一種人文關懷的視角和一顆感恩的心精心鍛造有溫度的產品。目前，花樣年已形成了家天下、幸福萬象、花漾錦江和智慧社區產業園四大產品系列。尤其是以「家天下」為代表的智能小區產品線獲得市場認可，「家天下」產品線是本集團成為幸福社區「智」造商理念的集大成者。「家天下」將硬件、軟件、服務以及科技相融合，將科技與美的格調、智慧社區及溫度服務的理念貫穿始終。打造具有自身特色的具有溫度的精品並持續推向市場，推動本集團成為領先的社區「智」造商。

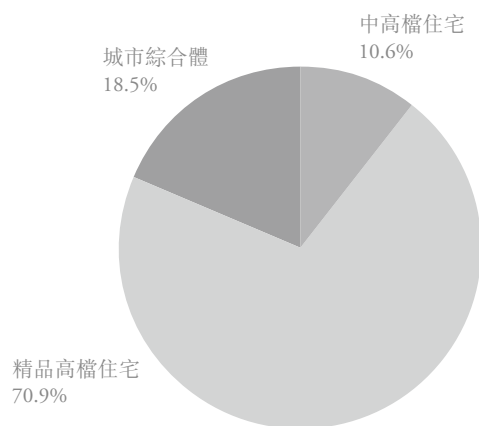


2018年6月2日 知美術館兒童導覽日

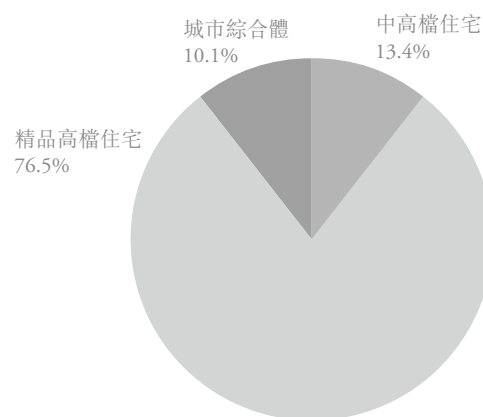
管理層討論及分析

報告期內，本集團實現合同銷售金額人民幣301.73億元，合同銷售面積2,698,893平方米。其中人民幣55.7億元，來自城市綜合體項目，佔本集團合同銷售總金額約18.5%；人民幣214.04億元，來自精品高檔住宅項目，佔本集團合同銷售總金額約70.9%；人民幣31.99億元，來自中高檔住宅項目，佔本集團合同銷售總金額約10.6%。

不同產品類型的合同銷售額佔比



不同產品類型的合同銷售面積佔比

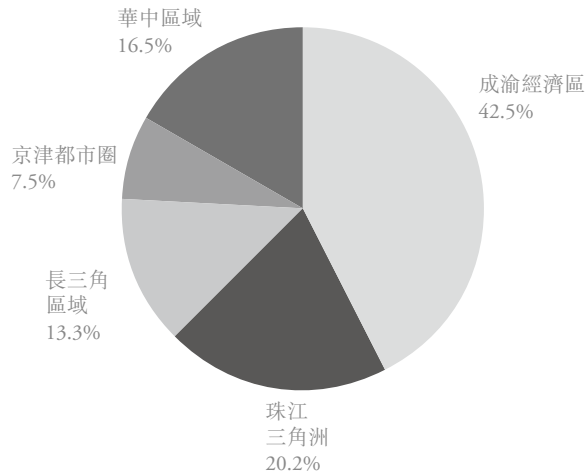


2018年不同產品類型的合同銷售額及面積佔比

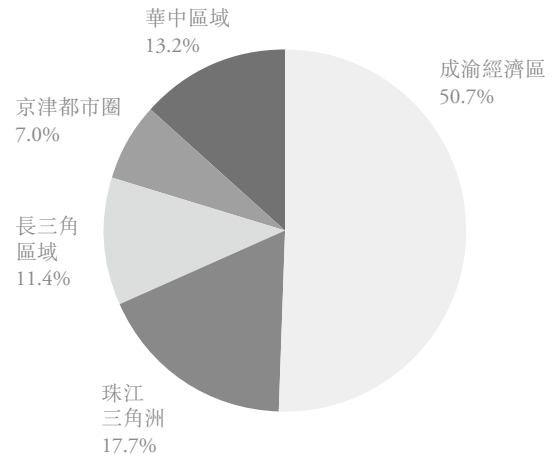
	金額		面積	
	(百萬人民幣)	%	(平方米)	%
城市綜合體	5,570	18.5	271,495	10.1
中高檔住宅	3,199	10.6	361,500	13.4
精品高檔住宅	21,404	70.9	2,065,898	76.5
合計	30,173	100.0	2,698,893	100.0

報告期內，本集團房地產業務合同銷售貢獻主要來自於成都、武漢、桂林、天津、南京等17個城市，以及來自於成都家天下、成都香門第、成都龍年國際、武漢花好園(錦上花)、桂林麓湖國際、天津家天下、南京家天下等51個項目。相對於去年，本集團以成都為中心的成渝區域、武漢為中心的華中區域和深圳為中心的珠三角區域、北京為中心的京津都市圈區域以及以上海為中心的長三角區域，在當地市場形成良好的市場口碑及影響力，成為今年達成目標的主力軍。同時全新產品新家天下系列在各大區域中實現全面暢銷為2018年打開銷售局面貢獻了巨大力量。

2018年五大區域合同銷售金額分佈



2018年五大區域合同銷售面積分佈



本集團於2018年在五大經濟地區的合同銷售明細

經濟區域	金額		面積	
	銷售金額 (百萬人民幣)	銷售佔比 %	銷售面積 (平方米)	面積佔比 %
成渝經濟區	12,816	42.5	1,367,509	50.7
珠江三角洲	6,090	20.2	478,223	17.7
華中區域	4,988	16.5	357,402	13.2
長三角區域	4,007	13.3	307,702	11.4
京津都市圈	2,272	7.5	188,057	7.0
合計	30,173	100.0	2,698,893	100.0

成渝經濟區

成渝經濟區作為西南地區的經濟中心，市場需求旺盛，是本集團最早進入的重要戰略區域之一；本集團在成渝經濟區發展歷經18載韶光，已成為區域內最具市場影響力的品牌發展商之一；報告期內本集團通過整合酒店、物業、養老等資源，強化產品力提升與社群經營，打造市場標桿項目及明星產品，實現銷售面積取得市場前四的地位，實現全年單個區域百億銷售金額，超額完成了業績指標。

報告期內本集團在成渝地區實現合同銷售面積約1,367,509平方米，實現合同銷售金額約人民幣128.16億元，分別佔本集團房地產合同銷售總面積和合同總金額的50.7%和42.5%。

珠江三角洲

依託粵港澳大灣區的發展，珠江三角洲板塊將成為國家建設世界級城市群和參與全球競爭的重要空間載體。

新的政策環境下，本集團緊抓機遇，加快深圳、廣州、惠州、桂林市場業務發展，尋求更大的業務增量和土地儲備；報告期內，珠三角區域內市場良好，深圳家天下、桂林麓湖國際等項目銷售火爆，成為板塊市場「銷冠」項目。同時，積極向周邊拓展項目，有力的支撐了集團在珠三角區域未來的發展。

報告期內，本集團在珠江三角洲地區實現合同銷售面積約478,223平方米，實現合同銷售金額約人民幣6,090百萬元，分別佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的17.7%和20.2%。

華中區域

華中地區是全國的地理中心，交通、經濟都較發達的地區，發展華中地區對於本集團具有重要的戰略意義。報告期內，本集團積極推進現有項目發展，緊抓市場機會，加快去庫存動作，價格亦取得逐步提升，實現了剛需項目的快速銷售，全年取得較好業績。依託本集團在片區市場內的知名度和客戶口碑，華中區域加快推進以武漢為中心城市的業務拓展，並完成了多個新項目獲取，為後續集團在區域內的深耕發展打下堅實基礎。

報告期內，本集團在華中區域實現合同銷售面積357,402平方米，合同銷售額約人民幣4,988百萬元，佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的13.2%和16.5%。

長三角區域

長三角區域是最具經濟活力的資源配置中心、具有全球影響力的科技創新高地、亞太地區重要國際門戶，本集團亦長期高度關注集團的現有項目以及該區域內具高增值潛力的核心城市，先後在上海周邊城市，如蘇州、太倉、寧波慈溪及當前飛速發展的杭州灣板塊區域有所斬獲，同時18年內即實現良好銷售，為長三角區域的拓展工作奠定了堅實基礎。

報告期內，本集團以客戶需求為核心，努力打造具有高度市場識別度的產品，有力的支撐了板塊重點項目的銷售，並獲得了較高的市場關注度及影響力。

報告期內，本集團在長三角區域實現合同銷售面積307,702平方米，合同銷售額約人民幣4,007百萬元，佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的11.4%和13.3%。

京津都市圈

京津都市圈是北方最重要的經濟核心，加強在京津都市圈的發展一直是本集團的拓展重心之一。

報告期內，本集團在該地區快速推進現有項目發展，同時以家天下系列產品的智慧社區概念作為核心優勢，進行市場發聲，並在此基礎上加快天津、北京、石家莊等重點城市的業務拓展，積極尋求土地儲備和新增合作項目，進一步做大做強區域影響力。

報告期內，本集團在京津都市圈實現合同銷售額約188,057平方米，合同銷售額約人民幣2,272百萬元，分別佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的7.0%和7.5%。

新開工項目

報告期內，本集團共有20個項目或項目分期動工開發，規劃總建築面積合計約為4,630,571平方米。

2018年新開工項目明細表

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	預計竣工日期	公司權益	總建築面積 (平方米)
珠江三角洲						
1	桂林麓湖國際I地塊	桂林市臨桂新區	住宅及商業	2020年	70%	387,650
2	花好園(紫金華府)	惠州市惠陽區	住宅及商業	2020年	100%	80,396
3	惠州家天下一期	惠州市惠陽區	住宅及商業	2021年	100%	241,091
4	桂林麓湖國際H地塊	桂林市臨桂新區	住宅及商業	2021年	100%	248,680
成渝經濟區						
1	智薈城	成都市崇州	住宅及商業	2020年	80%	655,574
2	成都大溪穀	成都市蒲江縣	住宅用地	2020年	70%	158,944
3	成都家天下3期	成都市雙流區	住宅及商業	2020年	55%	219,395
4	香門第(南區)	成都市郫縣	住宅及商業	2020年	100%	353,632
5	成都家天下4期	成都市雙流區	住宅及商業	2021年	55%	219,908
6	成都家天下5期	成都市雙流區	住宅及商業	2021年	55%	80,911
7	新津看今朝	成都市新津區	住宅及商業	2021年	100%	136,151
8	青白江江山	成都市青白江區	住宅及商業	2021年	100%	251,486
9	資陽花郡	資陽市高新區	住宅用地	2020年	91%	241,227
10	昆明麓湖國際2#地塊	昆明市太平新城	住宅用地	2020年	63%	217,088
京津都市圈						
1	天津家天下二期	天津市武清區	住宅用地	2020年	60%	173,494
2	天津家天下三期	天津市武清區	住宅用地	2021年	60%	153,298
3	唐山花漾爾灣	唐山市樂亭縣	住宅用地	2021年	51%	69,289

管理層討論及分析

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	預計竣工日期	公司權益	總建築面積 (平方米)
華中區域						
1	光毅花郡	武漢市葛店高新區	住宅及商業	2021年	100%	191,939
長三角區域						
1	溧水家天下	南京市溧水區	住宅及商業	2020年	100%	316,507
2	杭州360項目	杭州市拱墅區	工業用地	2023年	49%	233,911



竣工項目

報告期內，本集團共有10個項目或項目分期竣工，合計建築面積約1,342,727平方米。

2018年竣工項目明細表

經濟區域	總建築面積 (平方米)
長三角區域	500,043
珠江三角洲	266,672
成渝經濟區	340,266
華中區域	235,746



品牌活動

管理層討論及分析

在建項目

截至2018年12月31日，本集團處於在建階段的項目或項目分期共有26個，合計規劃總建築面積5,936,108平方米。

2018年12月31日在建項目明細表

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	預計竣工日期	總建築面積 (平方米)	產品類型
惠州							
1	花好園(紫金華府)	惠州市惠陽區	住宅及商業	100%	2020年	80,396	中高檔住宅
2	惠州家天下	惠州市惠陽區	住宅及商業	100%	2021年	241,091	精品高檔住宅



品牌活動

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	預計竣工日期	總建築面積 (平方米)	產品類型
桂林							
1	桂林麓湖春曉E區	桂林市臨桂新區	住宅及商業	70%	2019年	211,313	精品高檔住宅
2	桂林麓湖國際F地塊	桂林市臨桂新區	住宅及商業	70%	2020年	143,417	精品高檔住宅
3	桂林麓湖國際I地塊	桂林市臨桂新區	住宅及商業	70%	2020年	387,650	精品高檔住宅
4	桂林麓湖國際H地塊	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	2021年	248,680	精品高檔住宅
成都							
1	成都大溪穀	成都市蒲江縣	住宅及商業	70%	2020年	179,152	精品高檔住宅
2	成都家天下	成都市雙流區	住宅及商業	55%	2021年	853,078	精品高檔住宅
3	君山	成都市新津縣	住宅及商業	100%	2019年	5,342	精品高檔住宅
4	成都龍年國際	成都市郫縣	住宅及商業	100%	2019年	134,961	城市綜合體
5	智薈城	成都市崇州	住宅及商業	80%	2020年	655,574	精品高檔住宅
6	香門第(南區)	成都市郫縣	住宅及商業	100%	2020年	353,632	精品高檔住宅
7	新津看今朝	成都市新津區	住宅及商業	100%	2021年	136,151	精品高檔住宅
8	青白江江山	成都市青白江區	住宅及商業	100%	2021年	251,486	精品高檔住宅
9	資陽花郡	資陽市高新區	住宅用地	91%	2020年	241,227	精品高檔住宅
昆明							
1	昆明麓湖國際2#地塊	昆明市太平新城	住宅用地	63%	2020年	217,088	精品高檔住宅
天津							
1	花郡	天津市武清區	住宅用地	60%	2019年	3,600	中高檔住宅
2	天津家天下	天津市武清區	住宅用地	60%	2021年	326,792	精品高檔住宅
唐山							
1	唐山花漾爾灣	唐山市樂亭縣	住宅用地	51%	2021年	69,289	精品高檔住宅
蘇州							
1	蘇州太倉太古城	太倉市鄭和東路	商業/辦公	100%	2019年	82,734	城市綜合體
2	蘇州太湖天城	蘇州市太湖 國家旅遊度假區	住宅	100%	2019年	141,056	精品高檔住宅

管理層討論及分析

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	預計竣工日期	總建築面積 (平方米)	產品類型
武漢							
1	光穀花郡	武漢市葛店高新區	住宅及商業	100%	2021年	191,939	精品高檔住宅
深圳							
1	深圳家天下	深圳市葵湧	住宅及商業	10%	2019年	64,241	精品高檔住宅
南京							
1	南京高淳花郡	南京高淳	住宅及商業	100%	2019年	165,801	中高檔住宅
2	溧水家天下	南京市溧水區	住宅及商業	100%	2020年	316,507	城市綜合體
杭州							
1	杭州360項目	杭州市拱墅區	工業用地	49%	2023年	233,911	城市綜合體

待建項目

截至2018年12月31日，本集團處於待建階段的項目或項目分期共有25個，合計規劃總建築面積約為5,357,310平方米。

截至2018年12月31日的待建項目明細表

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	總建築面積 (平方米)
深圳					
1	坪山項目	深圳市坪山區	住宅及商業	100%	226,130
惠州					
1	康城四季後期	惠州市仲凱工業區	住宅及商業	100%	47,144
蘇州					
1	蘇州太湖天城	蘇州太湖 國家旅遊度假區	酒店	100%	56,254
上海					
1	國邦花園	上海市靜安區	辦公	100%	6,561
桂林					
1	麓湖國際剩餘D2/I2區(萬豪)	桂林市臨桂新區	住宅及商業	70%	405,027
2	麓湖國際剩餘G/A2區(聚豪)	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	236,806
昆明					
1	昆明麓湖國際剩餘地塊	昆明市太平新城	住宅及商業	63%	925,559

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	總建築面積 (平方米)
成都					
1	君山剩餘分期	成都市新津縣老君山	住宅、商業及配套	100%	130,642
2	大溪穀剩餘分期	成都市蒲江縣	住宅及商業	70%	587,248
3	成都家天下	成都市雙流區	商業相容住宅	55%	115,301
4	成都智薈城	成都市崇州	住宅及商業	80%	88,092
5	成都青白江剩餘分期	成都市青白江區	住宅及商業	100%	213,152
6	成都公司資陽項目	資陽市高新區城南大道南側	住宅及商業	91%	283,468
天津					
1	花郡剩餘分期	天津市武清區	住宅	60%	37,711
2	營城湖項目	天津市漢沽區	住宅、商業及旅遊	100%	168,339
石家莊					
1	石家莊領航國際	石家莊市裕華區	商業	51%	63,740
2	保定滿城	保定市滿城	住宅	51%	60,037
唐山市					
1	唐山花漾爾灣剩餘地塊	唐山市樂亭縣	住宅及商業	51%	427,714
武漢					
1	漢口幸福萬象	武漢市江岸區 後湖漢口城市廣場旁	商業	51%	51,410
2	武漢漢正街一號	武漢市礄口區 武勝路與沿江大道交匯處	商業	100%	338,700
3	武漢花好園項目	武漢市後湖漢口城市廣場旁	商住	100%	188,987
4	武漢錦上花項目	武漢市後湖漢口	商住	100%	55,600
5	武漢碧雲天項目	武漢市東西湖區	住宅及商業	90%	251,158
6	武漢沙湖博譯名門	武漢市武昌	商業	67%	34,963
7	葛店江山項目	武漢市葛店高新區	住宅及商業	100%	357,567

管理層討論及分析

土地儲備

於期間內，本集團依舊遵循審慎投資的策略以及於成都、武漢、杭州、蘇州、寧波、昆明、石家莊等市場潛力大、資金回報豐厚的一二線城市新增土地的發展方向。截至2018年12月31日，本集團規劃土地儲備建築面積約17,094,342平方米，其中已簽署框架協定的物業規劃建築面積為5,800,924平方米。

土地儲備總表

區域	在建項目	待建項目	框架協議項目	總規劃土地 儲備建築面積	比例
	平方米	平方米	平方米	平方米	
成渝經濟區	3,027,691	2,343,462	2,835,997	8,207,150	48.0%
成都	2,810,603	1,417,903	2,566,680	6,795,186	
昆明	217,088	925,559	269,317	1,411,964	
珠江三角洲	1,376,788	915,107	2,726,747	5,018,642	29.4%
深圳	64,241	226,130	1,626,847	1,917,218	
惠州	321,487	47,144	1,099,900	1,468,531	
桂林	991,060	641,833	–	1,632,893	
京津都市圈	399,681	757,541	–	1,157,222	6.8%
唐山	69,289	427,714	–	497,003	
石家莊	–	123,777	–	123,777	
天津	330,392	206,050	–	536,442	
長三角區域	940,009	62,815	238,180	1,241,004	7.3%
蘇州	223,790	56,254	56,254	336,298	
上海	–	6,561	–	6,561	
杭州	233,911	–	–	233,911	
寧波	–	–	181,926	181,926	
南京	482,308	–	–	482,308	
華中區域	191,939	1,278,385	–	1,470,324	8.5%
武漢	191,939	1,278,385	–	1,470,324	–
合計	5,936,108	5,357,310	5,800,924	17,094,342	100.0%

彩生活

報告期內，彩生活完成對萬象美的股權收購，新添大量高端物業，逐步構建起涵蓋多個檔次和多種業態的完整服務體系，實現項目佈局及業務結構的優化。與此同時，彩生活通過全權委託方式獲得大量訂約管理的物業面積，充分表明彩生活在行業內的市場競爭力以及品牌知名度。得益於規模效應與品牌效應的持續提升，彩生活管理面積保持快速增長。截至2018年12月31日，彩生活簽約管理面積達到553.7百萬平方米，服務小區2,709個，分別同比增長117.7百萬平方米和325個社區。

在積極拓展管理面積的同時，彩生活繼續堅持基礎物業服務的效率革命。基於長期以來，對基礎物業服務的集約化、平台化、標準化改造，彩生活進一步提出「北斗七星」戰略。通過將傳統的物業管理服務拆解為可以評估和追蹤的訂單，實現包產到戶、責任到人，進一步提升安全、維修、清潔、停車、繳費、能源、投訴七大方面的服務效率。



上海碧螺灣

此外，彩生活通過平台輸出，實現與行業內優秀合作夥伴的連接，在不切分合作夥伴已有的基礎物業服務利潤同時，向其輸出彩之雲底層技術，幫助合作夥伴創新增值服務收入來源。平台輸出模式自推出以來，受到了行業內合作夥伴的歡迎。截至2018年12月31日，彩生活的平台服務面積達到1,122.3百萬平方米(包括自管面積553.7百萬平方米，合作面積318.6百萬平方米，以及聯盟面積250.0百萬平方米)。

伴隨平台服務規模的不斷擴張，截至2018年12月31日，彩生活的生態圈註冊用戶突破26.4百萬，其中活躍用戶數為14.0百萬。註冊用戶的突破性增長主要來源於生態圈的快速發展，及合作社區內的業主註冊成為線上用戶。未來，彩生活將通過線上+線下的運營策略，使更多註冊用戶逐漸轉為活躍用戶，並進而成為消費用戶，帶動交易金額及增值業務收入增長。



武漢碧雲天

在用戶規模穩步增長的同時，彩生活的生態圈建設也取得了長足的進步。於期內彩之雲平台累計GMV達到9,448.0百萬元人民幣，同比增長24.1%。具體來看，伴隨「彩富人生」等生態圈核心產品的交易額增加，線上推廣服務的收入達到169.4百萬元人民幣。同時，彩生活通過幫助開發商銷售存量資產—車位，實現了與開發商的多方位合作，期內累計銷售

車位4,150個，帶動銷售及租賃協助收入達到146.6百萬元人民幣。在上述核心產品的帶動下，彩生活實現增值業務收入408.4百萬元人民幣，同比增長47.5%，增值業務毛利率處於95.7%的高位，對彩生活的溢利貢獻達到33.6%，在業務分布中列入第二大收入和利潤貢獻來源。



知講堂第一期

管理層討論及分析

此外，2018年3月彩生活創新社區零售模式，將社區零售與繳納物業管理費的場景結合，推出新產品「彩惠人生」。社區住戶通過「彩惠人生」購買日常生活所需的商品和服務，就可以扣減其應繳納的物業費與停車費。由於彩生活一線員工對於社區住戶需求的精準掌握，以及住戶對於彩生活的信任，「彩惠人生」降低商品和服務供應商原本高昂的營銷費用。同時，供應商將部分減少的營銷費用作為物業管理費返還給住戶。「彩惠人生」讓業主享受減免物業費福利，讓優質商家直接進入社區零售渠道，讓彩生活提高物業管理費的收繳效率，實現參與各方的共贏。於2018年12月31日，彩惠人生累計成交

1,824.6千單，累計成交金額為70.9百萬元人民幣，累計為260千個家庭衝抵物業管理費36.2百萬元人民幣。彩生活以實際行動，提升社區服務的溫度。

美易家

美易家集團秉承多業務發展路線，旗下有花樣年國際物業、美易家(上海)商業管理有限公司、錦年酒店、牛田機電等子公司。

美易家集團主營業務為物業服務。截止2018年，合約面積為3,043萬平方米，142個項目，2018年淨增合約面積711萬平方米。



品牌活動

截止2018年12月31日，美易家(上海)商業管理有限公司總共簽訂合同5個，合同總金額1.58億元，服務面積46萬平方米，覆蓋5個城市，已與碧桂園集團、淮安開發城投集團、廣西鼎盛地產等多家房地產企業建立合作關係。

美易家集團旗下酒店管理公司秉承「尊享所居，完美商旅」及「健康客房」理念，贏得市場高度認同，城市公寓項目全年平均住房率達到85%以上，較同期增長25%左右，較好的延伸了美易家的社區物業服務生態圈。

在工程管理方面，完成了物業設施設備與能源管理物聯網平台(PEEM-IOT系統)的開發與集成，並開始普及應用。2018

年，牛田機電工程管理中心新增10個項目，電梯事業部承接1,536台電梯維保，消防事業部新增項目11個。

商業管理服務

本集團的房地產業務的產品類型中，城市綜合體為其中一個重要產品類別，本集團結合20年的市場經驗，以求最創新的商業模式和豐富的商業內涵為企業使命，因此本集團之全資附屬公司—花樣年商業管理有限公司在報告期內成功吸納大量業內精英人才，積極參與本集團若干大型項目的經營策劃、招商營運及投資邀請工作，並兼顧集團體系外商業項目的業務代理、委託經營管理等受託資產管理業務輸出工作。



品牌活動

由本集團全資附屬公司花樣年商業管理有限公司（「花樣年商業管理」）開發運營的南京花生唐，於2014年9月28日成功開業，開業率逾98%，現今已成為南京乃至江蘇知名社區商業綜合體。2017年5月立足於南京成立華東區域公司，作為商管公司區域業務核心成功對周邊城市產生積極輻射，成為公司發展的又一重要里程碑。桂林花生唐於2015年6月19日成功開業，開業率逾100%，成為桂林臨桂新區乃至桂林市的商業旗幟。成都郫縣花樣世界奧特萊斯項目於2016年12月23日成功開業。成都紅唐項目、蘇州紅唐項目、太倉芝麻唐項目、南京溧水紅唐項目各項開業籌備工作正在緊鑼密鼓地推進。

2018年花樣年商業管理有限公司更為積極的承接受託資產管理項目，秉持「由點到面，穩紮穩打」的業務發展理念，著力構建城市項目核心，逐步實現華東、華南、西南三大區域的戰略佈局，現已累計管理輸出專案數量達五十餘個，地理位置涵蓋西藏、江西、江蘇、四川、廣東、廣西、湖南、雲南、貴州、安徽等省份，其中「江蘇揚州禦龍灣商業廣場」、「江蘇揚州力寶商業廣場」、「拉薩花樣世界奧特萊斯」、「昆明領秀知識城」、「惠州康城四季芝麻唐」、「永州春天城市廣場」、「贛州花生唐」、「深圳龍華富馳大廈」、「貴陽喀斯特城市廣場」、「柳州金綠洲星光大道購物廣場」等10個項目均已開業，「南京喜年花生唐」、「合肥天瓏匯」、「蚌埠東方新天地廣場」、「海豐第一城」、「汕尾海岸城」、「貴陽TTMALL」等項目開業均已提上日程，並有多個項目在孕育孵化中。在夯實基礎業務模式的同時，商管公司也在緊跟時代步伐，積極研究發展新型合作模式，在新零售模式、垂直業態方面加強落地實踐。隨著受託資產管理輸出業務的發展，未來花樣年商業管理將為全國的業主方提供更加優質的服務，贏取更豐厚的回報。

花樣年商業項目的品牌形象及認知度已得到大幅提升，在業內已形成獨有的品牌影響力。花樣年商業將持續擴大商業資產受託管理規模，並實施「輕重並舉」的戰略方針，在原有資產受託管理服務的基礎上，在全國範圍內尋找合作夥伴，開展重資產拓展業務，相信花樣年商業管理將會取得穩定及持續增長的回報。

文旅集團

2018年，文旅公司著重對航空業務版塊的加速推進，福年航空先後獲得由民航中南地區管理局頒發的CCAR-145部維修許可證、CCAR-135部運行合格證，正式進行公務機航空器業務運營，旗下三架公務機於2018年下半年完成安全飛行759小時，在平穩運行的情況下實現高利用率。旅行社進行人員結構優化及業務板塊調整，並新增創收部門，在整體香港旅遊市場下滑的情況下，星晨旅遊經營業績較去年同比有所增長，旅行社業務將著重發展中國境內市場，通過旅遊流量與社區資源的結合，激活社區旅遊平台。

福泰年

2018年度，福泰年養老板塊繼續在養老服務市場上深耕，居家服務實現12萬服務人次，超額完成集團下達的年度目標任務。

本年度，養老業務實現兩項突破：一是福鄰順城店開業，新增床位數133張，使福泰年運營床位達到282張；二是居家服務實現營收人民幣560萬元，較上年實現100%增長。

福泰年不斷完善服務標準體系，借鑒美國養老服務管理體系，並結合福臨養老公寓多年來的實踐經驗，完成了福泰年養老服務管理標準的編制，並已在實際項目中推廣運用。

執行董事

潘軍先生(「潘先生」)，48歲，董事會主席兼首席執行官、執行董事、本公司提名委員會主席及本公司薪酬委員會成員。彼於1999年加盟本集團並負責本集團項目的整體運作、制定本集團的發展策略、監督計劃項目以及本集團的業務及營運管理。彼現時亦為花樣年集團(中國)有限公司總裁、深圳市花樣年地產集團有限公司董事長及本集團多家子公司的董事，包括彩生活的非執行董事。加入本集團之前，潘先生曾擔任世聯地產顧問(深圳)有限公司的項目經理、市場部經理、評估部門經理及總經理助理。潘先生於1992年獲得成都科技大學(現四川大學)水利水電工程專業本科畢業證，並持有清華大學高級工商管理碩士學位。潘先生亦為中國註冊物業估價師及深圳市不動產估價學會的會員。

曾寶寶(「曾小姐」)，為本公司執行董事。彼亦為本公司提名委員會成員。曾小姐為控股股東之一並為本公司最大股東。

鄧波先生(「鄧先生」)，51歲，為本公司執行董事。鄧先生現任本公司全資附屬公司花樣年集團(中國)有限公司副總裁，負責管理該公司的資產管理部、審計監察部、信息部、大數據公司、搜社研究院及合和年公司。加入本公司前，鄧先生曾於1998年12月至2010年4月出任泛海建設集團投資開發總監；於1997年5月至1998年11月擔任深圳市鈞濠房地產開發有限公司設計主任；彼於1995年7月至1997年5月擔任深圳南油工程設計有限公司建築設計師；於1990年8月至1992年3月為長沙市建築設計院建築設計師。鄧先生於1989年6月取得湖南大學建築學學士學位，並於1995年7月取得該校建築學碩士學位。鄧先生於過往三年並無在證券於香港或海外證券市場上市的任何公司出任任何董事職務。

非執行董事

李東生先生(「李先生」)，61歲，為本公司非執行董事。彼於1982年畢業於華南理工大學，取得無線電技術學士學位，在信息技術領域有逾20年經驗。李先生自2017年9月起辭任TCL多媒體科技控股有限公司(一間於聯交所上市之公司)之主席兼執行董事。彼現為騰訊控股有限公司(一間於聯交所上市之公司)之獨立非執行董事以及Legrand(一間於紐約泛歐證券交易所上市之公司)之獨立董事。

廖騫先生(「廖先生」)，38歲，現為TCL集團股份有限公司(「TCL集團公司」，其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：000100))之董事會秘書兼投資管理委員會副主席。彼於2014年3月加入TCL集團公司擔任董事會辦公室主任。其後，廖先生於2014年4月獲委任為TCL集團公司董事會秘書，以及於2014年12月獲委任為TCL集團公司執行委員會成員。廖先生同時擔任華顯光電技術控股有限公司(其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(股份代號：334))之主席、非執行董事、提名委員會主席及薪酬委員會成員以及通力電子控股有限公司(其股份於聯交所主板上市(股份代號：1249))之主席及非執行董事。

彼自2015年5月起為TCL通訊科技控股有限公司(其股份於2004年9月27日至2016年9月30日期間在聯交所上市(前股份代號：2618)，現為TCL集團公司之全資附屬公司)董事、2015年9月為TCL金融控股(深圳)有限公司(TCL Financial Holding (Shenzhen) Co. Ltd.*)董事、2015年11月為TCL智能家庭科技有限公司董事、2016年3月分別為翰林匯信息產業股份有限公司(TCL集團公司之附屬公司)及惠州酷友網絡科技有限公司(Huizhou Kuyou Network and Technology Co. Ltd.*)之董事、2016年7月為速必達希傑物流有限公司(Spedex Logistics Co. Ltd.)*(TCL集團公司之非全資附屬公司)董事、2016年8月為深圳豪客互聯網有限公司(Shenzhen Hawk Internet Co. Ltd.)*(TCL集團公司之非全資附屬公司)及TCL文化傳媒(深圳)有限公司(TCL Culture and Media (Shenzhen) Co. Ltd.)*(TCL集團公司之非全資附屬公司)之董事，及2016年11月為深圳珈偉光伏照明股份有限公司獨立董事。

於加入TCL集團公司前，廖先生於2006年8月至2014年2月期間曾任職國泰君安證券股份有限公司財務顧問部高級經理及總經理，以及國泰君安證券股份有限公司深圳總部機構客戶部總監，從事香港與中華人民共和國資本市場的投資銀行業務。

廖先生於2002年畢業於福州大學，獲得經濟學士學位，並於2006年畢業於雲南大學，獲得法律碩士學位。廖先生亦持有中國法律職業資格證書。

林錦堂先生(「林先生」)，50歲，為花樣年集團非執行董事。林先生於2018年7月20日辭任首席財務官並由執行董事調任為非執行董事。林先生於2012年5月加入花樣年集團，負責花樣年集團資本市場和投資者關係部。在加入花樣年集團前，林先生曾於2008年12月至2012年5月出任中國奧園地產股份有限公司(股份代號：3883)的執行董事、首席財務官及公司秘書，主要負責執行相關法律及法規的合規事宜、投資者關係管理、並購及海外融資；該公司於聯交所主板上市，主要於中國從事物業開發業務。林先生於專業核數方面積逾14年經驗，並在投資者關係管理、核數、並購及海外融資方面擁有豐富經驗。彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會會員。林先生於1991年7月自香港中文大學取得工商管理學士學位。彼於2006年5月至2008年10月期間出任綠城中國控股有限公司(股份代號：3900)的公司秘書及合資格會計師，主要負責財務管理及公司秘書事宜；該公司於聯交所主板上市，主要於中國從事物業開發業務。林先生於2010年11月至2014年3月期間出任盛源控股有限公司(股份代號：851)的獨立非執行董事，該公司於聯交所主板上市，主要於香港從事提供金融服務。林先生於2017年12月13日辭任天馬娛樂控股有限公司(股份代號：8039)的獨立非執行董事，該公司於聯交所創業板上市，為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事電影製作、分銷及授出電影版權。林先生於2018年7月19日辭任彩生活服務集團有限公司(股份代號：1778)非執行董事。

獨立非執行董事

何敏先生(「何先生」)，49歲，為本公司獨立非執行董事及審核委員會主席，並分別為薪酬委員會及提名委員會成員。何先生於私募基金投資及金融領域方面積累逾19年工作經驗，彼現為一家投資控股公司的董事總經理。此前，自2011年12月起至2014年5月，何先生一直擔任以成都為基地的私募股權投資基金的執行合夥人代表。何先生於2010年1月至2013年12月任職於一間以香港為基地的私募基金管理公司及於1997年8月至2009年10月任里昂證券亞太恆富資本的中國增長及發展基金董事總經理兼主管。何先生於2006年12月至2009年10月於飛毛腿集團有限公司(股份代號：1399)出任非執行董事及於2008年9月至2009年10月於上海棟華石油化工有限公司(股份代號：1103，前股份代號：8251，現稱上海大生農業金融科技股份有限公司)出任非執行董事，該兩間公司均為於聯交所主板上市之公司。何先生於2012年2月至2018年2月擔任於深圳證券交易所創業板上市之深圳四方精創信息股份有限公司(股份代號：300468.SZ)的獨立董事。

何先生自2013年12月起擔任福壽園國際集團有限公司(股份代號：1448)之獨立非執行董事；自2015年7月起擔任中集天達控股有限公司(CIMC-TianDa Holdings Company Limited)(股份代號：445)之獨立非執行董事；自2016年11月起擔任正乾金融控股有限公司(Momentum Financial Holdings Ltd)(股份代號：1152)之獨立非執行董事；自2018年1月起擔任融太集團股份有限公司(Maguns Concordia Group Ltd)(股份代號：1172)之獨立非執行董事；自2018年2月起擔任萬嘉集團控股有限公司(股份代號：401)之獨立非執行董事，該等公司均為於聯交所主板上市之公司。

何先生自2015年9月起擔任於全國中小企業股份轉讓系統上市之深圳市大象聯合空間建設股份有限公司(股份代號：836604)之董事。

何先生獲清華大學頒授高級管理人員工商管理碩士學位及倫敦商學院頒授金融學碩士學位。彼亦為特許財務分析師。

黃明先生(「黃先生」)，54歲，為本公司獨立非執行董事。彼亦分別為本公司薪酬委員會主席、本公司審核委員會及提名委員會成員。彼自2005年7月起擔任康奈爾大學Johnson管理學院的金融學教授，並於2006年至2009年4月期間擔任上海財經大學金融學院院長。黃先生自1998年至2002年曾分別擔任斯坦福大學商學院金融學助理教授。2004年至2005年以及2008年至2010年期間，彼亦分別擔任長江商學院副院長、金融學訪問教授及金融學教授。自2010年7月以來，黃先生已擔任中歐國際工商學院金融學教授。彼於1985年畢業於北京大學物理系。隨後黃先生分別自康奈爾大學及斯坦福大學獲取物理學博士學位及商學博士學位。黃先生曾分別於中國石油天然氣集團年金理事會擔任非執行董事及奇虎360科技有限公司(一間於上海證券交易所上市之公司)擔任非執行董事，並於德邦證券有限公司擔任非執行董事。自2008年起，黃先生擔任紐約交易所上市公司英利綠色能源控股有限公司之獨立董事。黃先生現任京東商城集團及國信證券有限公司的非執行董事。彼亦擔任萬洲國際有限公司(一間於聯交所主板上市之公司)的獨立非執行董事。黃先生自2017年12月起辭任康哲藥業控股有限公司(一間於聯交所主板上市之公司)的獨立非執行董事。

廖建文博士(「廖博士」)，51歲，為本公司獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。廖博士於美國、香港及中華人民共和國(「中國」)擁有豐富的商科研究與教學經驗。彼在戰略、創新和創業領域的跨學科研究、教學和諮詢而知名，有著橫跨北美和亞洲地區的工作履歷，並早期在生物技術產業有過創業經驗。廖博士自2012年1月起擔任長江商學院副院長及戰略創新與創業管理實踐教授。此前，彼於2006年至2012年間擔任伊利諾理工斯圖沃特商學院的副教授。於2001年，廖博士亦曾擔任香港科技大學的客席教授。彼於1996年8月獲美國南伊利諾大學卡邦戴爾分校頒發工商管理博士學位，於1991年2月獲中國人民大學頒發經濟學碩士學位，並於1988年7月獲東北大學(前稱東北工學院)頒發產業工程學士學位。廖博士曾擔任奇虎360(其股份於紐約交易所交易)的獨立非執行董事及中國蒙牛乳業有限公司(其股份於聯交所主板交易)的獨立非執行董事。彼現時為彩生活服務集團有限公司及361度國際有限公司的獨立非執行董事(兩間公司均於聯交所主板上市)、招商局蛇口工業區控股股份有限公司(一間於深圳交易所上市的公司)的獨立董事以及京東集團(一間於納斯達克證券交易所上市的公司)的首席戰略官。

王沛詩女士(「王女士」)，太平紳士，58歲，為本公司獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。王女士於2005年獲委任為太平紳士。彼為中華人民共和國中國人民政治協商會議上海市委員會委員。在香港，王女士擔任消費品安全上訴委員會主席、僱員補償援助基金管理局主席、香港大學校董會會員、保護證人復核委員會小組委員、財務彙報檢討委員會成員及香港大律師公會海外大律師資格認許委員會(民事)委員。彼畢業於香港大學，取得榮譽法律學士並於倫敦大學倫敦政治經濟學院取得法學碩士。王女士於1985年取得香港大律師資格，並為香港執業大律師。彼為有效爭論決議中心調解員及中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁員。王女士亦擁有新加坡訟務及事務律師資格。

郭少牧先生(「郭先生」)，53歲，為本公司獨立非執行董事。彼亦分別為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。彼擁有逾13年的香港投資銀行經驗。自2000年2月至2001年2月，郭先生為一間主要從事提供金融服務的投資銀行Salomon Smith Barne(為Citigroup Inc.的投資銀行部門)企業融資部的聯席董事，主要負責支持中國團隊的營銷及執行工作。自2001年3月至2005年9月，郭先生擔任一間主要從事提供金融服務的投資銀行匯豐投資銀行的環球投資銀行聯席董事，主要負責進行與中國相關的交易。自2005年10月至2007年4月，郭先生擔任一間主要從事提供金融服務的投資銀行J.P. Morgan Investment Banking Asia的房地產團隊的副總裁兼董事，主要負責房地產部門於中國的營銷工作。自2007年4月至2013年4月，郭先生擔任一間主要從事提供金融服務的投資銀行Morgan Stanley Investment Banking Asia的房地產團隊的董事兼董事總經理，為大中華區房地產業務的主要負責人之一。自2014年1月起，郭先生擔任一間針對全球移動設備及消費電子產品市場的中國領先無晶圓圖像傳感器公司格科電子有限公司的獨立非執行董事。自2014年6月起，郭先生擔任一間於中國大連的房地產發展商億達中國控股有限公司(該公司於聯交所主板上市)的獨立非執行董事。郭先生於1989年7月獲得浙江大學電氣工程學士學位，於1993年5月獲得南加州大學計算器工程碩士學位並於1998年5月獲得耶魯大學管理學院工商管理碩士學位。

簡堅訓先生(「簡先生」)，48歲，花樣年集團(中國)有限公司副總裁，分管法律事務部及海外公司、海外事業部和貿易公司及北油公司。簡先生於2014年3月加盟本集團，於2014年至2015年期間，彼擔任花樣年集團(中國)有限公司法務長。加入本集團之前，彼於2013年至2014年任北京中銀律師事務所律師，2001年至2012年歷任寶來金融集團法務高專、副理、經理、協理、副總經理(合規總監、集團法務長)。簡先生於1995年取得東吳大學比較法學士學位，於1998年取得台灣淡江大學國際法碩士學位，及於2013年取得對外經濟貿易大學法學博士學位。

張曉芳女士(「張女士」)，50歲，花樣年集團(中國)有限公司副總裁，分管中國集團總裁辦、人力資源部、公益基金會、七二唐公司。張女士於2016年12月加盟本集團。加入本集團之前，彼於2014年至2016年任前海復星瑞哲資產管理有限公司副總裁，2013年至2014年任金通資產管理有限責任公司高級管理顧問，2011年至2013年任華林證券有限責任公司副總

裁並代理CEO，1999年至2011年歷任平安人壽哈爾濱分公司行政企劃總經理助理、平安保險人力資源中心員工服務部總經理、平安證券人力資源部總經理，1993年至1999年任黑龍江大學分校圖書館副館長，1990年至1993年任黑龍江伊春市檔案局科員。張女士於1990年取得黑龍江大學圖書情報學士學位。

劉宗保先生(「劉先生」)，50歲，深圳市花樣年地產集團有限公司總裁。彼亦為本集團若干子公司的董事。劉先生於2005年3月加盟本集團，曾擔任公司營銷總監，花樣年地產集團成都公司副總經理、總經理，深圳市花樣年地產集團有限公司副總裁。加盟本集團之前，彼於2004年至2005年任深圳市中聯房地產企業發展有限公司的副總經理，於2001年至2003年任深圳市星河房地產開發公司營銷策劃部經理。劉先生於1991年取得東南大學建築管理工程專業學士學位，並於2018年取得中歐國際工商學院行政工商管理碩士學位(「EMBA學位」)。

唐學斌先生(「唐先生」)，51歲，於2012年10月30日獲委任為彩生活董事及於2014年6月11日調任彩生活執行董事，亦為彩生活行政總裁。彼於2002年加入本集團，負責彩生活集團的營運及管理。彼亦出任彩生活集團多家附屬公司的總經理。唐先生於物業管理方面積逾20年經驗。在加入本集團前，彼於1997年至2001年任職於中海物業管理有限公司(該公司主要從事物業管理)，其離職前的職位為副總經理，主要負責管理工程部門。唐先生於1993年7月取得同濟大學工業電氣自動化學士學位，於2010年9月取得中歐國際工商學院行政工商管理碩士學位(「EMBA學位」)，並於2012年6月取得長江商學院高層管理教育課程證書。

陳湘明先生(「陳先生」)，49歲，深圳市美易家商務服務集團有限公司總裁。陳先生於2012年7月加盟本集團，統管深圳市美易家商務服務集團有限公司。加入本集團之前，彼於2011年至2012年任深圳市抱樸物業服務有限公司總經理，2007年至2011年任深圳市泰然物業管理服務有限公司總經理，2006年至2007年任深圳市卓越物業管理有限公司總經理，2002至2006年任深圳市花樣年物業管理有限公司副總經理。陳先生於1992年畢業於湖南大學衡陽分校安全工程專業。

高級管理層履歷

邱志東先生(「邱先生」)，52歲，深圳花樣年商業管理有限公司總裁。邱先生於2013年6月加盟本集團，全面負責深圳花樣年商業管理有限公司的日常運營與管理工作。加入本集團之前，彼於2005年至2013年任深圳金光華實業集團副總裁，2003年至2005年任深圳市金光華商業有限公司董事總經理，1997年至2003年任深圳市現代友誼股份有限公司／深圳友誼城百貨有限公司總經理，1992年至1997年任中共深圳市委組織部幹部處、企業領導人員管理處副處長，1988年至1992年任中共潮州市委組織部幹部科幹事，1988年任廣東省潮州高級中學教師。邱先生於2003年取得香港浸會大學工商企業管理碩士學位，於1988年取得廣東省韓山師範學院計算器學士學位。

王建寧先生(「王先生」)，52歲，深圳市福年商務航空有限公司總經理，兼星晨遊旅有限公司董事長。王先生於2017年3月加盟本集團，全面負責深圳市福年商務航空有限公司及星晨旅遊有限公司的日常運營與管理工作。加入本集團之前，彼於2003年至2017年歷任南航集團南航報社社長及黨委書記、政治工作部副部長，南航傳媒董事長、總經理及黨委書記，1995年至2003年任中國民航報報社廣州記者站站長。王先生於2008年取得清華大學經濟管理學院EMBA學位，於1988年取得南京大學中文系學士學位。

董事欣然呈報其年度報告及本集團截至2018年12月31日止年度之經審核綜合財務報表。

主要活動

本公司為一間投資控股公司。其主要附屬公司之活動載列於綜合財務報表附註58。

業績

本集團截至2018年12月31日止年度之業績載於第83頁之綜合全面收益表。

業務回顧及表現

有關本集團業務的中肯回顧及本集團年內表現和與業績及財務狀況相關的重要因素的討論及分析，分別在本年報第8至10頁的主席報告、第12至18頁的財務回顧及第18至35頁的業務回顧各章節中闡述。本集團業務的未來發展於本年報不同部分討論，包括於本年報第8頁至10頁的主席報告。此外，企業管治報告以及環境、社會及管治報告(「ESG報告」)亦載列有關本集團參照環境及社會相關主要表現指標及政策的表現詳情，以及遵守對本集團有重大影響的相關法律及法規的情況。ESG報告將單獨刊發。

ESG報告

本集團作為企業公民一直致力提升業務、環境乃至社區的可持續發展，有關本集團可持續發展方面的策略及表現，請參閱獨立刊發的ESG報告，ESG報告將於盡可能接近其刊發年報的時間，惟無論如何於本年報刊發後三個月內上傳至本公司及聯交所網站。

股息分派

董事建議宣派每股4.00港仙之末期股息，股息將於2019年6月28日(星期五)支付，派付予於2019年5月30日(星期四)登記為本公司股份持有人之所有人士(須待股東於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准)。有關金額總額將會自本公司股份溢價賬撥付。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列期間暫停辦理股東登記手續：

- (a) 為釐定有權出席將於2019年5月22日(星期三)舉行之應屆股東週年大會及於會上投票之本公司股東，本公司將於2019年5月16日(星期四)至2019年5月22日(星期三)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於2019年5月15日(星期三)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號。
- (b) 為釐定符合資格收取末期股息之本公司股東，本公司將於2019年5月28日(星期二)至2019年5月30日(星期四)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格收取末期股息，所有股份過戶文件須於2019年5月27日(星期一)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號。



成都家天下

股本

於本年度，本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註44。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備於本年度之變動詳情載於綜合財務報表附註15。

本公司之儲備

有關本公司及本集團於截至2018年12月31日止年度之儲備變動詳情載於綜合財務報表附註59。

董事及董事服務合約

於本年度及截至本報告日期，董事如下：

執行董事：

潘軍先生(主席)
曾寶寶小姐
鄧波先生

非執行董事：

李東生先生
廖騫先生
林錦堂先生(於2018年7月20日調任為非執行董事)

獨立非執行董事：

何敏先生
黃明先生
廖建文博士
王沖詩女士，太平紳士
郭少牧先生

根據組織章程細則第84條，曾寶寶小姐、鄧波先生、廖騫先生、何敏先生將於應屆股東週年大會上輪席告退及合資格膺選連任。載有董事候選人之履歷詳情、本公司購回股份之說明函件及股東週年大會通告之通函將寄發予本公司股東。

潘軍先生及曾寶寶小姐已各自與本公司訂立服務合約，初步任期為三年，自2009年11月25日起生效。彼等之服務合約已於2018年11月25日另外重續三年。林錦堂先生(「林先生」)已與本公司訂立服務合約，初步任期為三年，自2012年5月23日起生效。林先生隨後於2012年5月28日獲委任為執行董事。其服務合約已於2017年5月28日另外重續三年。林先生隨後於2018年7月20日調任為非執行董事。其服務合約已於2018年7月20日另外重續三年。鄧波先生(「鄧先生」)於2017年1月17日獲委任為執行董事。鄧先生已與本公司訂立服務合約，初步任期為三年，彼之服務合約將於2020年1月28日另外重續三年。上述服務合約僅可根據該等服務合約之條款，或透過任何一方給予對方不少於3個月之書面通知而終止。

李東生先生獲委任為非執行董事，初步任期為三年，自2014年1月6日起生效。彼之委任將於2020年1月6日另外重續三年。廖騫先生獲委任為非執行董事，初步任期為三年，自2017年3月31日起生效。彼之服務合約將於2020年3月31日另外重續三年。

何敏先生及黃明先生已各自獲委任為獨立非執行董事，初步任期為三年，自2009年11月25日起生效。彼等之委任已於2018年11月25日另外重續三年。廖建文博士、王沖詩女士(太平紳士)及郭少牧先生已各自獲委任為獨立非執行董事，初步任期為三年，自2015年2月17日起生效。彼等之委任已於2018年2月17日另外重續三年。

概無擬於股東週年大會重選之董事已與本公司訂立本集團不可在一年內終止而無須賠償(一般法定賠償除外)之服務合約。



品牌活動

高級管理層的酬金

根據守則條文第B.1.5條，高級管理層成員(董事除外)於截至2018年12月31日止年度的薪酬範圍載列如下：

	人數
零至1,000,000港元	64
1,000,001港元至2,000,000港元	29
2,000,001港元至3,000,000港元	5
3,000,001港元至4,000,000港元	2
4,000,000港元以上	3
	103

各董事於截至2018年12月31日止年度的薪酬詳情載於綜合財務報表附註12。

董事及主要行政人員權益及淡倉

截至2018年12月31日，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部第7及8分部（包括根據證券及期貨條例有關條文彼被當作或被視為擁有之權益及淡倉）須知會本公司及聯交所，或如需要，根據本公司按證券及期貨條例第352條存置之登記冊所記錄，或根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）而須知會本公司及聯交所之規定，董事及本公司主要行政人員於本公司或本公司任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉如下：

(i) 本公司股份及相關股份之好倉：

董事	權益性質	於本公司 普通股之權益	於本公司相關 股份之權益	於2018年 12月31日 於本公司之 權益概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益 實益擁有人	3,314,090,500 ⁽¹⁾	–	57.51%
		–	9,980,000 ⁽²⁾	0.17%
潘軍先生	實益擁有人	–	9,980,000 ⁽²⁾	0.17%
林錦堂先生	實益擁有人	–	2,770,000 ⁽²⁾	0.05%
何敏先生	實益擁有人	–	1,600,000 ⁽²⁾	0.03%
黃明先生	實益擁有人	–	1,600,000 ⁽²⁾	0.03%



萬象美首屆東方比鄰節



成都龍年國際中心

附註：

- (1) Fantasy Pearl International Limited (「Fantasy Pearl」) 由 Ice Apex Limited (「Ice Apex」) 擁有 80% 權益及由 Graceful Star Overseas Limited (「Graceful Star」) 擁有 20% 權益。Ice Apex 由曾寶寶小姐全資擁有，根據證券及期貨條例第 XV 部，曾寶寶小姐被視為於 Fantasy Pearl 持有之本公司股份中擁有權益。
- (2) 於 2011 年 8 月 29 日，有關董事獲授予根據計劃 (定義見下文「公司管治及其他資料」一節中「購股權計劃」分節) 可認購有關數目股份之購股權。

(ii) 本公司債權證之好倉：

- 於 2020 年到期之本金總額 250,000,000 美元 10.75% 優先票據 (「2020 年美元票據」)

董事	權益性質	本公司持有 之債權證金額	於 2018 年 12 月 31 日
			於 2020 年 美元票據之 權益概約百分比 ⁽¹⁾
郭少牧先生	實益擁有人	200,000 美元	0.08%

附註：

- (1) 美元票據之權益百分比根據本金總額 250,000,000 美元計算。

(iii) 於相聯法團中之好倉：

A. Fantasy Pearl

				於2018年 12月31日 於相聯法團之 權益概約百分比
董事	權益性質	股份數目	股份概況	權益概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益	80 ⁽¹⁾	普通股	80%
潘軍先生	於受控法團之權益	20 ⁽²⁾	普通股	20%

附註：

- (1) 其為由Ice Apex持有之Fantasy Pearl股份，而Ice Apex乃由曾寶寶小姐全資擁有。
 (2) 其為由Graceful Star持有之Fantasy Pearl股份，而Graceful Star乃由潘軍先生全資擁有。

B. 彩生活

				於2018年 12月31日 於相聯法團之 權益概約百分比
董事	權益性質	股份數目	股份概況	權益概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益	954,659,259 ⁽¹⁾	普通股	71.85%
潘軍先生	實益擁有人	1,255,440 ⁽²⁾	普通股	0.13%
林錦堂先生	實益擁有人	510,000 ⁽²⁾	普通股	0.05%
廖建文博士	實益擁有人	510,000 ⁽²⁾	普通股	0.05%

附註：

- (1) 曾小姐全資擁有Ice Apex Limited，而Ice Apex Limited擁有Fantasy Pearl International Limited(「Fantasy Pearl」)的80%權益。Fantasy Pearl持有本公司的57.51%權益。Fantasia Pearl擁有954,659,259股彩生活股份權益(包括透過本公司持有的952,488,259股股份及其本身實益持有的2,171,000股股份)。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，曾小姐被視為於954,659,259股彩生活股份中擁有權益。
 (2) 其乃指彩生活授出訂有歸屬期之購股權。

C. 深圳市彩之雲網絡科技有限公司(「彩之雲網絡」)

董事	權益性質	註冊資本 (人民幣)	於2018年 12月31日 於相聯法團之 權益概約百分比
潘軍先生	實益擁有人	7,000,000 ⁽¹⁾	70%

附註：

- (1) 彩之雲網絡乃分別由潘軍先生及唐學斌先生擁有70%及30%之權益。彩之雲網絡之財務業績已因若干架構合約而綜合入賬為彩生活之附屬公司，有關詳情披露於彩生活日期為2014年6月17日之招股章程「歷史、重組及集團架構」一節。



除上文披露者外，於2018年12月31日，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）任何股本或債務證券及相關股份中擁有權益或淡倉而(a)須根據證券及期貨條例第XV部知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例有關條文董事被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指之登記冊；或(c)須根據標準守則知會本公司及聯交所。

購股權計劃

本公司採納購股權計劃（「購股權計劃」），其於2009年10月27日生效，旨在獎勵曾向本集團作出貢獻的合資格參與者，並鼓勵合資格參與者致力提升本公司的價值。計劃之合資格參與者包括董事會全權酌情認為曾或將對本集團作出貢獻的本集團董事及僱員，以及本集團任何成員公司之任何顧問、諮詢人、分銷商、承包商、供應商、代理商、客戶、業務夥伴、合營業務夥伴、發起人或服務供應商。計劃於接納日期後十年內有效，惟本公司於股東大會或董事會可提早終止計劃。



成都智蓄城

除非獲本公司股東預先批准，根據計劃可授出的購股權涉及之股份總數不得超過發行在外股份總面值的10%。除非獲本公司股東預先批准且該等參與者及其聯屬人士棄權投票，於任何12個月期間，根據計劃可向任何人士授出的購股權涉及之股份數目最高不得超過發行在外股份總面值的1%。向任何本公司董事、主要行政人員或主要股東，或任何彼等各自聯屬人士授出的購股權須待獨立非執行董事預先批准，方可作實。倘向主要股東或獨立非執行董事，或任何彼等聯屬人士授出的購股權導致已發行股份或於行使所有已授出及將於12個月期間授出的購股權時將發行的股份(i)佔授出日期已發行股份總額超過0.1%；及(ii)根據股份收市價，總價值多於5百萬港元，則須獲股東透過投票方式以決議案預先批准，方可授出購股權。於本年報日期，根據購股權計劃可予發行的流通股股份總數為84,027,920股股份，佔本公司已發行股份總數的1.46%。

根據計劃授出購股權的要約於授出日期起28日內可供接納。於接納該項授出時，承授人須向本公司支付每份購股權1港元代價。購股權可根據計劃條款，於授出日期至該日起計十年屆滿期間隨時行使。認購價由董事會全權酌情決定，並於任何情況下不得低於(i)授出日期的股份收市價，(ii)緊接授出日期前五個營業日的股份平均收市價，及(iii)股份面值之較高者。

以下摘要載列於2018年12月31日根據購股權計劃所授出之購股權變動詳情：

姓名	授予日期	行使價 港元	於授予日期之股份		購股權數目			於2018年 12月31日 之結餘	緊接行使前 加權平均 收市價 港元	附註
			收市價 港元	於2018年 1月1日 之結餘	年內授出	年內可行使 ／已行使	年內已註銷 ／失效			
潘軍先生	2011年8月29日	0.836	0.82	4,990,000	-	-	-	4,990,000	-	(2)
	2012年10月16日	0.8	0.77	4,990,000	-	-	-	4,990,000	-	(3)
曾寶寶小姐	2011年8月29日	0.836	0.82	4,990,000	-	-	-	4,990,000	-	(2)
	2012年10月16日	0.8	0.77	4,990,000	-	-	-	4,990,000	-	(3)
鄧波先生	2011年8月29日	0.836	0.82	770,000	-	-	-	770,000	-	(1)
	2012年10月16日	0.8	0.77	1,540,000	-	-	-	1,540,000	-	(3)
林錦堂先生	2012年10月16日	0.8	0.77	2,770,000	-	-	-	2,770,000	-	(3)
何敏先生	2011年8月29日	0.836	0.82	800,000	-	-	-	800,000	-	(2)
	2012年10月16日	0.8	0.77	800,000	-	-	-	800,000	-	(3)
黃明先生	2011年8月29日	0.836	0.82	800,000	-	-	-	800,000	-	(2)
	2012年10月16日	0.8	0.77	800,000	-	-	-	800,000	-	(3)
其他僱員	2011年8月29日	0.836	0.82	18,424,340	-	(167,280)	(151,240)	18,105,820	1.44	(1)
	2011年8月29日	0.836	0.82	9,205,000	-	(684,800)	-	8,520,200	1.44	(2)
	2012年10月16日	0.8	0.77	29,231,500	-	(69,600)	-	29,161,900	1.47	(3)
總計				85,100,840	-	(921,680)	(151,240)	84,027,920		

附註：

- (1) 購股權可於以下期間行使：
 - (a) 自2011年8月29日起至2021年8月28日止12個月期間屆滿後及承授人達致董事會所特定之歸屬條件後任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多10%；
 - (b) 自2011年8月29日起至2021年8月28日止24個月期間屆滿後及承授人達致董事會所特定之歸屬條件後任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多20%；及
 - (c) 自2011年8月29日起至2021年8月28日止36個月期間屆滿後及承授人達致董事會所特定之歸屬條件後任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多70%。
- (2) 購股權可於以下期間行使：
 - (a) 自2011年8月29日起至2021年8月28日止12個月期間屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多10%；
 - (b) 自2011年8月29日起至2021年8月28日止24個月期間屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多20%；及
 - (c) 自2011年8月29日起至2021年8月28日止36個月期間屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多70%。
- (3) 購股權可於以下期間行使：
 - (a) 自2012年10月16日起至2022年10月15日止12個月期間屆滿後及承授人達致董事會所特定之歸屬條件後任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多10%；
 - (b) 自2012年10月16日起至2022年10月15日止24個月期間屆滿後及承授人達致董事會所特定之歸屬條件後任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多20%；及
 - (c) 自2012年10月16日起至2022年10月15日止36個月期間屆滿後及承授人達致董事會所特定之歸屬條件後任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多70%。

彩生活於2014年6月11日通過股東書面決議案，採納購股權計劃（「彩生活購股權計劃」）。彩生活購股權計劃之條款符合上市規則第17章之條文。彩生活購股權計劃乃一項股份獎勵計劃，旨在表揚、嘉許及獎勵曾向彩生活集團作出貢獻的合資格參與者，並鼓勵合資格參與者致力提升彩生活的價值。彩生活購股權計劃之合資格參與者包括彩生活董事會（「彩生活董事會」）全權酌情認為曾或將對彩生活集團作出貢獻的彩生活董事及彩生活集團僱員，以及彩生活集團任何成員公司之任何顧問、諮詢人、分銷商、承包商、供應商、代理商、客戶、業務夥伴、合營業務夥伴、發起人或服務供應商。彩生活購股權計劃於接納日期後十年內有效，惟彩生活於股東大會或彩生活董事會可提早終止計劃。

除非獲彩生活股東預先批准，根據彩生活購股權計劃可授出的購股權涉及之彩生活股份總數不得超過發行在外彩生活股份總面值的10%。除非獲彩生活股東預先批准且該等參與者及其聯屬人士棄權投票，於任何12個月期間，根據彩生活購股權計劃可向任何人士授出的購股權涉及之彩生活股份數目最高不得超過發行在外彩生活股份總面值的1%。向任何彩生活董事、主要行政人員或主要股東，或任何彼等各自聯屬人士授出的購股權須待彩生活獨立非執行董事預先批准，方可作實。倘向彩生活主要股東或獨立非執行董事，或任何彼等各自聯屬人士授出的購股權導致已發行彩生活股份或於行使所有已授出及將於12個月期間向該等人士授出的購股權時將發行的彩生活股份(i)佔授出日期已發行彩生活股份總額超過0.1%；及(ii)根據彩生活股份收市價，總價值多於5百萬港元，

則須獲彩生活股東透過投票方式以決議案預先批准，方可授出購股權。於本年報日期，根據彩生活購股權計劃可予發行的流通股份總數為85,729,878股股份，佔彩生活已發行股份總數的6.45%。

根據彩生活購股權計劃授出購股權的要約於授出日期起28日內可供接納。於接納該項授出時，承授人須向彩生活支付每份購股權1港元代價。購股權可根據彩生活購股權計劃條款，於授出日期至該日起計十年屆滿期間隨時行使。認購價由彩生活董事會全權酌情決定，並於任何情況下不得低於(i)授出日期的彩生活股份收市價，(ii)緊接授出日期前五個營業日的彩生活股份平均收市價，及(iii)彩生活股份面值之較高者。購股權可根據彩生活購股權計劃的條款，於購股權被視為已授出並獲接納日期起至該日起十年屆滿前期間隨時行使。購股權可予行使的期限將由彩生活董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權當日起計十年。於彩生活購股權計劃獲批准當日起十年後不得授出購股權。彩生活購股權計劃於接納日期後十年內有效，惟彩生活於股東大會或彩生活董事會可提早終止計劃。

以下摘要載列截至2018年12月31日根據彩生活購股權計劃所授出之購股權變動詳情：

姓名	授出日期	行使價 港元	於授出 日期的 股份收市價 港元	於2018年 1月1日 的結餘	購股權數目			於2018年 12月31日 的結餘	緊隨行使 前的收市價 港元	附註
					期內授出	期內行使	期內失效/ 註銷			
唐學斌先生	2014年9月29日	6.66	6.66	547,790	-	-	-	547,790	-	(1)
				347,650	-	-	-	347,650	-	(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	103,500	-	-	-	103,500	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	100,000	-	-	-	100,000	-	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	-	500,000	-	-	500,000	-	(6)
董東先生	2014年9月29日	6.66	6.66	455,150	-	-	-	455,150	-	(1)
				347,650	-	-	-	347,650	-	(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	123,500	-	-	-	123,500	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	100,000	-	-	-	100,000	-	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	-	500,000	-	-	500,000	-	(6)
黃璋先生	2018年11月27日	4.11	4.11	-	500,000	-	-	500,000	-	(6)
潘軍先生	2014年9月29日	6.66	6.66	547,790	-	-	-	547,790	-	(1)
				347,650	-	-	-	347,650	-	(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	-	500,000	-	-	500,000	-	(6)
林錦堂先生	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	(150,000)	-	-	6.25	(1)
	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	(180,000)	-	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	(120,000)	(60,000)	-	6.25	(4)
周鴻禕先生	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	-	200,000	-	-	200,000	-	(6)
譚振雄先生	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(1)
	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	-	200,000	-	-	200,000	-	(6)
廖建文博士	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(1)
	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	-	200,000	-	-	200,000	-	(6)
許新民先生	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(1)
	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	-	200,000	-	-	200,000	-	(6)
本集團僱員、一名 已擔任非執行董事及 本公司附屬公司的 若干少數股東	2014年9月29日	6.66	6.66	14,122,748	-	(3,609,600)	-	10,513,148	6.25	(1)
				18,916,809	-	(3,943,456)	-	14,973,353	6.25	(2)&(5)
	2015年4月30日	11.00	10.88	17,267,005	-	-	-	17,267,005	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	24,591,238	-	(6,328,066)	(22,200)	18,240,972	6.25	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	-	16,664,720	-	-	16,664,720	-	(6)
總計				80,678,480	19,464,720	(14,151,122)	(262,200)	85,729,878		

附註：

- (1) 有關購股權將按以下日期分三批歸屬：(i)其中三分之一的購股權將於授予購股權當日歸屬；(ii)其中三分之一的購股權將於授予日期起計一週年(即2015年9月29日)歸屬；及(iii)餘下三分之一的購股權將於授予日期起計二週年(即2016年9月29日)歸屬。有關購股權的行使期將於2024年9月28日屆滿。
- (2) 有關購股權將按以下日期分三批歸屬：(i)其中三分之一的購股權將於授予日期起計一週年(即2015年9月29日)歸屬；(ii)其中三分之一的購股權將於授予日期起計二週年(即2016年9月29日)歸屬；及(iii)餘下三分之一的購股權將於授予日期起計三週年(即2017年9月29日)歸屬。有關購股權的行使期將於2024年9月28日屆滿。
- (3) 有關購股權將按以下日期分三批歸屬：(i)其中三分之一的購股權將於授予日期起計一週年(即2016年4月30日)歸屬；(ii)其中三分之一的購股權將於授予日期起計二週年(即2017年4月30日)歸屬；及(iii)餘下三分之一的購股權將於授予日期起計三週年(即2018年4月30日)歸屬。有關購股權的行使期將於2025年4月29日屆滿。
- (4) 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i)其中三分之一於授出日期第一週年(即2017年3月18日)歸屬；(ii)另外三分之一於授出日期第二週年(即2018年3月18日)歸屬；及(iii)餘下三分之一於授出日期第三週年(即2019年3月18日)歸屬。該等購股權的行使期將於2026年3月17日到期。
- (5) 已授予曾李青先生(已於2015年4月21日辭任彩生活非執行董事)的150,000份購股權行使期已由彩生活董事會酌情延長。
- (6) 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i)其中三分之一將於授出日期首週年(即2019年11月27日)歸屬；(ii)其中三分之一將於授出日期兩週年(即2020年11月27日)歸屬；及(iii)其餘三分之一將於授出日期三週年(即2021年11月27日)歸屬。

股份獎勵計劃

於2018年，彩生活亦採納一個為人民幣15.0百萬元的股份獎勵計劃。透過股份購回及授予，具優秀表現的中級及高級管理人員均獲獎勵，作為其對彩生活集團作出寶貴貢獻的認可。

購買、銷售或贖回本公司之證券

優先票據

於2018年2月21日，本公司發行本金額為300,000,000美元於2019年到期之優先票據，票面息率為每年7.25%（「2019年到期之7.25%原票據」），以為若干債務再融資。有關發行2019年到期之7.25%原票據之進一步詳情於本公司日期為2018年2月21日、2018年11月6日、2018年12月28日及2019年2月4日之公告中披露。

於2018年3月2日，本公司發行本金額為350,000,000美元於2021年到期之優先票據，票面息率為每年8.375%（「2021年到期之8.375%原票據」），以為若干債務再融資。有關發行2021年到期之8.375%原票據之進一步詳情於本公司日期為2018年3月1日、2018年3月2日及2018年3月12日之公告中披露。

於2018年3月20日，本公司按2021年到期之8.375%原票據之條款及條件發行本金額為100,000,000美元於2021年到期之額外8.375%優先票據（「2021年到期之8.375%額外票據1」，其與2021年到期之8.375%原票據合併及構成一個單一系列），以為現有若干債務再融資。

於2018年5月10日，本公司按2021年到期之8.375%原票據之條款及條件發行本金額為150,000,000美元於2021年到期之額外8.375%優先票據（「2021年到期之8.375%額外票據II」），其與2021年到期之8.375%原票據以及2021年到期之8.375%額外票據I合併及構成一個單一系列，以為現有若干債務再融資。

於2018年6月1日，本公司發行本金額為100,000,000美元於2019年到期的優先票據，票面利率為每年8.5%（「2019年到期的8.5%原先票據」），以對其若干債務進行再融資。於2018年12月20日，本公司向2019年到期之8.5%原票據的所有持有人提供交換代價（「交換要約」），將利率從每年8.5%調整為每年12.0%，並將到期日從2019年6月4日延遲截至2020年6月4日。有關交換要約的進一步詳情已於2018年12月20日的公告中披露。

於2018年7月18日，本公司發行本金額為140,000,000美元於2019年到期指優先票據（「2019年到期之12%票據」），以為若干債務再融資。有關發行2019年到期指12%票據之進一步詳情於本公司日期為2018年7月18日之公告中披露。

於2018年12月18日，本公司發行本金額為130,000,000美元於2021年到期之優先票據（「2021年到期之15%原票據」），以為若干債務再融資。有關發行2021年到期之原票據之進一步詳情於本公司日期為2018年12月20日之公告中披露。

於2018年12月21日，本公司發行本金額為70,000,000美元於2021年到期之額外15%優先票據（「2021年到期之15%額外票據」），並與2021年到期15%優先票據合併構成單一系列，以為其現有若干債務再融資。

除上文所披露者外，本公司或任何其附屬公司並無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

重大收購及出售

於2017年11月14日，本公司若干附屬公司與花樣年控股的若干附屬公司訂立四份協議，以收購深圳市幸福萬象投資合夥企業（有限合夥）（「深圳萬象」）的100%實益權益及萬像美物業管理有限公司（「目標公司」）100%股權，總代價為人民幣2,012,520,000元（「萬象美收購事項」）。本集團於2018年2月28日完成收購事項，有關詳情載於本公司日期分別為2017年11月14日、2017年12月6日、2017年12月19日、2017年12月22日及2018年1月5日的公告，以及本公司日期為2019年2月6日的通函。由於根據上市規則第14.07條有關收購事項的適用百分比率超過25%但全部均低於100%，故根據上市規則第14章，萬象美收購事項構成本公司的主要交易。鑑於花樣年控股為本公司的控股股東，萬象美收購事項亦構成本公司的關連交易。

本公司確認其已遵守上市規則第14章及第14A章的所有披露規定。於2018年12月31日，除上文所披露者外，本集團並無任何其他重大收購或出售附屬公司、聯營公司或資產。

重大投資

除「重大收購及出售」一節所披露者外，本公司於回顧年內並無持有其他重大投資。

借貸

本集團之借貸詳情，載於綜合財務報表附註39。

董事於重大合約之權益

除綜合財務報表附註55所披露者外，本公司、其控股公司、其控股股東、同系附屬公司或附屬公司概無訂立於本年年底或年內任何時間仍然生效而董事於其中（不論直接或間接）擁有重大權益之重大合約。

管理合約

並無有關管理及經營本集團全部業務或任何重大業務部份且於本年年底或年內任何時間仍然生效之現行重大合約。

主要股東

於2018年12月31日，就董事所知，根據本公司按證券及期貨條例第336條而存置之登記冊所記錄，下列人士(董事及本公司主要行政人員除外)或機構擁有本公司股份或相關股份5%或以上之權益或淡倉：

董事	權益性質	股份數目	於2018年12月31日 於本公司之 權益概約百分比
Fantasy Pearl	實益擁有人	3,314,090,500(L)	57.51%
Ice Apex	於受控法團之權益	3,314,090,500(L) ⁽¹⁾	57.51%
T. C. L.實業控股(香港)有限公司	實益擁有人	1,156,995,574(L) ⁽²⁾	20.08%
TCL集團股份有限公司	於受控法團之權益	1,156,995,574(L) ⁽²⁾	20.08%
中信證券股份有限公司	於受控法團之權益	286,572,300(L) ⁽³⁾	4.97%
	於受控法團之權益	465,679,500(S) ⁽³⁾	8.08%

(L) 指好倉

(S) 指淡倉

附註：

- (1) Fantasy Pearl分別由Ice Apex及Graceful Star各自擁有80%及20%股權。就證券及期貨條例第XV部而言，Ice Apex被視為於Fantasy Pearl所持有的本公司股份中擁有權益。
- (2) 於2018年12月31日，T.C.L.實業控股(香港)有限公司持有1,156,995,574股本公司股份，佔本公司20.08%股權。TCL集團股份有限公司全資擁有T.C.L.實業控股(香港)有限公司。就證券及期貨條例第XV部而言，TCL集團股份有限公司被視為於T.C.L.實業控股(香港)有限公司所持有的股份中擁有權益。
- (3) CSI Capital Management Limited直接持有合共286,572,300股好倉及465,679,500股淡倉。CSI Capital Management Limited由CITIC CLSA Global Markets Holdings Limited全資擁有。CITIC CLSA Global Markets Holdings Limited由CLSA B.V.全資擁有。CLSA B.V.由中信證券國際有限公司全資擁有。中信證券國際有限公司由中信證券股份有限公司全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，中信證券股份有限公司被視為於CSI Capital Management Limited所持有的股份中擁有權益。

除以上所披露者外，於2018年12月31日，根據本公司按證券及期貨條例第336條而存置之登記冊所記錄，概無其他本公司股東(董事或主要行政人員除外)擁有本公司股份或相關股份任何權益或淡倉。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定而發出有關其獨立性之年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均已符合上市規則第3.13條關於評核獨立性之指引。

主要客戶及供應商

於報告期內，銷售予本集團之五大客戶佔本集團於本年度之總銷售額少於30%。

於報告期內，採購自本集團之五大供應商佔本集團於本年度之總採購少於30%。

概無董事、彼等之聯繫人士或任何股東(就董事所知擁有本公司已發行股本超過5%)擁有本集團之五大客戶或供應商之實益權益。本公司認為本公司之成功並無依賴任何主要客戶或供應商。

持續關連交易

本公司於截至2018年12月31日止年度期間訂立以下持續關連交易：

根據《外商投資產業指導目錄》(2011年修訂)，增值電信服務須遵守外商投資限制，據此，外國投資者不得持有中國增值電信服務供應商超過50%的股本權益。

互聯網內容供應服務(或互聯網內容供應商服務)屬於增值電信服務的子類別。彩生活的中國法律顧問(「法律顧問」)告知，深圳市彩生活網絡服務有限公司(「深圳市彩生活網絡服務」)透過彩生活網站提供的線社區租賃、銷售及其他服務構成增值電信服務。根據《外商投資電信企業管理規定》，外國投資者的出資不得超過增值電信服務供應商註冊資本的50%，且該外國投資者須維持良好往績記錄，並擁有於增值電信服務行業的相關經營經驗(「資質規定」)。

基於向工業和資訊化部及廣東省通信管理局負責審批增值電信服務的相關人員所作出的諮詢，法律顧問告知，為顯示相關電信服務已符合資質規定，外國投資者應向中國主管部門提供由其註冊地點相關部門發出的電信服務業務營運牌照(相等於中國工業和資訊化部(「工業和資訊化部」)發出的電信與資訊服務業務經營許可證)及最近三年的財務報告。然而，於法律顧問諮詢期間，工業和資訊化部並無指明構成「良好往績記錄」及「相關經營經驗」的條件，亦無有關方面的具體書面準則，或倘外國投資者提供相關電信服務所在司法權區或國家並無發出電信服務業務牌照之機制，是否需要提供其他文件，或需提交何種文件以獲得所需認可。

就合約安排之合法性而言，法律顧問經採取合理行動及步驟，包括諮詢工業和資訊化部，而其代表表明工業和信息化部並無可強制執行或頒佈以禁止或限制外國投資者透過架構合約等合約安排經營增值電信業務的法規，法律顧問達致法律結論，認為各架構合約並無個別及共同違反任何適用中國法律及法規。法律顧問亦認為工業和信息化部乃作出此等保證或詮釋架構合約之主管監管部門。

基於上述有關中國相關法例及法規的限制，彩生活集團並無權收購深圳市彩之雲網絡科技有限公司（「深圳彩之雲網絡」）之股權。為使彩生活集團能夠繼續管理及營運深圳彩之雲網絡之線上業務，並有權獲取深圳彩之雲網絡相關線上業務所產生的所有經濟利益，於2014年6月16日，深圳市彩生活網絡服務、深圳彩之雲網絡、潘先生及唐先生訂立獨家管理及經營協議、認購期權協議、股東權利委託協議、股權質押協議及授權書（統稱為「架構合約」），致使彩生活集團有權獲得所有從深圳彩之雲網絡線上社區租賃、銷售及其他服務業務產生的經濟利益（「合約安排」）。架構合約初步為期10年，並可重續連續10年。彩生活正探索不同機遇，務求於海外建立及營運社區租賃、銷售及其他服務的業務，以致倘若及當中國相關法例中有關增值電信企業外國擁有權的限制被撤銷，可盡早符合資格收購深圳彩之雲網絡全部股權。有關架構合約之詳情，請參閱彩生活日期為2014年6月17日之招股章程「歷史、重組及集團架構—架構合約」一節。

簽訂架構合約後，深圳市彩之雲網絡被視為彩生活之全資附屬公司，其賬目綜合入賬至本公司之該等賬目。鑒於深圳市彩之雲網絡之註冊資本由潘先生（為本公司主席、本公司執行董事及主要股東以及彩生活主席兼非執行董事）及唐先生（為彩生活執行董事、行政總裁兼主要股東）分別持有70%及30%，因此，就上市規則而言，潘先生及唐先生為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，架構合約項下擬進行之交易因而構成本公司之持續關連交易。

除獨家管理及經營協議涉及深圳市彩之雲網絡每年向深圳市彩生活網絡服務支付服務費外，各項架構合約並不涉及支付任何代價。

整體而言，架構合約允許深圳市彩之雲網絡之業績及財務運作綜合入賬至本公司（透過彩生活集團），猶如其為本公司之附屬公司，導致其業務之所有經濟利益流向本公司。透過由深圳市彩生活網絡服務委任深圳市彩之雲網絡之所有董事及高級管理層，董事相信，深圳市彩生活網絡服務能有效監察、管理及經營深圳市彩之雲網絡之業務營運、拓展計劃、財務政策及資產，並同時確保可妥善執行架構合約。根據香港財務報告準則，附屬公司乃由另一實體（稱為母公司）控制之實體。倘投資方可自參與被投資方之業務獲得或有權獲得可變回報，且可行使對被投資方之權力而影響該等回報時，投資方即被視為控制被投資方。

儘管本公司並無直接或間接擁有深圳市彩之雲網絡，惟架構合約使本公司（透過彩生活）得以對深圳市彩之雲網絡行使控制權，並取得其業務營運之經濟利益，而架構合約之有效性及合法性已獲彩生活之中華人民共和國（「中國」）法律顧問確認。彩生活集團從深圳市彩之雲網絡透過網站及手機應用程式向彩生活所管理或提供顧問服務之住宅社區住戶提供之線上社區租賃、銷售及其他服務產生經濟利益。於該等情況下，董事認為深圳市彩生活網絡服務有權享有深圳市彩之雲網絡產生之所有經濟利益實屬公平合理。倘中國法律及法規許可，架構合約亦允許深圳市彩生活網絡服務獨家收購深圳市彩之雲網絡全部或部份股本權益。儘管本集團於深圳市彩之雲網絡缺乏股本擁有權，本集團能實質透過架構合約控制深圳市彩之雲網絡之業務及財務狀況。由於架構合約，深圳市彩之雲網絡作為本公司（透過彩生活）之附屬公司入賬，且其財務狀況及經營業績會於本公司之綜合財務報表中綜合入賬。合約安排涉及的收入及資產總值分別為截至2018年12月31日止年度的約人民幣72.2百萬元及於2018年12月31日的約人民幣3.2百萬元。

根據架構合約，各方因詮釋及履行架構合約所導致之任何糾紛應首先透過磋商解決，而倘未能解決，則任何一方可將上述糾紛提交華南國際經濟貿易仲裁委員會，以根據該會仲裁規則透過仲裁解決糾紛。

本公司已申請而香港聯交所已授出豁免，架構合約可豁免遵守上市規則第14A.36條及第14A.53條項下的年度上限及獨立股東批准規定。

潘先生與唐先生可能會與本集團有潛在利益衝突。潘先生與唐先生均已向深圳市彩生活網絡服務承諾，於合約安排仍然生效的期間，(i)除非另行獲深圳市彩生活網絡服務以書面同意，否則相關股東將不會直接或間接(不論是其親身或透過任何自然人或法定實體)參與或從事、收購或持有(在各情況下不論是作為股東、合夥人、代理、僱員或其他身份)目前或可能與深圳市彩之雲網絡或其任何聯營公司的業務競爭的任何業務或擁有其權益；及(ii)其任何行動或遺漏不會導致彼與深圳市彩生活網絡服務(包括但不限於其股東)之間產生任何利益衝突。此外，倘發生利益衝突(深圳市彩生活網絡服務可單獨絕對酌情決定是否產生該衝突)，則彼同意採取深圳市彩生活網絡服務指示的適當行動。

此外，本集團以合約安排的方式透過深圳市彩之雲網絡於中國進行業務營運，惟合約安排的若干條款未必可根據中國法律強制執行。本公司的中國法律顧問告知，合約安排乃專為減低與中國相關法律法規的潛在衝突而設。

為確保架構合約妥為履行，彩生活亦採取下列措施：

- (a) 作為內部監控措施的一環，彩生活董事會將最少每季定期審閱因實施及履行架構合約而產生的主要問題；
- (b) 與合規及政府機關監管查詢相關的事宜(如有)將於該等定期會議上進行討論，該等會議每季最少舉行一次；
- (c) 彩生活集團的相關業務單位及經營分部最少每月向彩生活高級管理層作出定期匯報，內容有關架構合約的遵守及履行情況以及其他相關事宜；
- (d) 彩生活的合規部門由段斐欽先生(「段先生」)領導，負責監察潘先生及唐先生妥為遵守架構合約的情況；及
- (e) 同時，根據獨家管理及經營協議，深圳市彩之雲網絡的銀行賬戶須以其公司印鑑及深圳市彩生活網絡服務提名的董事的個人圖章操作。公司印鑑現時由段先生保存。

董事會確認合約安排及／或彼等採納之情況及其對發行人集團之影響並無重大改變。

董事會亦確認導致架構合約被採納之限制取消後並無解除或未能成功解除架構合約的情況。

根據上市規則第14A.55條，本公司獨立非執行董事何敏先生、黃明先生、廖建文博士、王沛詩女士(太平紳士)及郭少牧先生已審閱架構合約，並確認架構合約乃(a)於本集團日常及一般業務過程中訂立；(b)按一般商業條款訂立，或倘並無足夠可資比較的交易以判斷是否按一般商業條款訂立，則按不遜於本集團提供予獨立第三方或從獨立第三方取得(倘適用)的條款訂立；及(c)根據相應協議的條款進行，而有關係款屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

就上市規則第14A.56條而言，本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行已致函董事會，確認概無注意到任何事宜致使彼等相信上述持續關連交易：

- (i) 未獲董事會批准；
- (ii) (倘交易涉及由本公司提供貨品或服務)未按照本公司的訂價政策進行；
- (iii) 未根據規管有關交易的相關協議訂立；及
- (iv) 已超出各自的年度上限。

關連方交易

截至2018年12月31日止年度，若干董事及由若干董事控制的公司與本集團訂立交易，有關詳情披露於本集團綜合財務報表附註55「關連方交易」。除「持續關連交易」一節所披露者外，董事會確認該等關連方交易概無構成上市規則第14A章所定義之須予披露關連交易。

於競爭對手之權益

概無董事或本公司主要行政人員或其任何各自之聯繫人士從事與本集團競爭或可能競爭之業務或與本集團存在任何利益衝突。

薪金政策

本集團之薪金政策旨在吸引、挽留及鼓勵有才幹之個人為業務成功作出貢獻。本集團之僱員之薪金政策乃由薪酬委員會根據彼等之功績、資格及能力制訂及審閱。

董事之薪金由薪酬委員會經考慮本集團之經營業績、個人表現及可資比較市場統計數字後而決定。

本集團根據強制性公積金計劃(「強積金計劃」)條例為其所有香港僱員設立一項強積金計劃。本集團於香港之所有僱員均須加入強積金計劃。供款按僱員基本薪金之某一百分比作出，並根據強積金計劃之規則於應予支付時在綜合收益表扣除。強積金計劃之資產與本集團之其他資產分開處理，由一獨立管理之基金持有。向強積金計劃供款時，本集團僱主供款將全數歸屬於僱員所有。於2018年12月31日，並無失效之供款以供來年扣減應付供款。

本集團於中國之附屬公司遵照中國之適用法規，參與一項國家管理且由當地政府經營之退休福利計劃。附屬公司須按工資成本之指定百分比向退休福利計劃供款。本集團就退休福利計劃之唯一責任為作出指定供款。於報告期內，本集團向計劃供款總額及於綜合收益表扣除之成本，代表本集團根據計劃規則按指定比率向計劃應付之供款數額。

股息政策

本公司已批准及採納一項股息政策（「股息政策」）。

根據股息政策，本公司擬每年向股東宣派股息，並可不時宣派特別股息。在決定是否建議派發股息及釐定股息金額時，董事會將綜合考慮本集團當年產生的可供分配利潤、財務狀況、流動資金充裕程度、投資需求，以及未來發展所需利潤留存。本公司於與股東分享溢利的同時，亦將留存足夠儲備，以確保本集團發展戰略落地。本公司能否派付股息亦受開曼群島法律、香港法律及本公司章程細則規定所規限。

優先購買權

根據本公司之公司章程或開曼群島法例，並無條例要求本公司向現有股東按比例提呈發售新股份之優先購買權。

企業管治

本公司所採納之主要企業管治常規載於本年報之企業管治報告內。

遵守法律及法規

本集團已制定合規程序，以確保遵守（尤其是）對其產生重大影響之適用法律、規則及法規，如上市規則及經修訂香港財務報告準則等。董事會委派本公司審核委員會監察有關本集團遵守法律及監管規定之政策及常規，並對有關政策定期作出審閱。相關員工及相關營運單位會不時獲悉適用法律、規則及法規之任何變動。

就本公司所知，其已於各重大方面遵守對本公司業務及營運有重大影響之相關法律及規例。

足夠公眾持股量

基於在本年報日期本公司可獲得之公開資訊及就董事所深知，截至2018年12月31日止年度本公司已維持足夠之公眾持股量。

報告期後重要事項

於報告期後發生之重要事項之詳情載於綜合財務報表附註60。

核數師

股東週年大會上將提呈一項決議案，續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

代表董事會
主席
潘軍

香港，2019年3月27日

本公司致力維持良好的公司管治標準，藉以確保本公司管理層的操守及保障全體股東的利益。本公司深明向股東提高透明度及問責的重要性。董事會相信股東可從良好的公司管治中獲得最大裨益。

企業管治常規守則

本公司已採納上市規則附錄14所載的企業管治守則（「企業管治守則」）的守則條文。截至2018年12月31日止年度期間，董事會認為本公司已遵守企業管治守則的守則條文，惟守則條文第A.2.1及E.1.2條除外，其中詳情將於下文闡述。

就企業管治守則之守則條文第A.2.1條而言，潘軍先生為董事會主席兼本公司首席執行官。董事會認為此架構將不會影響董事會與本公司管理層間的權力及權責平衡。權力及權責平衡乃通過董事會運作得到保證，該董事會由經驗豐富及能幹的人士組成，並會定期開會討論影響本公司營運的問題。董事會相信，此架構有利於強勢及貫徹的領導，讓本集團可適時有效作出及落實決定。董事會對潘先生充滿信心，並相信其身兼主席及首席執行官之職對本公司業務前景大有裨益。

就企業管治守則之守則條文第E.1.2條而言，薪酬委員會主席因處理其他業務而未能出席本公司於2018年5月29日舉行之股東週年大會，且並無委任代表出席股東週年大會。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為有關董事進行證券交易的操守守則。本公司已向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等於截至2018年12月31日止年度均已遵守標準守則。

董事會

責任

董事會負責領導及控制本公司，並掌管本集團業務、決策及表現，而且可全面及時掌握與本集團業務及事務有關的所有相關資料，惟日常的業務管理則已任命本公司的管理層負責。獨立非執行董事分別擁有財務會計、法律、環球經濟及房地產等方面的專業資格及相關管理經驗，並向董事會提供其專業意見。

此外，董事會肩負提升本公司財務表現、制訂本集團策略及管理政策、批准策略性目標的責任，並負責為股東提供長遠、穩定及持續的回報。

董事會保留對本公司所有重大事宜之決定權，包括批准及監控所有政策事項、整體策略及預算、內部監控及風險管理系統、重大交易（特別是可能涉及利益衝突之交易）、財務資料、董事任命及其他重要財務及營運事項。

組成及資格要求

董事會現由三名執行董事潘軍先生(主席)、曾寶寶小姐及鄧波先生，三名非執行董事李東生先生、廖騫先生及林錦堂先生，以及五名獨立非執行董事何敏先生、黃明先生、廖建文博士、王沛詩女士(太平紳士)及郭少牧先生組成。各董事的履歷載列於第36至第40頁。

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

除上述所披露外，截至2018年12月31日止年度及截至本報告日期為止，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，而其中最少一名獨立非執行董事須具備合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識，且獨立非執行董事人數須佔董事會成員人數超過三分之一的規定。

本公司已接獲各獨立非執行董事就其獨立性作出的年度確認。本公司認為所有獨立非執行董事均已符合上市規則第3.13條有關評估獨立性的指引。

董事會會議及股東週年大會

董事會定期舉行會議，年內召開了四次會議及截至2018年12月31日止年度一次股東週年大會。個別成員的出席記錄載列如下：

董事	出席董事會 會議次數/ 舉行董事會 會議次數	股東週年 大會
執行董事		
潘軍先生	4/4	1/1
曾寶寶小姐	3/4	0/1
鄧波先生	4/4	1/1
非執行董事		
李東生先生	1/4	0/1
廖騫先生	4/4	0/1
林錦堂先生 (於2018年7月20日調任)	4/4	1/1
獨立非執行董事		
何敏先生	4/4	1/1
黃明先生	4/4	0/1
廖建文博士	4/4	0/1
王沛詩女士，太平紳士	3/4	1/1
郭少牧先生	4/4	1/1

董事於各董事會會議召開前已適時取閱相關資料。董事有機會於董事會定期會議之議程中加入討論事項，而董事亦有權取閱董事會文件及相關資料以讓彼等就董事會會議上的討論事項作出知情的決定。

董事會及其他委員會的會議紀錄由公司秘書保管，並可供董事查閱。

委任及重選董事

各執行董事已經與本公司訂立特定任期為三年的服務合約，各非執行董事已經與本公司訂立特定任期為三年的聘任函件，及各獨立非執行董事已經與本公司訂立特定任期為三年的聘任函件。三分之一董事須按本公司章程細則每三年於股東週年大會上輪值退任及膺選連任。輪值退任的董事包括願意退任且不再重選的任何董事及自上一次選舉或重選起計就任年期最長之其他董事。退任之董事符合資格膺選連任。

任何獲董事會委任填補臨時空缺的董事之任期於彼獲委任後之首個股東大會舉行時屆滿，而彼可於該會上膺選連任，任何獲董事會委任之增任董事的任期於本公司下屆股東週年大會舉行時屆滿，而彼符合資格膺選連任。根據上述章程細則獲委任的任何董事不會被計算入釐定輪值退任的董事或輪值退任之董事人數以內。

內部監控

董事會負責維持及審閱本集團內部監控系統的效能，並已每年兩次審閱現行系統及程序，包括本集團財務及營運合規性的監控措施及風險管理職能。

董事培訓及專業發展

各董事須掌握其作為董事的職責，以及公司的經營方式及業務活動。本公司負責安排適當的就職計劃，以及董事的持續培訓及專業發展計劃，並就此提供資金。因此，本公司將為新獲委任董事於其正式委任前安排就職計劃，以確保其適當掌握本集團的業務及營運，並完全知悉其作為新獲委任董事根據上市規則及相關規例要求的責任及義務。本公司進一步為董事安排持續培訓及專業發展課程。

於2018年間，各董事獲發每月通訊，內容有關本集團業務、營運及財務事宜，以及適用法律及規例及市場變化的最新資料(如有)，以便彼等履行本身之責任。本公司亦定期向全體董事派發有關法律、規則及規例之修訂或最新資訊的閱讀資料，作為本公司持續專業發展計劃之培訓材料，且本公司確認所有董事已閱讀該等培訓材料。本公司會在有需要時為董事安排持續簡介及專業發展。

全體董事已向公司秘書提供彼等於2018年所接受培訓的記錄。

董事及行政人員的彌償

本公司已就因公司活動而產生針對董事及高級管理層的法律行動為董事及高級人員安排適當的責任保險。

主席及行政總裁

本公司之主席及行政總裁為潘軍先生。兩個崗位由同一人擔任之原因載於本報告「企業管治守則」一節。

董事會委員會

為提升本公司管理層的效能，董事會已成立三個委員會，分別為審核委員會、提名委員會及薪酬委員會，以監控本公司的相關事務。各委員會的組成、角色及職能概述如下。

審核委員會

本公司已遵照上市規則成立審核委員會(「審核委員會」)，以履行審閱及監督本公司的財務申報及內部監控之職能。為遵守企業管治守則，董事會於2015年12月22日及2019年3月27日採納審核委員會的經修訂權責範圍。審核委員會的經修訂權責範圍於本公司及聯交所網站可供閱覽。

審核委員會已審閱本公司年度及半年度業績。

根據審核委員會之職權範圍，審核委員會須(其中包括)監察與外聘核數師之關係、審閱本集團之中期及年度業績、檢討本集團內部監控制度之規模、範圍及效力、檢討本集團所採納會計政策及常規、在有需要時委聘獨立法律或其他顧問以及進行調查。審核委員會職權範圍已刊載於本公司網站內，當中詳述有關職權及職責。

審核委員會現由五名獨立非執行董事組成，成員包括何敏先生、黃明先生、廖建文博士、王沛詩女士(太平紳士)及郭少牧先生，而何敏先生為審核委員會主席。於2018年間，審核委員會召開了兩次會議。個別出席紀錄如下：

董事	出席會議次數／ 舉行會議次數
何敏先生(委員會主席)	2/2
黃明先生	2/2
廖建文博士	2/2
王沛詩女士，太平紳士	2/2
郭少牧先生	2/2

審核委員會的主要角色及職能為審閱及監管本公司的財務申報、風險管理及內部監控體系，並協助董事會完成其審核職責。

審核委員會亦履行本公司企業管治職責，包括：

- (a) 發展及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；

- (c) 檢討及監察本公司的政策及常規是否遵守法律及監管要求；
- (d) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守守則及合規手冊(如有)；及
- (e) 檢討本公司是否遵守企業管治守則及本企業管治報告的披露規定。

於報告期內，審核委員會已獲提供本集團的財務報表、內部監控報告以及其他所需的財務資料，以考慮、審閱及審評來自財務報表、內部監控及所進行工作的重大事務。審核委員會亦推薦委任本公司之外聘核數師。

薪酬委員會

本公司已遵照上市規則成立薪酬委員會(「薪酬委員會」)。為遵守企業管治守則，董事會於2012年3月12日採納薪酬委員會的經修訂權責範圍。薪酬委員會的經修訂權責範圍於本公司及聯交所網站可供閱覽。

薪酬委員會現由執行董事潘軍先生，以及五名獨立非執行董事黃明先生、何敏先生、廖建文博士、王沛詩女士(太平紳士)及郭少牧先生組成，而黃明先生為薪酬委員會主席。於2018年間，薪酬委員會召開了一次會議。個別出席紀錄如下：

董事	出席會議次數／ 舉行會議次數
黃明先生(委員會主席)	1/1
潘軍先生	1/1
何敏先生	1/1
廖建文博士	1/1
王沛詩女士，太平紳士	1/1
郭少牧先生	1/1

薪酬委員會負責就董事及高級管理層成員的薪酬政策及綱領向董事會提供意見，以及負責不時參考本公司的目標檢討及釐定全體執行董事及高級管理層成員的薪酬。

截至2018年12月31日止年度，薪酬委員會已審閱及釐訂董事及高級管理層薪酬組合。本集團之薪酬政策以及董事酬金詳情載於董事會報告內之「薪酬政策」一節以及財務報表附註12。

提名委員會

本公司已遵照上市規則成立提名委員會（「提名委員會」），以履行審閱董事會架構及向董事會提名適當人選之職能。為遵守企業管治守則，董事會於2013年8月30日及於2019年3月27日採納提名委員會的經修訂權責範圍。提名委員會的經修訂權責範圍於本公司及聯交所網站可供閱覽。

提名委員會現由兩名執行董事潘軍先生及曾寶寶小姐，以及五名獨立非執行董事何敏先生、黃明先生、廖建文博士、王沛詩女士（太平紳士）及郭少牧先生組成。於2018年間，提名委員會召開一次會議。個別出席紀錄如下：

董事	出席會議次數／ 舉行會議次數
潘軍先生(委員會主席)	1/1
曾寶寶小姐	1/1
何敏先生	1/1
黃明先生	1/1
廖建文博士	1/1
王沛詩女士，太平紳士	1/1
郭少牧先生	1/1

提名委員會須履行下列職責：

- (a) 確保董事會及其委員會的成員具備適當的技能、多元化的背景及對本公司有所瞭解，並配合得宜，讓董事會能有效履行其職務；
- (b) 協助董事會制定董事會及高級管理層的繼任計劃；
- (c) 定期及至少每年一次檢討董事會之結構、規模及組成（包括技能、知識及經驗），並就任何建議變動向董事會提供建議，以補充本公司之企業策略；
- (d) 因應上市規則的規定，按情況制定、檢討及更新多元化政策供董事會批准，並檢討及更新董事會為落實該政策而制定的目標；
- (e) 按情況制定、檢討及實施有關物色、甄選及提名董事人選的政策、準則及程序，以供董事會批准。有關準則包括但不限於個別人選可為董事會帶來在資歷、技巧、經驗、獨立性及性別多元化方面的貢獻；
- (f) 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- (g) 評估獨立非執行董事之獨立性，以釐定彼等之資格；

- (h) 就董事之委任或重新委任以及董事及高級管理層(尤其是主席及行政總裁)之繼任計劃向董事會提供建議，當中考慮到提名委員會認為合適的所有因素，包括本集團面臨的挑戰和機遇，以及未來所需的技能及專長，並確保董事會每年至少討論一次高級管理層的繼任計劃；
- (i) 持續檢討本集團在領導才能方面的需要及培訓發展計劃，確保本集團能持續高效運作及保持市場競爭力；
- (j) 評估董事的需要，並監察董事的培訓及發展；
- (k) 制定評核董事委員會表現的程序：
 - (i) 檢討及評估擔任各董事委員會成員需具備的技能、知識及經驗，並就委任董事委員會成員及各委員會主席之事宜提供建議；
 - (ii) 在有需要或適宜時向董事會推薦人選，以填補董事委員會空缺或新增職位；
 - (iii) 審閱對董事會及／或任何董事委員會進行的評核中對董事委員會角色及成效的反饋意見，並就任何變動提供建議；
- (l) 制定物色及評核董事候選人資格標準及評估董事候選人之條件，包括但不限於評估董事會之技能、知識和經驗之平衡，並按評估結果，就個別委任編製角色及所需能力之說明；
- (m) 全面掌握對本公司及其業務所在市場有影響的最新策略事宜和商業轉變；
- (n) 確保非執行董事獲委任加入董事會時收到正式聘書，當中列明董事會對彼等付出之時間、在委員會之服務，以及參與董事會會議以外之活動之期望；
- (o) 檢討及評核本公司企業管治指引是否足夠，並就任何建議變動向董事會提出建議以供審批；
- (p) 採取任何行動使提名委員會可履行董事會賦予之權力及職能；及
- (q) 符合董事會不時指定或本公司章程不時所載或法例不時所定之任何要求、指示及規例。

提名委員會主要負責考慮及提名合適人選出任董事會成員。提名委員會於考慮有關人選是否合適出任董事時所採納的標準包括其資歷、經驗、專業知識及學識，並參考董事會於2013年8月29日採納的「董事會多樣化政策」及上市規則的規定。董事會於2013年8月29日採納一項董事會成員多元化政策(「董事會成員多元化政策」)，其中載明達致董事會成員多元化之途徑。該政策之概要及就實施董事會成員多元化政策設立之可計量目標，以及達致有關目標所作之努力載列如下。

董事會成員多元化政策概要

本公司明白並深信董事會成員多元化對提升公司表現素質裨益良多。於釐定董事會成員組成時，本公司將以多個方面考慮董事會成員多元化，包括(其中包括)年齡、經驗、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。董事會所有委任均以用人唯才為基礎，並在考慮候選人時以客觀條件顧及董事會成員多元化之益處。

可計量目標

甄選董事會人選將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於年齡、經驗、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。

監察及匯報

提名委員會將於適當時候檢討董事會成員多元化政策以確保其行之有效，並監察本政策之執行情況。

提名委員會將會討論任何或需作出之修訂，再向董事會提出修訂建議，由董事會審批。提名委員會認為，現時董事會組成已向本公司提供就本公司業務而言適當之技能及經驗之良好平衡及多元化。

提名委員會成員亦已根據上述標準審閱董事會組成，而組成是決定於董事對本公司業務合適的技能及經驗。提名委員會確認，現有董事會乃妥為組成且無需作出變更。

於截至2018年12月31日止年度，提名委員會評估獨立非執行董事之獨立性以及於本公司2018年股東週年大會膺選連任之董事後，提交董事會討論及審批，並已檢討董事會之組成。

核數師酬金

本公司外聘核數師有關彼等就本公司截至2018年12月31日止年度之財務報表的申報責任之聲明已載於本年報「獨立核數師報告」一節。

年內，就法定審核服務而向本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行支付的酬金總額約為人民幣5,400,000元。

內部監控

董事會需肩負制定本集團的內部監控系統並檢討其運作效果的全責，以保障本集團資產及股東的利益。董事會將定期就本集團內部監控系統進行檢討。

於截至2018年12月31日止年度，審核委員會已就本公司的內部監控系統，包括財務、營運與合規監控以及風險管理等方面的足夠性及效能，與本集團的內部審核團隊及高級管理層進行檢討及討論。審核委員會進一步向董事會作出建議，確保財務報告的可靠性及遵守適用的法定會計及申報規定、法律及規例要求、董事會批准的內部規則及程序，以判別及管理本集團的潛在風險。此外，本公司審核委員會及董事會亦將定期檢討本集團的表現及內部監控系統，確保已制訂有效的措施以保障重要資產並判別出本集團的業務風險。

就截至2018年12月31日止年度而言，董事會認為內部監控及風險管理系統有效且充足，於有關期間並無發現可能對股東有影響的重大事宜。

董事就財務報表之責任

董事深明根據法定要求及適用之會計準則對編製本集團財務報表之責任。董事亦知道他們需確保本集團財務報表需適時發佈之責任。

本公司外部核數師對本集團財務報表之匯報責任載於本年報第80頁之「獨立核數師報告」內。

公司秘書

為遵守上市規則第3.28條，聯席公司秘書為本公司全職僱員，並熟悉本公司之日常事務。彼等負責就企業管治事宜向董事會提出建議。於回顧年度，聯席公司秘書確認彼等已接受不少於十五小時的相關專業培訓。

股東權利

股東召開股東特別大會及於股東大會上提呈建議之程序

根據本公司組織章程細則第58條，任何於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(附有於本公司股東大會表決的權利)十分之一一名或多名股東，有權隨時透過向董事會或本公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘遞呈後二十一日內，董事會未有行動召開該大會，則要求人可以同一方式召開股東特別大會，而本公司須向要求人彌償其因董事會未能召開股東特別大會而合理招致的開支。

向董事會提呈垂詢的程序

股東獲提供聯絡本公司的途徑的詳情，例如網址、電話熱線、傳真號碼、電郵地址及郵遞地址，讓股東能就本公司的事宜提出問題。股東可透過上述途徑向董事會及公司秘書發出垂詢。倘股東對其股權及獲取股息的權利有垂詢，可隨時聯絡我們的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司。

投資者關係

章程文件

本公司之章程文件於截至2018年12月31日止年度並無重大變動。

與股東及投資者之有效溝通

作為本公司面向資本市場的窗口，董事會認為本集團最新資訊的透明度及適時披露將使股東及投資者能更好知悉本集團之營運及策略。本公司確認維持與現有及潛在投資者的實際投資者關係的重要性。為加強本公司與投資界的溝通以及維持本公司透明度，投資者關係團隊致力於為股東及投資界提供有效的溝通途徑，以獲得最新公司資訊。除發佈月度及季度通訊、半年度及年度財務報告外，本公司網站「www.cnfantasia.com」亦作為與股東及投資者溝通的溝通平台，以提供資訊及更新本集團業務發展及營運、財務資料、企業管治常規及其他提供予公眾的資料。本公司日常亦積極通過電郵及電話回答股東及投資界提出的任何問題。此外，本公司亦安排公司會議、電話會議、投資者會議、午餐會及項目參觀，並舉行數次非交易路演和主動參加多個投資銀行舉辦的全球性投資會議和論壇。

董事會亦認為本公司之股東大會為股東與董事會交流意見提供一個有用平台。董事會主席以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之主席及／或其他成員通常出席股東週年大會及本公司之其他股東大會以回答提出之問題。

其中一項保障股東利益及權利之措施，乃於股東大會上就各項重大議題(包括選舉個別董事)提呈個別決議案以供股東考慮及表決。根據上市規則，於股東大會上提呈的所有決議案將以投票方式表決，而投票表決結果將緊隨相關股東大會結束後刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cnfantasia.com)。

Deloitte.

德勤

致花樣年控股集團有限公司各股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審核載列於第83頁至第245頁的花樣年控股集團有限公司(「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2018年12月31日的綜合財務狀況表，及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實及公平地反映 貴集團於2018年12月31日之綜合財務狀況及其綜合財務表現及其截至該日止年度之綜合現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。在這些準則下，我們的責任會在本報告中核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任中進一步詳述。根據香港會計師公會之專業會計師道德守則(簡稱「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，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對我們審核本期財務報表最為重要的事項。該等事項是在我們審核整體財務報表及達成我們對其的意見時進行處理，而我們不會對該等事項提供單獨的意見。

關鍵審核事項

我們進行審核時如何處理關鍵審核事項

銷售物業估值

我們將銷售物業估值識別為關鍵審核事項，乃由於釐定銷售物業的可變現淨值（「可變現淨值」）涉及重大估計。如綜合財務報表附註30所披露，貴集團於2018年12月31日擁有在建銷售物業人民幣26,431,268,000元及已竣工銷售物業人民幣8,451,136,000元（統稱「銷售物業」），該等物業均位於中華人民共和國（「中國」）。貴集團的若干住宅物業及停車位位於利潤微薄的市中心，表明銷售物業存在可能潛在減值虧損跡象。

如綜合財務報表附註4所披露，銷售物業以成本及可變現淨值較低者列賬。可變現淨值乃經參考銷售物業的估計售價而釐定，而有關售價已計及若干因素，包括相同項目或類似項目的類似項目類型的最新市價及中國當前房地產市場狀況，減估計銷售開支及估計竣工成本。

管理層參考一名與貴集團並無關連的獨立合資格專業估值師（「估值師」）進行的估值，已評估存在可能潛在減值跡象的物業的可變現淨值。根據管理層對銷售物業的分析，無需於截至2018年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表中作出任何撇減。

我們有關評估管理層評估銷售物業估值的程序包括：

- 評估管理層審閱銷售物業預算成本及釐定銷售物業可變現淨值的流程；
- 通過比較在建銷售物業的估計竣工成本與類似竣工物業的實際開發成本以及比較管理層作出的調整與當前市場數據，抽樣評估有關成本的合理性；
- 根據我們對於貴集團業務及中國房地產行業的了解並經參考相同項目或可資比較物業，包括評估貴集團管理層所用的可資比較物業的適切性而獲得的最新市價，評估管理層所用銷售物業估計銷售價格的適切性；
- 取得估值師就存在可能潛在減值跡象的住宅物業及停車位提供的估值報告以及比較上述住宅物業及停車位的賬面值與其相應估值金額；
- 評估估值師的專長、能力及客觀性；及
- 取得估值師對存在可能潛在減值跡象的住宅物業及停車場的詳細工作規劃以評估支持估值的主要數據輸入的準確性及相關性，並根據現有市場數據及我們對中國房地產行業的所知查閱重大假設應用的合理性。

關鍵審核事項

我們進行審核時如何處理關鍵審核事項

應收賬款之可收回性

吾等已將應收賬款之可收回性識別為關鍵審核事項，此乃由於對綜合財務報表結餘之重要性，加上於估計應收賬款之預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）（於報告期末可能影響賬面值）時作出重大程度之估計。

誠如綜合財務報表附註4所披露，管理層使用撥備矩陣計算應收賬款的預期信貸虧損且撥備率乃根據債務的賬齡並計及歷史違約率及前瞻性資料。誠如綜合財務報表附註33所披露，於2018年12月31日，應收賬款之賬面值人民幣1,957,127,000元扣除減值虧損撥備人民幣62,875,000元及減值虧損撥備人民幣41,116,000元後，於截至2018年12月31日止年度於損益內確認。

吾等就評估應收賬款之可收回性之程序包括：

- 通過於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號「金融工具」後採用預期信貸虧損模式瞭解管理層如何評定應收賬款之預期信貸虧損；
- 測試管理層使用有關按樣品基準對源文件（包括買賣協議所載條款，自銀行獲得證實銀行授予物業買家的無條件批准的有關按揭銷售的按揭批准文件、銀行報表及有關分期銷售的銀行回單）之個別預期信貸虧損評估應收賬款的資料的完整性
- 測試管理層用於編製撥備矩陣的資料的完整性，包括按樣品基準，對源文件（包括發票及即期票據）進行賬齡分析；
- 通過參考歷史回收率、其客戶違約可能性及前瞻性資料評估所用預期平均虧損率的恰當性；及
- 評估有關應收賬款（於綜合財務報表附註49）之減值評估披露資料。

關鍵審核事項

我們進行審核時如何處理關鍵審核事項

投資物業估值

我們將投資物業估值識別為關鍵審核事項，乃由於結餘對綜合財務報表而言整體屬重大，以及與釐定公允值有關的估計。如綜合財務報表附註16所披露，貴集團的投資物業主要指位於中國及於2018年12月31日的估值為人民幣10,515,977,000元的商業樓宇、辦公室及停車位，包括已竣工投資物業人民幣8,796,779,000元及在建投資物業人民幣1,719,198,000元，佔貴集團總資產的11.13%。投資物業公允值變動人民幣136,802,000元及轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的公允值變動人民幣82,409,000元於截至當時止年度的綜合損益及其他全面收益表確認。

貴集團的所有投資物業乃根據估值師進行的估值按公允值列賬。估值使用的估值技術及主要輸入數據詳情披露於綜合財務報表附註16。已竣工投資物業的估值視乎若干主要輸入數據而定，包括定期收益、復歸收益、空置率及因位置差異作出的調整。在建投資物業的估值視乎總發展價值、發展商利潤、市場推廣費用、竣工的建築費用及市場單位銷售價格。

我們有關評估投資物業賬面值適切性的程序包括：

- 評估估值師的專長、能力及客觀性，並了解估值師的工作範圍及其聘用條款；
- 評估估值師估值方法的適切性，以評估其是否符合香港財務報告準則之要求及行業規範；
- 取得估值師的詳細工作規劃，尤其對已完成投資物業估值之主要輸入數據(包括但不限於物業的可比市場價格、租金收入之定期收益數據及復歸收益，以及空置率)，以及對在建投資物業估值之主要輸入數據(包括但不限於總開發價值總值、發展商利潤、市場推廣費用及竣工建築費用)；
- 評估支持估值的主要數據輸入的準確性及相關性，以及根據現有市場數據及我們對中國房地產行業的所知查閱重大假設應用的合理性；
- 取得在建投資物業的建築最新預算及其他成本，並檢查估值師為進行估值所取得的資料；及
- 評估管理層就主要輸入數據編製的敏感度分析，以評估彼等對公允值的影響程度，以及評估有關該等敏感度的披露的適切性。

關鍵審核事項

我們進行審核時如何處理關鍵審核事項

商譽減值評估

我們將通過收購附屬公司收購業務而產生的商譽減值評估識別為關鍵審核事項，乃由於結餘就綜合財務報表而言整體屬重大，且 貴集團管理層就獲分配商譽之現金產生單位的可收回金額須作出重大估計。

如綜合財務報表附註4所披露，管理層通過估計已獲分配商譽之現金產生單位的可收回金額(為使用價值或公允值減出售成本中的較高者)評估商譽減值。計算使用價值時， 貴集團須按 貴集團管理層批准的五年財政預算，估計預期可自現金產生單位產生的未來現金流量及適當折現率，以計算現值。編製已獲批准的財政預算涵蓋期間的現金流量預測涉及的主要估計包括增長率、折現率及預期未來現金流入／流出，包括收益、毛利及估計的營運開支。如綜合財務報表附註21所披露，商譽的賬面值為人民幣2,339,723,000元，佔 貴集團資產總值的2.48%，減值餘額於2018年12月31日為人民幣81,574,000元及 貴集團管理層於截至2018年12月31日止年度並無確認減值虧損。

我們有關商譽減值評估的程序包括：

- 與管理層討論以了解管理層就商譽減值評估所作關鍵估計，包括增長率、折現率及預期未來現金流入／流出，包括收益、毛利及估計的營運開支；
- 根據 貴集團的過往財務表現，評估增長率及預期未來現金流入／流出，包括收益、毛利及估計的營運開支的合理性；
- 通過對照預測所用的折現率與經濟及行業數據，評估預測所用的折現率的適切性；及
- 通過將現金產生單位的實際結果及商譽減值評估所用的先前預測結果進行對比以評估管理層批准的財政預算及現金流量預測的合理性。

關鍵審核事項

我們進行審核時如何處理關鍵審核事項

就銷售物業確認的收益

我們將銷售物業之已確認收益識別為關鍵審核事項，原因為銷售物業所得收益對於綜合損益及其他全面收益表而言屬數額巨大。

截至2018年12月31日止年度，本集團物業銷售收入為人民幣8,554,508,000元，於綜合財務報表附註5披露，佔本集團總收益的61.16%。誠如綜合財務報表附註5所披露，物業銷售收入於竣工物業控制權轉移至客戶時(即客戶取得竣工物業的控制權且本集團很可能現時擁有代價付款及收取的權利)確認。

我們有關就銷售物業確認的收益的程序包括：

- 了解並評估 貴集團對竣工物業控制權轉移至客戶過程的內部控制的有效性，並釐定物業銷售收入的確認時間點；
- 抽樣檢查買賣協議所載條款，以了解客戶獲得竣工物業控制權的事實，且本集團很可能現時擁有代價付款及收取的權利；
- 通過抽樣檢查買賣協議的條款，建築工程的相關竣工證書、寄發予客戶的交付通知及代價結算狀況，評估竣工物業的控制權是否已轉移予客戶。

關鍵審核事項

我們進行審核時如何處理關鍵審核事項

對列入按公允值計入損益(「按公允值計入損益」)之金融資產的債務工具(「債務工具」)進行公允值計量

我們將債務工具的公允值計量確定為關鍵審計事項，因為對整體綜合財務報表的結餘具有重大影響，並與釐定公允值相關的估計相結合。誠如綜合財務報表附註20所披露，於2018年12月31日，本集團列入按公允值計入損益的金融資產的債務工具為人民幣2,038,000,000元，而債務工具的公允值變動為人民幣938,000,000元已於本年度的綜合損益及其他全面收益表確認。

債務工具的公允值由管理層參考估值師編製的估值報告釐定。估值所用的估值技術及主要輸入數據的詳情於綜合財務報表附註20披露。債務工具的公允值是根據概率加權預期回報模型釐定，而該模型涉及在不同的司法拍賣結果情況下可從債務工具中收回的現金流量的內部估計。債務工具的估值取決於若干不可觀察的輸入值，包括預期價值、貼現率及司法拍賣的結果概率。

我們有關債務工具公允值計量的程序包括：

- 評估 貴集團的內部估值程序以及估值師的資歷、能力、客觀性，並了解估值師的工作範圍及其委聘條款；
- 在內部估值專家的協助下，評估估值師估值方法的適當性，以評估其是否符合香港財務報告準則及行業規範的規定；
- 在 貴集團法律顧問及我們的內部估值專家的協助下，評估管理層於債務工具公允值計量中估計的關鍵不可觀察輸入數據的合理性，包括預期價值、貼現率及司法拍賣結果的概率以及司法拍賣的進展；及
- 獲取估值師對債務工具估值的詳細工作，以評估支持估值的關鍵數據輸入的準確及相關度。

其他資料

貴公司董事負責編製其他資料。其他資料包括年報所載資料，惟不包括綜合財務報表及我們就此編製的核數師報告。

我們有關綜合財務報表之意見並不涵蓋其他資料，且我們並不就此發表任何形式之核證結論。

就我們對綜合財務報表之審核而言，我們之責任是閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中獲悉的資料存在重大不符，或存在重大錯誤陳述。倘若我們基於已完成的工作認為其他資料出現重大錯誤陳述，我們須報告此一事實。我們就此並無須報告事項。

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製及真實而公允地列報該等綜合財務報表，並負責董事認為就確保綜合財務報表之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需之有關內部控制。

在編製綜合財務報表時，董事須負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項(如適用)。除非董事有意將 貴集團清盤，或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則董事須採用以持續經營為基礎的會計法。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告流程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標，是對整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並根據我們協定的委聘條款向閣下(作為整體)出具包括我們意見的核數師報告，除此以外，我們的報告不作其他用途。我們不就此報告的內容，對任何其他人士負責或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港核數準則進行的審計在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，倘合理預期彼等個別或匯總起來可能影響該等綜合財務報表使用者所作出的經濟決策，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

我們根據香港核數準則進行審計的工作之一，是運用專業判斷，在整個審計過程中抱持職業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及取得充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的效能發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計和相關披露資料的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所得的審計憑證，決定是否存在與事件或情況有關的重大不確定性，而可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者對綜合財務報表中的相關披露資料的關注。倘有關的披露資料不足，則修訂我們的意見。我們的結論乃基於截至核數師報告日期止所取得的審計憑證。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團不能繼續持續經營。
- 評價綜合財務報表(包括披露資料)的整體列報方式、結構及內容，以及綜合財務報表是否公允反映有關交易和事項。
- 就 貴集團中實體或業務活動的財務資料獲取充分及適當的審計證據，以對綜合財務報表發表意見。我們負責指導、監督及執行集團審計。我們僅對我們之審計意見承擔責任。

我們與治理層溝通了(其中包括)計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等事項，包括我們在審計期間識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們亦向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關職業道德要求，並與彼等溝通所有可能合理地被認為會影響我們獨立性的關係及其他事項，以及相關防範措施(倘適用)。

從與治理層溝通的事項中，我們決定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們會在核數師報告中描述這些事項，惟法律法規不允許對某件事項作出公開披露，或在極端罕見的情況下，若有合理預期在我們的報告中溝通某事項而造成的負面後果將會超過其產生的公眾利益，我們將不會在此等情況下在報告中溝通該事項。

負責此審核項目與簽發獨立核數師報告的項目合夥人為藍志康。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2019年3月27日

綜合損益及其他全面收益表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入			
貨品及服務	5	13,733,624	9,539,381
租賃		252,509	243,187
總收入		13,986,133	9,782,568
銷售及服務成本		(9,802,167)	(6,884,964)
毛利		4,183,966	2,897,604
其他收入	7	149,649	99,972
其他收益及虧損	7	561,873	909,077
減值虧損(扣除撥回)	8	(82,424)	(62,012)
投資物業公允值變動	16	136,802	966,184
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的公允值變動	30	82,409	118,589
銷售及分銷費用		(439,032)	(417,872)
行政費用		(1,389,214)	(1,167,835)
融資成本	9	(1,464,674)	(1,279,587)
應佔聯營公司業績		34,880	8,843
應佔合營企業業績		(11,140)	167,670
出售附屬公司收益	46	1,273,824	326,285
除稅前利潤	10	3,036,919	2,566,918
所得稅開支	11	(1,868,735)	(1,157,207)
年度利潤		1,168,184	1,409,711
其他全面收入(開支)			
將不隨後重新分類至損益的項目：			
重新計量界定福利責任		(238)	(8,035)
遞延稅項影響		60	2,009
其他年度全面開支(扣除所得稅)		(178)	(6,026)
年度全面收益總額		1,168,006	1,403,685
以下各項應佔年度溢利：			
本公司擁有人		728,339	1,154,316
其他非控股權益		439,845	255,395
		1,168,184	1,409,711
以下各項應佔年度全面收益總額：			
本公司擁有人		728,233	1,150,710
其他非控股權益		439,773	252,975
		1,168,006	1,403,685
每股盈利—基本(人民幣分)	14	12.64	20.03
每股盈利—攤薄(人民幣分)	14	12.58	19.95

於2018年12月31日

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	2,596,806	2,611,084
投資物業	16	10,515,977	10,194,164
於聯營公司權益	17	1,346,586	1,174,908
於合營企業權益	18	1,426,958	1,060,057
可供出售投資	19	–	117,663
指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具	19	51,551	–
商譽	21	2,339,723	2,299,758
無形資產	22	1,188,896	1,319,901
預付租賃款項	23	206,743	754,720
預付租賃款項溢價	24	76,418	1,268,992
其他應收款項	33	158,698	167,624
應收一間合營企業款項	25	81,505	–
已抵押銀行存款	35	558,457	–
潛在收購附屬公司的已付按金	26	194,427	799,606
收購物業項目的已付按金	27	202,961	159,214
收購土地使用權的已付按金	28	228,703	118,103
遞延稅項資產	29	565,707	461,990
		21,740,116	22,507,784
流動資產			
銷售物業	30	34,882,404	23,777,966
存貨		544,407	194,655
預付租賃款項	23	6,750	18,228
預付租賃款項溢價	24	2,548	19,233
合約資產	31	449,590	–
合約成本	32	201,414	–
應收賬款及其他應收款項	33	5,938,028	4,129,404
應收合約工程客戶款項	34	–	104,079
可收回稅項		105,212	85,990
應收本公司附屬公司非控股股東款項	25	319,230	1,052,812
應收合營企業款項	25	101,272	362,935
應收聯營公司款項	25	15,909	27,567
按公允值計入損益(「按公允值計入損益」)之金融資產	20	2,127,196	234,460
受限制／已抵押銀行存款	35	1,789,411	2,106,552
銀行結餘及現金	35	26,222,584	14,335,075
		72,705,955	46,448,956

綜合財務狀況表

於2018年12月31日

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	36	10,393,583	9,282,468
銷售物業的已收按金		–	5,503,060
應付合約工程客戶款項	34	–	13,778
合約負債	37	13,039,071	–
應付合營企業款項	38	368	10,000
應付聯營公司款項	38	19,971	13,513
應付本公司附屬公司非控股股東款項	38	335,850	–
稅項負債		5,504,651	4,431,080
於一年內到期之借款	39	7,959,810	3,022,026
融資租賃承擔	40	69,164	51,693
優先票據及債券	41	6,397,660	4,484,610
已發行資產抵押證券	42	208,636	42,533
撥備	43	30,740	40,131
其他流動負債		2,625	220
		43,962,129	26,895,112
流動資產淨值			
		28,743,826	19,553,844
總資產減流動負債			
		50,483,942	42,061,628
非流動負債			
遞延稅項負債	29	1,734,943	1,754,528
於一年後到期之借款	39	11,195,744	6,841,619
融資租賃承擔	40	236,880	259,299
優先票據及債券	41	17,810,083	15,320,332
已發行資產抵押證券	42	51,783	185,204
其他非流動負債		–	2,615
		31,029,433	24,363,597
資產淨值			
		19,454,509	17,698,031
資本及儲備			
股本	44	497,945	497,868
儲備		12,465,583	12,139,049
本公司擁有人應佔權益			
		12,963,528	12,636,917
非控股權益			
		6,490,981	5,061,114
		19,454,509	17,698,031

第83頁至第245頁的綜合財務報表由董事會於2019年3月27日通過及授權發出，並由以下董事代表簽署：

潘軍
執行董事

鄧波
執行董事

截至2018年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔									非控股權益應佔					總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元 (附註i)	特別儲備 人民幣千元 (附註ii)	購取權儲備 人民幣千元 (附註iii)	出資儲備 人民幣千元 (附註iv)	法定儲備 人民幣千元 (附註v)	任意儲備 人民幣千元 (附註vi)	重估儲備 人民幣千元 (附註vi)	累計溢利 人民幣千元	小計 人民幣千元	彩生活 購取權儲備 人民幣千元 (附註iii)	星晨 購取權儲備 人民幣千元 (附註iii)	其他非控股 權益 人民幣千元	非控股 權益小計 人民幣千元	
於2017年1月1日	497,848	1,945,103	252,953	17,591	40,600	72,774	1,477	10,058	8,116,947	10,955,351	197,155	2,942	1,965,287	2,165,384	13,120,735
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	1,154,316	1,154,316	-	-	255,395	255,395	1,409,711
重新計量界定福利責任 遞延稅項影響	-	-	-	-	-	-	-	(4,808)	-	(4,808)	-	-	(3,227)	(3,227)	(8,035)
	-	-	-	-	-	-	-	1,202	-	1,202	-	-	807	807	2,009
年內其他全面開支	-	-	-	-	-	-	-	(3,606)	-	(3,606)	-	-	(2,420)	(2,420)	(6,026)
年內全面(開支)收益總額	-	-	-	-	-	-	-	(3,606)	1,154,316	1,150,710	-	-	252,975	252,975	1,403,685
於行使本公司購取權時 發行股份	20	201	-	(57)	-	-	-	-	-	164	-	-	-	-	164
分派予本公司股東的股息 (附註13)	-	(250,049)	-	-	-	-	-	-	-	(250,049)	-	-	-	-	(250,049)
支付予非控股權益的股息 以股份支付權益結算確認 (附註52)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45,303	1,913	-	47,216	47,216
收購附屬公司(附註45)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94,791	94,791	94,791
出售附屬公司(附註46(a))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,193)	(1,193)	(1,193)
視作出售不會喪失控制權 的附屬公司的部分權益 (附註46(b))	-	-	780,741	-	-	-	-	-	-	780,741	-	-	2,521,869	2,521,869	3,302,610
出售會喪失控制權的 附屬公司的部分權益 (附註46(c))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,106)	(1,106)	(1,106)
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55,797	55,797	55,797
購回彩生活股份時註銷 轉讓	-	-	-	-	-	12,956	-	-	(12,956)	-	-	-	(18,787)	(18,787)	(18,787)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於2017年12月31日(經審核) 初步應用香港財務報告準則 第9號產生之影響(附註2)	497,868	1,695,255	1,033,694	17,534	40,600	85,730	1,477	6,452	9,258,307	12,636,917	242,458	4,855	4,813,801	5,061,114	17,698,031
	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,134)	(10,134)	-	-	(756)	(756)	(10,890)
初步應用香港財務報告準則 第15號產生之影響(附註2)	-	-	-	-	-	-	-	-	14,417	14,417	-	-	(794)	(794)	13,623
於2018年1月1日(經調整) 年內溢利	497,868	1,695,255	1,033,694	17,534	40,600	85,730	1,477	6,452	9,262,590	12,641,200	242,458	4,855	4,812,251	5,059,564	17,700,764
	-	-	-	-	-	-	-	-	728,339	728,339	-	-	439,845	439,845	1,168,184
重新計量界定福利責任 遞延稅項影響	-	-	-	-	-	-	-	(142)	-	(142)	-	-	(96)	(96)	(238)
	-	-	-	-	-	-	-	36	-	36	-	-	24	24	60
年內其他全面開支	-	-	-	-	-	-	-	(106)	-	(106)	-	-	(72)	(72)	(178)

綜合權益變動表

截至2018年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔									非控股權益應佔					總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元 (附註i)	特別儲備 人民幣千元 (附註ii)	購股權儲備 人民幣千元 (附註iii)	出資儲備 人民幣千元 (附註iv)	法定儲備 人民幣千元 (附註v)	任意儲備 人民幣千元 (附註v)	重估儲備 人民幣千元 (附註vi)	累計溢利 人民幣千元	小計 人民幣千元	彩生活 購股權儲備 人民幣千元 (附註iii)	星晨 購股權儲備 人民幣千元 (附註iii)	其他非控股 權益 人民幣千元	非控股 權益小計 人民幣千元	
年內全面開支(收益)總額	-	-	-	-	-	-	(106)	728,339	728,233	-	-	439,773	439,773	1,168,006	
於行使本公司購股權時															
發行股份	77	802	-	(214)	-	-	-	-	665	-	-	-	-	665	
於行使彩生活購股權時															
發行股份(附註ii)	-	-	90,480	-	-	-	-	(12,497)	77,983	(33,131)	-	31,018	(2,113)	75,870	
分派予本公司股東的股息 (附註13)	-	(329,217)	-	-	-	-	-	-	(329,217)	-	-	-	-	(329,217)	
分派予非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(98,551)	(98,551)	(98,551)	
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	519,194	519,194	519,194	
於彩生活的權益攤薄 (附註viii)	-	-	65,612	-	-	-	-	(39,640)	25,972	-	-	326,324	326,324	352,296	
以股份支付權益結算確認 (附註52)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,788	773	5,909	17,470	17,470	
收購附屬公司(附註45)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	419,147	419,147	419,147	
向非控股股東收購附屬公司 額外權益(附註ix)	-	-	(73,842)	-	-	-	-	-	(73,842)	-	-	(69,625)	(69,625)	(143,467)	
出售附屬公司(附註46(a))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(70,233)	(70,233)	(70,233)	
視作出售不會喪失控制權 的附屬公司部份權益 (附註46(b))	-	-	(185,493)	-	-	-	-	78,027	(107,466)	-	-	107,466	107,466	-	
出售會喪失控制權的附屬 公司部份權益(附註46(c))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(151,850)	(151,850)	(151,850)	
根據彩生活股份獎勵計劃 購回股份(附註52(d))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,585)	(5,585)	(5,585)	
轉讓	-	-	-	-	-	57,028	-	(57,028)	-	-	-	-	-	-	
於2018年12月31日	497,945	1,366,840	930,451	17,320	40,600	142,758	1,477	6,346	9,959,791	12,963,528	220,115	5,628	6,265,238	6,490,981	19,454,509

附註：

- (i) 根據公司章程細則第16條，本公司獲容許於股份溢價賬撥付末期股息。
- (ii) 因收購或出售附屬公司股權而不致失去對附屬公司之控制權而產生的特別儲備指已付或已收代價及附屬公司非控股股權調整之間的差額。
- (iii) 購股權儲備指根據本公司、彩生活服務集團有限公司(「彩生活」)及Morning Star Group Limited(「Morning Star」)之購股權計劃的股份支付，兩者均為本公司附屬公司。
- (iv) 出資儲備指(a)於2009年集團重組期間向股東供款/分派；(b)已付代價與從關連方收購的資產淨值公允值的差額；(c)已收代價與2009年集團重組時出售予關連方資產淨值的賬面值的差額；及(d)於2009年豁免股東貸款。

截至2018年12月31日止年度

- (v) 法定儲備及任意儲備與在中華人民共和國(「中國」)的附屬公司有關，且均為不可分派。轉撥至該等儲備須由中國附屬公司的董事會或股東大會依據中國的有關法律及法規而作出決定。在獲得有關部門批准後，該等儲備可用以抵銷累計虧損、拓展生產及業務規模以及增資。
- (vi) 重估儲備主要指於變動日期轉撥自用物業至投資物業所產生的盈餘。
- (vii) 截至2018年12月31日止年度內，於行使彩生活購股權後發行11,996,000股彩生活股份。彩生活自彩生活購股權持有人收取的合共所得款項淨額為人民幣75,870,000元。行使彩生活的購股權導致本集團於彩生活的股權比例被攤薄而並無失去控制權。經計及彩生活之應佔相關累計溢利後，彩生活收取的合共所得款項淨額之間的差額人民幣90,480,000元，連同非控股股東應佔資產淨值變動，均計入特別儲備。
- (viii) 於2018年1月，彩生活(其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市)向現有股東發行87,246,000股新股份。彩生活收取之所得款項淨額為人民幣352,296,000元。於股份發行完成後，本集團於彩生活之股權百分比由50.39%攤薄至46.53%。根據本公司與Splendid Fortune Enterprise Limited(「Splendid Fortune」，彩生活之非控股股東)簽訂之行動一致協議，於股份發行完成後，Splendid Fortune將遵循本公司之決定及本公司對彩生活擁有66.57%之實際投票權，因此本公司能夠對彩生活行使控制權而彩生活列為本公司之附屬公司。經計及彩生活之應佔相關累計溢利後，由非控股股東持有之彩生活資產淨值的額外股份與彩生活就配售新股份獲得的所得款項淨額之間的差額人民幣65,612,000元於特別儲備確認。
- (ix) 截至2018年12月31日止年度內，本集團自非控股股東收購附屬公司額外權益，代價為人民幣143,467,000元。本集團已付代價與於附屬公司中的應佔股權之間的差額人民幣73,842,000元自特別儲備注入。

綜合現金流量表

截至2018年12月31日止年度

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
營運活動		
除稅前利潤	3,036,919	2,566,918
經以下調整：		
投資物業公允值變動	(136,802)	(966,184)
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的公允值變動	(82,409)	(118,589)
按公允值計入損益之金融資產公允值變動	(939,273)	(4,457)
預付租賃款項撥回	14,374	19,218
預付租賃款項溢價撥回	13,671	23,990
無形資產攤銷	139,925	32,199
物業、廠房及設備折舊	237,973	176,906
以股份支付開支	17,470	47,216
出售物業、廠房及設備(收益)虧損	(1,660)	3,146
出售附屬公司收益	(1,273,824)	(326,285)
重新計量合營企業權益及可供出售投資的收益	(384,487)	(562,719)
減值虧損，扣除撥回	82,424	62,012
商譽減值	-	50,058
利息收入	(140,257)	(88,631)
融資成本	1,464,674	1,279,587
購回/提早贖回優先票據及公司債券虧損	975	116,933
修訂優先票據及企業債券虧損	48,350	-
外匯虧損(收益)淨額	770,222	(598,535)
佔聯營公司業績	(34,880)	(8,843)
佔合營企業業績	11,140	(167,670)
營運資金變動前的經營現金流量	2,844,525	1,536,270
額外預付租賃款項	-	(45,001)
收購土地使用權的已付按金增加	(110,600)	-
銷售物業增加	(2,209,839)	(2,403,994)
存貨增加	(349,752)	(114,241)
應收賬款及其他應收款項(增加)減少	(4,458,370)	1,035,368
應收合約工程客戶款項增加	-	(30,452)
合約成本增加	(90,414)	-
合約資產增加	(324,330)	-
應收關連方款項增加	-	(31,747)
應付賬款及其他應付款項增加	3,169,848	1,316,608
銷售物業已收按金增加	-	2,226,994
應付合約工程客戶款項減少	-	(2,968)
合約負債增加	5,526,208	-
撥備(減少)增加	(9,391)	2,977
其他	(448)	(133,527)
經營活動所得現金	3,987,437	3,356,287
已付所得稅	(619,501)	(540,181)
已付利息	(2,868,521)	(2,134,451)
經營活動所得現金淨額	499,415	681,655

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
投資活動			
存置受限制／已抵押銀行存款		(3,533,941)	(1,633,325)
已提取受限制／已抵押銀行存款		3,292,625	1,524,597
結清收購附屬公司的應付代價		(1,724,523)	(479,821)
結清出售附屬公司應收代價		9,000	358,000
購置物業、廠房及設備		(309,641)	(502,890)
出售物業、廠房及設備所得款項		19,023	6,314
添置投資物業		(199,381)	(1,721,268)
出售投資物業所得款項		542,890	867,448
購置可供出售投資		–	(107,951)
購置按公允值計入損益之金融資產		(87,923)	–
贖回按公允值計入損益之金融資產		234,460	–
購置指定按公允值計入其他全面收益之權益工具		(35,188)	–
於聯營公司之投資		(102,026)	(387,085)
於合營企業之投資		(73,762)	(442,081)
註銷一間合營企業之資本退還		410,070	–
出售聯營公司		5,000	–
透過收購附屬公司收購物業項目及其他資產以及負債 (扣除已收購之現金及現金等價物)	45(a)	300,941	(835,525)
收購物業營運業務(扣除已收購之現金及現金等值物)	45(b)	8,344	914,973
潛在收購附屬公司的已付按金		(63,788)	(635,737)
退還收購附屬公司的已付按金		–	849
出售附屬公司(扣除已售之現金及現金等值物)	46(a)	1,025,730	342,649
出售喪失控制權之附屬公司部分權益	46(c)	1,237,980	611,053
自合營企業及聯營公司收取之股息		4,851	10,396
已收利息		140,257	88,631
應收貸款墊款		(189,327)	(71,611)
應收貸款還款		233,644	322,017
應收成都政府款項結清		–	5,061
向合營企業墊款		(103,256)	(7,160)
向聯營公司墊款		(15,909)	(121,398)
向一間合營企業墊款		(960,020)	–
向本公司附屬公司非控股股東墊款		(290,760)	(82,932)
合營企業還款		283,414	–
聯營公司還款		27,567	15,365
關連方還款		–	265,473
向一間合營企業還款		960,020	–
本公司附屬公司非控股股東還款		1,024,342	12,450
收購物業項目已付按金		(43,747)	(141)
投資活動所得(所用)現金淨額		2,026,966	(1,683,649)

綜合現金流量表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
融資活動			
發行優先票據及債券所得款項淨額		9,505,647	5,419,191
償還優先票據及債券		(4,404,253)	(1,454,238)
購回／提前贖回優先票據及債券		(1,852,486)	(2,140,294)
發行資產支持證券所得款項淨額		98,236	–
償還證券化安排項下之原則收款		(71,250)	(51,250)
新籌集借款		11,210,791	7,215,981
償還借款		(5,786,656)	(3,400,951)
償還融資租賃承擔的款項		(68,178)	(27,780)
於行使購股權時發行股份		76,535	164
已支付予本公司股東的股息		(329,217)	(250,049)
已支付予附屬公司非控股股東的股息		(98,551)	(55,832)
配售彩生活新股份		352,296	–
附屬公司非控股股東出資		519,194	55,797
收購附屬公司額外權益		(143,467)	–
視作出售不會喪失控制權的附屬公司部分權益	46(b)	–	2,402,610
購回彩生活股份		(5,585)	(18,787)
來自合營企業墊款		–	24,500
來自聯營公司墊款		840,252	9,700
來自本公司附屬公司非控股股東墊款		331,607	–
向合營企業償還款項		(9,632)	(307,977)
向聯營公司償還款項		(833,794)	(1,057,897)
融資活動所得現金淨額		9,331,489	6,362,888
現金及現金等價物增加淨額		11,857,870	5,360,894
年初現金及現金等價物		14,335,075	9,136,526
外匯匯率變動的影響		29,639	(162,345)
年終現金及現金等價物(即銀行結餘及現金)		26,222,584	14,335,075

截至2018年12月31日止年度

1. 一般資料

花樣年控股集團有限公司(「本公司」)於開曼群島註冊成立的一間有限責任公司，其股份於香港聯交所上市。其母公司及其最終母公司分別為Fantasy Pearl International Limited及Ice Apex Limited，兩者均為於英屬處女群島註冊成立的有限公司。其最終控股方為本公司董事曾寶寶小姐。本公司的註冊辦公室地址及主要營業地點的地址於年報內公司資料一節披露。

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務詳列於附註58。

綜合財務報表以人民幣呈列，人民幣為本公司及主要附屬公司的功能貨幣。

2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂

本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及其修訂

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈的新訂香港財務報告準則及其修訂：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益及相關修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號	外幣交易及墊付代價
香港財務報告準則第2號(修訂本)	股份付款交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	香港財務報告準則第9號金融工具與香港財務報告準則第4號保險合約的共同應用
香港會計準則第28號(修訂本)	作為香港財務報告準則2014年至2016年週期之年度改進之一部分
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業

除下文所述者外，於本年度應用新訂香港財務報告準則及其修訂對及一項詮釋本集團本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或於該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

截至2018年12月31日止年度

2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂(續)

本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及其修訂(續)

2.1 香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」

本集團已首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號已取代香港會計準則第18號收入、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而初始應用該準則的累計影響於初始應用日期2018年1月1日確認。初始應用日期的任何差額於期初累計溢利確認(或其他權益組成部分，如適用)，及並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號之過渡性條文，本集團已選擇僅就於2018年1月1日尚未完成的合約追溯應用該準則。因此，若干比較資料乃根據香港會計準則第18號收入及香港會計準則第11號「建築合約」以及相關詮釋編製，故若干比較資料無法比較。

本集團的收入主要來自(i)出售已開發物業、(ii)提供物業代理服務、(iii)物業運營服務、(iv)提供酒店住宿服務、(v)提供旅遊代理服務及(vi)製造及銷售燃料泵的所得收入。

有關本集團履約責任之資料及應用香港財務報告準則第15號引致之會計政策分別披露於附註5及3。

初步應用香港財務報告準則第15號產生之影響概要

下表概述於2018年1月1日香港財務報告準則第15號對累計溢利之過渡影響。

		於2018年1月1日 採納香港財務 報告準則第15號 之影響 人民幣千元
	附註	
累計溢利		9,258,307
確認重要融資部份	(a)	(92,835)
確認合約成本	(b)	111,000
稅務影響	(a)及(b)	(4,542)
有關非控股權益之影響		794
於2018年1月1日之影響	(g)	9,272,724

截至2018年12月31日止年度

2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂(續)

本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及其修訂(續)

2.1 香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」(續)

初步應用香港財務報告準則第15號產生之影響概要(續)

以下為對於2018年1月1日的綜合財務狀況表中確認的金額作出的調整。不受有關變動影響的項目不包括在內。

		於2017年 12月31日 先前呈報的 賬面值 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	重新計量 人民幣千元	於2018年 1月1日 於香港財務 報告準則 第15號項下 的賬面值 人民幣千元 (附註g)
非流動資產					
遞延稅項資產	(a)/(b)	461,990	-	13,708	475,698
流動資產					
銷售物業	(a)	23,777,966	-	9,919	23,787,885
合約資產	(c)/(d)	-	125,627	-	125,627
合約成本	(b)	-	-	111,000	111,000
應收賬款及其他應收款項	(c)	4,129,404	(21,548)	-	4,107,856
應收合約工程客戶款項	(d)	104,079	(104,079)	-	-
流動負債					
應付賬款及其他應付款項	(f)	9,282,468	(497,536)	-	8,784,932
銷售物業的已收按金	(e)	5,503,060	(5,503,060)	-	-
應付合約工程客戶款項	(d)	13,778	(13,778)	-	-
合約負債	(a)/(d)/(e)/(f)	-	6,014,374	102,754	6,117,128
非流動負債					
遞延稅項負債	(a)/(b)	1,754,528	-	18,250	1,772,778
資本及儲備					
儲備	(a)/(b)	12,139,049	-	14,417	12,153,466
非控股權益	(a)/(b)	5,061,114	-	(794)	5,060,320

截至2018年12月31日止年度

2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂(續)

本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及其修訂(續)

2.1 香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」(續)

初步應用香港財務報告準則第15號產生之影響概要(續)

附註：

- (a) 經計及承諾代價金額與物業現金銷售價格之間的差額；及本集團向客戶轉讓物業與客戶就物業支付款項之間的預期時間長度以及相關市場的現行利率的綜合影響後，本集團的若干物業銷售合約包括重要融資部分。本集團僅於合約負債(自預售物業收取的按金)在客戶合約入賬確認後，方會確認利息開支，並使用將反映於本集團與客戶之間可反映本集團信貸特性以及所提供的任何抵押品或抵押之獨立融資交易之折現率調整代價的承諾金額。於首次應用日期，合資格作資本化的融資成本人民幣9,919,000元已獲調整至銷售物業，而不合格作資本化的融資成本人民幣85,802,000元及人民幣7,033,000元已分別全數自累計溢利及非控股權益中扣除，相應調整金額人民幣102,754,000元計入合約負債。相應稅務影響已確認為遞延稅項資產或負債(視適用情況而定)。
- (b) 本集團就獲取客戶的物業銷售合約產生已付／應付中介機構／僱員的額外佣金。該等金額先前乃於產生時支出。於首次應用香港財務報告準則第15號當日，獲取合約的增量成本人民幣111,000,000元確認為合約成本並相應調整人民幣105,025,000元及人民幣5,975,000元至累計溢利及非控股權益。相應稅務影響已確認為遞延稅項資產或負債(視適用情況而定)。
- (c) 於首次應用香港財務報告準則第15號當日，應收賬款及其他應收款項為人民幣21,548,000元包括應收保證金及未開賬單收入分別人民幣679,000元及人民幣20,869,000元將於物業經營服務保證期屆滿時解除，乃重新分類至合約資產。
- (d) 有關先前根據香港會計準則第11號入賬的安裝合約，本集團繼續應用投入法估計於截至首次應用香港財務報告準則第15號當日已履行的履約責任。應收及應付合約工程客戶款項人民幣104,079,000元及人民幣13,778,000元分別重新分類至合約資產及合約負債。
- (e) 於首次應用香港財務報告準則第15號當日，就銷售物業收取的按金人民幣5,503,060,000元(連同上文附註a所載的人民幣102,754,000元的重大融資部分淨額影響)重新分類至合約負債。
- (f) 於首次應用香港財務報告準則第15號當日，計入應付賬款及其他應付款項的來自客戶的墊款人民幣497,536,000元獲重新分類至合約負債。
- (g) 該金額乃應用香港財務報告準則第9號作出調整之前計算得出。

截至2018年12月31日止年度

2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂(續)

本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及其修訂(續)

2.1 香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」(續)

初步應用香港財務報告準則第15號產生之影響概要(續)

就受影響的各個項目而言，下表概述應用香港財務報告準則第15號對本集團於2018年12月31日的簡明綜合財務狀況表及其截至2018年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表的影響。不受有關變動影響的項目不包括在內。

對綜合財務狀況表的影響

	已呈報 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	重新計量 人民幣千元	並未應用 香港財務 報告準則 第15號之金額 人民幣千元
非流動資產				
遞延稅項資產	565,707	—	(64,189)	501,518
流動資產				
銷售物業	34,882,404	—	(389,777)	34,492,627
合約資產	449,590	(449,590)	—	—
合約成本	201,414	—	(201,414)	—
應收賬款及其他應收款項	5,938,028	45,211	—	5,983,239
應收合約工程客戶款項	—	404,379	—	404,379
流動負債				
合約負債	13,039,071	(12,392,539)	(646,532)	—
銷售物業的已收按金	—	12,064,741	—	12,064,741
應付合約工程客戶款項	—	97,443	—	97,443
應付賬款及其他應付款項	10,393,583	230,355	—	10,623,938
非流動負債				
遞延稅項負債	1,734,943	—	(50,354)	1,684,589
資本及儲備				
儲備	12,465,583	—	35,145	12,500,728
非控股權益	6,490,981	—	6,361	6,497,342

截至2018年12月31日止年度

2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂(續)

本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及其修訂(續)

2.1 香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」(續)

初步應用香港財務報告準則第15號產生之影響概要(續)
對綜合損益及其他全面收益表的影響

	已呈報 人民幣千元	重新計量 人民幣千元	並未應用 香港財務報告 準則第15號 之金額 人民幣千元
收入	13,986,133	(83,522)	13,902,611
銷售及服務成本	(9,802,167)	172,327	(9,629,840)
毛利	4,183,966	88,805	4,272,771
銷售及分銷成本	(439,032)	(254,776)	(693,808)
融資成本	(1,464,674)	239,477	(1,225,197)
除稅前利潤	3,036,919	73,506	3,110,425
所得稅開支	(1,868,735)	(18,377)	(1,887,112)
年內利潤	1,168,184	55,129	1,223,313
年內全面收益總額	1,168,006	55,129	1,223,135
以下人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人	728,339	49,562	777,901
其他非控股權益	439,845	5,567	445,412
以下人士應佔全面收益總額			
本公司擁有人	728,233	49,562	777,795
其他非控股權益	439,773	5,567	445,340

對綜合現金流量表之影響

	已呈報 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	重新計量 人民幣千元	並未應用 香港財務報告 準則第15號 之金額 人民幣千元
經營活動				
除稅前溢利	3,036,919	-	73,506	3,110,425
銷售物業增加	(2,209,839)	-	379,858	(1,829,981)
應收賬款及其他應收款項增加	(4,458,370)	(24,030)	-	(4,482,400)
應收合約工程客戶款項增加	-	(300,300)	-	(300,300)
合約資產增加	(324,330)	324,330	-	-
合約成本增加	(90,414)	-	90,414	-
應付賬款及其他應付款項增加	3,169,848	(267,181)	-	2,902,667
應付合約工程客戶款項增加	-	83,665	-	83,665
銷售物業已收按金增加	-	5,165,946	-	5,165,946
合約負債增加	5,526,208	(4,982,430)	(543,778)	-

對於本期間應用香港財務報告準則第15號，較於香港會計準則第11號，香港會計準則第18號及相關詮釋的變動解釋載于上文附註(a)至(f)，用以描述於採納香港財務報告準則第15號後於2018年1月1日對簡明綜合財務狀況表作出的調整。

截至2018年12月31日止年度

2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂(續)

本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及其修訂(續)

2.2 香港財務報告準則第9號金融工具

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第9號及其他香港財務報告準則的相關相應修訂。香港財務報告準則第9號引入有關下列各項的新規定：(1)金融資產及金融負債的分類及計量，(2)金融資產及其他項目(例如，合約資產、應收租賃款項及財務擔保合約)的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及(3)一般對沖會計處理。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡性條文應用香港財務報告準則第9號，即對於2018年1月1日(首次應用日期)尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量規定(包括預期信貸虧損模式項下的減值)，且未有對於2018年1月1日已經終止確認的工具應用該等規定。2017年12月31日的賬面值與2018年1月1日的賬面值之間的差異於期初累計溢利中確認，而並無重列可資比較資料。

因此，由於可資比較資料乃根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量編製，故未必可比較若干可資比較資料。

應用香港財務報告準則第9號引致之會計政策披露於附註3。

首次應用香港財務報告準則第9號產生之影響概述

下表闡述於2018年1月1日根據香港財務報告準則第9號之金融資產及受預期信貸虧損規限的其他項目之分類及計量。

附註	可供出售投資 人民幣千元	香港會計準則 第39號/ 香港財務報告 準則第9號 要求按公允值 計入損益 之金融資產 人民幣千元 (附註b)	指定為按 公允值計入 其他全面收益 之權益工具 人民幣千元	按攤銷 成本 計量之 金融資產 (先前分類 為貸款及 應收賬款) 人民幣千元	合約資產 人民幣千元	遞延 稅項資產 人民幣千元	累計溢利 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元
		於2017年12月31日之期末結餘 — 根據香港會計準則第39號	117,663	234,460	-	21,759,577	-	461,990
首次應用香港財務報告準則第15號之影響	-	-	-	(21,548)	125,627	13,708	14,417	(794)
首次應用香港財務報告準則第9號之影響： 重新分類								
自可供出售投資	(a) (117,663)	-	117,663	-	-	-	-	-
重新計量								
預期信貸虧損模式下之減值	(c) -	-	-	(11,537)	(2,983)	3,630	(10,134)	(756)
於2018年1月1日期初結餘	-	234,460	117,663	21,726,492	122,644	479,328	9,262,590	5,059,564

截至2018年12月31日止年度

2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂(續)

本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及其修訂(續)

2.2 香港財務報告準則第9號金融工具(續)

首次應用香港財務報告準則第9號產生之影響概述(續)

附註：

(a) 可供出售投資

本集團選擇將先前分類為可供出售投資之所有股權投資的公允價值變動於其他全面收入中列賬。於首次應用香港財務報告準則第9號之日，人民幣117,663,000元已從可供出售投資重新分類至指定為按公允價值計入其他全面收益之權益工具，其是關於先前根據香港會計準則第39號按成本減去減值計量的無報價權益投資。並無與該等無報價權益投資有關的公允價值變動已調整至於2018年1月1日的按公允價值計入其他全面收益權益工具及按公允價值計入其他全面收益儲備。

(b) 按公允價值計入損益之金融資產

按公允價值計入損益之金融資產為受管理之證券投資及衍生工具及其表現按公允價值評估，且彼等須根據香港財務報告準則第9號按公允價值計入損益方法計量。應用香港財務報告準則第9號對該等資產所確認金額並無影響。

(c) 預期信貸虧損模式下減值

本集團應用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量預期信貸虧損，當中就所有應收賬款及合約資產採用生命週期預期信用損失。除已根據香港會計準則第39號釐定為信貸減值者外，應收賬款及合約資產乃根據共有信貸風險特徵分組。合約資產涉及未入賬在建工程，且與相同類型合約的應收賬款具有大致相同的風險特徵。因此，本集團已按相同基準估計應收賬款及合約資產的預期損失率。

按攤銷成本計量之其他金融資產(包括限制/抵押銀行存款、銀行結餘、其他應收款項、應收本公司附屬公司、非控股股東、聯營公司及合營企業)之虧損撥備，以12個月預期信貸虧損為基準評估，且其信貸風險自首次確認後並無大幅增加。

於2018年1月1日，額外信貸虧損撥備人民幣14,520,000元，經扣除遞延稅項影響人民幣3,630,000元後，分別確認對累計溢利及非控股權益的影響人民幣10,134,000元及人民幣756,000元。額外損失撥備金從各對應資產中扣除。

截至2018年12月31日止年度

2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂(續)

本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及其修訂(續)

2.2 香港財務報告準則第9號金融工具(續)

首次應用香港財務報告準則第9號產生之影響概述(續)

附註：(續)

(c) 預期信貸虧損模式下減值(續)

2017年12月31日之所有損失撥備(包括合約資產及應收賬款及其他應收款項)與2018年1月1日之期初損失撥備之對賬如下：

	合約資產 人民幣千元	應收賬款及 其他應收款項 人民幣千元
於2017年12月31日		
—根據香港會計準則第39號 重新分類	—	188,952
透過年初累計溢利/非控股權益重新計量之金額	9,448	(9,448)
	2,983	11,537
於2018年1月1日	12,431	191,041

2.3 香港會計準則第40號(修訂本)「轉讓投資物業」

該等修訂澄清轉至或轉自投資物業需評估物業是否符合或不再符合投資物業之定義，須以可觀察證據支持其用途改變。該等修訂進一步澄清香港會計準則第40號所列情況並未詳盡及在建中物業用途可能改變(即用途變動不限於竣工物業)。

於首次應用日期，本集團根據當日存在之情況評估若干物業之分類，並無對2018年1月1日之分類造成影響。

截至2018年12月31日止年度

2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂(續)

本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及其修訂(續)

2.4 應用所有新訂準則對年初之綜合財務狀況表之影響

由於本集團之上述會計政策變動，年初綜合財務狀況表須調整。下表列示就各受影響項目確認之調整。未受變動影響之項目未計入在內。

	2017年 12月31日 (經審核) 人民幣千元	香港財務 報告準則 第15號 人民幣千元	香港財務 報告準則 第9號 人民幣千元	2018年 1月1日 (經調整) 人民幣千元
非流動資產				
指定為按公允值計入				
其他全面收益之權益工具	-	-	117,663	117,663
可供出售投資	117,663	-	(117,663)	-
遞延稅項資產	461,990	13,708	3,630	479,328
流動資產				
銷售物業	23,777,966	9,919	-	23,787,885
合約資產	-	125,627	(2,983)	122,644
合約成本	-	111,000	-	111,000
應收賬款及其他應收款項	4,129,404	(21,548)	(11,537)	4,096,319
應收合約工程客戶款項	104,079	(104,079)	-	-
流動負債				
應付賬款及其他應付款項	9,282,468	(497,536)	-	8,784,932
銷售物業的已收按金	5,503,060	(5,503,060)	-	-
應付合約工程客戶款項	13,778	(13,778)	-	-
合約負債	-	6,117,128	-	6,117,128
流動資產淨值	19,553,844	18,165	(14,520)	19,557,489
總資產減流動負債	42,061,628	31,873	(10,890)	42,082,611
非流動負債				
遞延稅項負債	1,754,528	18,250	-	1,772,778
淨資產	17,698,031	13,623	(10,890)	17,700,764
資本及儲備				
儲備	12,139,049	14,417	(10,134)	12,143,332
本公司擁有人應佔權益	12,636,917	14,417	(10,134)	12,641,200
非控股權益	5,061,114	(794)	(756)	5,059,564
權益總額	17,698,031	13,623	(10,890)	17,700,764

附註：就截至2018年12月31日止年度根據間接法呈報經營活動現金流量而言，營運資金變動乃根據上文所披露的於2018年1月1日的年初財務狀況表計算。

截至2018年12月31日止年度

2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂(續)

已頒佈但未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本

本集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本：

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 ²
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因素 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義 ⁴
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的提前還款特性 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ³
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重要之定義 ⁵
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、消滅或結算 ¹
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期權益 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進 ¹

¹ 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於將予釐定日期或之後開始之年度期間生效

⁴ 對收購日期為於2020年1月1日或之後開始之首個年度期間開始或之後的業務合併及資產收購生效

⁵ 於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效

除下文所述者外，本公司董事預期，於可見將來，應用所有其他的新訂香港財務報告準則及其修訂將不會對本集團之綜合財務報表有任何重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個綜合模式。香港財務報告準則第16號於生效時將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。此外，香港財務報告準則第16號規定銷售及回租交易就有關資產之轉讓是否應入賬為銷售乃根據香港財務報告準則第15號之規定釐定。香港財務報告準則第16號亦包括有關分租及租賃修訂之規定。

除短期租賃及租賃低值資產外，經營租約與融資租賃的差異自承租人會計處理中撤銷，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式替代。

截至2018年12月31日止年度

2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂(續)

已頒佈但未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

使用權資產初步按成本計量，而後乃按成本(若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債任何重新計量而作出調整。租賃負債初步按並非於該日支付之租賃付款現值計量。其後，租賃負債會就利息及租賃付款以及(其中包括)租賃修訂的影響而作出調整。就現金流量分類而言，本集團現時將有關自用租賃土地及該等分類為投資物業之租賃土地之前期預付租賃付款呈列為投資現金流量，而其他經營租約付款則呈列為營運現金流量。根據香港財務報告準則第16號，有關租賃負債之租賃付款將分配為本金及利息部分(呈列為融資現金流量)。前期預付租賃付款將根據性質繼續呈列為投資或經營現金流量(如適用)。

根據香港會計準則第17號，本集團已就融資租賃安排及租賃土地(本集團為承租人)之預付租賃付款確認資產及相關融資租賃負債。應用香港財務報告準則第16號將視乎本集團單獨或於倘擁有資產時將呈列之相應有關資產的同一項目內呈列使用權資產而可能導致該等資產之分類發生潛在變動。

除亦適用於出租人之若干規定外，香港財務報告準則第16號充分推進香港會計準則第17號之出租人會計處理規定，並繼續要求出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號要求全面的披露。

如附註50所披露，本集團於2018年12月31日擁有不可撤銷經營租約承擔人民幣170,961,000元。初步評估顯示，該等安排將符合租賃之定義。應用香港財務報告準則第16號後，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應的負債，除非有關租賃符合低價值或短期租賃。

此外，本集團現時認為支付可退回租賃按金及收回可退回租賃按金作為香港會計準則第17號項下之權利及負債並重大。

應用新規定可能導致上文所述計量、呈列及披露發生變動。本集團將選擇切實可行的適宜方法，將香港財務報告準則第16號應用於先前確認為應用香港會計準則第17號之租賃的合約，而並非將該準則應用於先前並未確認為含有應用香港會計準則第17號之租賃的合約。因此，本集團將不會重新評估合約是否屬於或包含在首次應用日期前已存在的租賃。此外，本集團(作為承租人)將選擇經修訂追溯法應用香港財務報告準則第16號，並將確認初始應用對期初保留盈利(如有)的累計影響，而並無重列比較資料。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號重大的定義修訂本

該等修訂本透過於作出重大判斷時增加額外指引及解釋完善重大的定義。該等修訂本亦與所有香港財務報告準則的定義保持一致，並將於本集團於2020年1月1日開始之年度期間強制生效。應用該等修訂本預計將不會對本集團的財務狀況及表現產生重大影響，惟可能影響於綜合財務報表的呈列及披露資料。

截至2018年12月31日止年度

3. 重大會計政策

綜合財務報表已按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例（「公司條例」）所規定的適用披露。

綜合財務報表已根據歷史成本法編製，惟若干物業及金融工具則於各呈報期末按公允值計量，並詳述於如下的會計政策。

歷史成本一般是基於為換取貨物及服務而支付代價之公允值。

公允值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格，不論該價格是否可直接觀察到或採用其他估值技巧估計。於估計資產或負債的公允值時，本集團所考慮資產或負債的特色，為資產或負債於計量日期定價時，市場參與者可能考慮的資產或負債的特色。於綜合財務報表內計量及／或披露的公允值按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號「以股份付款」範圍內以股份支付的交易、香港會計準則第17號範圍內的租賃交易及類似公允值但並非公允值的計量（如香港會計準則第2號「存貨」內的可變現淨額或香港會計準則第36號「資產減值」的使用價值）除外。

非金融資產的公允值計量考慮市場參與者將該資產用於最佳用途以產生經濟利益的能力，或將該資產出售予能夠用於最佳用途的其他市場參與者以產生經濟利益的能力。

就按公允值交易的金融工具及投資物業以及於其後期間計量公允值時使用不可觀察輸入數據之估值技術而言，估值技術會予以校準以使估值技術結果與交易價相等。

此外，就財務報告而言，根據可觀察公允值計量的輸入數據及公允值計量的輸入數據對其整體的重要性程度，公允值計量分為第一、第二或第三級，概述如下：

- 第一級輸入數據乃實體於計量日可得出之自相同資產或負債於活躍市場中所報的未調整價格；
- 第二級輸入數據乃根據與資產或負債相關而直接或間接獲得的可觀察資料，第一級所包括報價除外；及
- 第三級輸入數據乃自資產或負債的不可觀察輸入數據。

重大會計政策載列如下。

截至2018年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其所控制之實體及其附屬公司之財務報表。當本公司符合以下要素時，則本公司取得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與投資對象業務而承擔浮動回報的風險或享有權利；及
- 有能力使用其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，本集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

倘本集團於投資對象之投票權未能佔大多數，則當投票權足以賦予本公司實際能力以單方面指揮投資對象的相關活動時即對投資對象擁有權力。本集團於評估本集團於投資對象的投票權是否足以賦予其權力時考慮所有相關事實及情況，包括：

- 相較其他投票權持有人所持投票權的數量及分散情況，本集團持有投票權的數量；
- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有之潛在投票權；
- 其他合約安排產生的權利；及
- 需要作出決定時，本集團目前能夠或不能指揮相關活動的任何額外事實及情況(包括於過往股東會議上的投票模式)。

附屬公司之綜合入賬於本集團取得有關附屬公司之控制權起開始，並於本集團失去有關附屬公司之控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售附屬公司之收入及開支乃自本集團取得控制權之日期起計入綜合損益及其他全面收益表，直至本集團不再控制有關附屬公司之日期為止。

損益及其他全面收益之每個組成部分乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

附屬公司的財務報表已於有需要時作出調整，致使其會計政策符合本集團之會計政策。

有關本集團成員之間交易的所有集團內公司間之資產及負債、權益、收入、支出及現金流量於綜合時悉數對銷。

於附屬公司之非控股權益與本集團於當中的權益分開呈列，指現時擁有之權益且賦予持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司淨資產。

截至2018年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

綜合基準(續)

本集團於現有附屬公司擁有權之變動

本集團於附屬公司權益之變動而不導致失去此附屬公司之控制權將列作權益交易。本集團相關權益組成部分之賬面值及非控股權益(包括根據本集團及非控股權益各自所佔權益比例於本集團及非控股權益間重新歸屬相關儲備)將予調整,以反映該附屬公司之相關權益變動。

非控股權益之經調整數額與已付或已收代價之公允值之間任何差額,乃直接確認於權益中並歸屬於本公司之擁有人。

倘本集團失去附屬公司控制權,則取消確認附屬公司資產及負債以及非控股權益(如有)。而收益或虧損於損益確認並按(i)所收代價之公允值及任何保留權益之公允值與(ii)本公司擁有人應佔該附屬公司之資產(包括商譽)負債之間的差額計算。先前於其他全面收益就該附屬公司確認之所有款額,會按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬。於失去控制權當日在前附屬公司保留之任何投資之公允值,會根據香港財務報告準則第9號/香港會計準則第39號(如適用)於其後入賬時被列作首次確認之公允值,或(如適用)於首次確認時之於聯營公司或合營企業之投資成本。

業務合併

收購業務乃採用收購法入賬。於業務合併時轉撥之代價按公允值計算,而計算方法為本集團所轉撥之資產、本集團對被收購公司前擁有人產生之負債及本集團於交換被收購公司之控制權所發行之股本權益於收購日期之公允值之總和。與收購事項有關之成本於產生時確認於損益中。

於收購日期,其已收購可識別資產及承擔之負債按其公允值予以確認,惟下列項目除外:

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「員工福利」確認及計算;
- 被收購公司以股份為基礎之付款安排或以本集團訂立以股份為基礎之付款安排取代被收購公司以股份為基礎之付款安排相關之負債或權益工具乃於收購日期(參閱下列會計政策)根據香港財務報告準則第2號「以股份支付款項」計量;及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」劃分為持作出售之資產(或出售組合)根據該項準則計量。

截至2018年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

業務合併 (續)

所轉撥之代價、被收購公司之任何非控股權益之數額及收購公司先前所持有被收購公司股本權益 (如有) 之公允值之總和，倘高於所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨額，所高出部分乃確認為商譽。經重估後，倘扣除已收購可識別資產及假設負債的金額超過轉撥代價的總額、被收購公司任何非控股權益之數額及收購公司先前持有被收購公司權益 (如有) 之公允值之總和，所高出部分乃即時確認為損益中為廉價購買收益。

屬現時擁有權權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔相關附屬公司淨資產之非控股權益，可初步按公允值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例計量。計量基準視乎個別交易作出選擇。其他類別非控制權益按其公允值計量。

當本集團於一項業務合併轉移之代價包括或然代價安排，則或然代價乃按收購日期之公允值計算，並計入一項業務合併轉移之代價的一部份。合資格作計量期間調整之或然代價之公允值變動乃追溯調整。計量期間調整為於「計量期間」(不得超過收購日期起計一年) 因取得於收購日期已存在之事件及環境之額外資訊而作出之調整。

不符合作為計量期間調整之或然代價公允值變動之其後會計處理，取決於或然代價如何分類。分類為權益之或然代價並不會於其後報告日期重新計量，而其以後之結算乃於權益內列賬。分類為資產或負債之或然代價乃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。

如業務合併乃分階段達成，本集團以往所持的被收購方股本權益於收購日期 (即本集團取得控制權當日) 按公允值重新計量，所產生的盈虧 (如有) 在損益或其他全面收益 (如適用) 中確認。如出售於被收購方權益，以往在其他全面收益中確認並根據香港財務報告準則第9號／香港會計準則第39號計量的從該等權益於收購日期前產生的金額將按所規定的相同基準列賬 (如本集團已直接出售先前持有的股權)。

收購不構成業務之附屬公司

於本集團收購一組不構成業務的資產及負債時，本集團通過按相關公允值首先分配購買價至金融資產及金融負債識別及確認所收購的個別可識別資產及所承擔的負債，購買價的餘下結餘隨後按購買日期的相關公允值分配至其他可識別資產及負債。相關交易將不會產生商譽或議價購買收益。

截至2018年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

商譽

因收購業務產生之商譽乃按於收購業務當日確定的成本(見上文所述之會計政策)減累計減值虧損(如有)入賬。

就減值檢測而言，收購產生的商譽會分配至預期可自合併的協同效益獲益的本集團各現金產生單位(或各組現金產生單位)，即就內部管理目的攤銷商譽的最低水平且不大於經營分部。

已獲分配商譽之現金產生單位(或一組現金產生單位)每年或倘有跡象顯示有關單位可能出現減值時更頻密地進行減值測試。於報告期間收購產生的商譽，已獲分配商譽之現金產生單位(或一組現金產生單位)於報告期結算日前進行減值測試。當可收回金額低於其賬面值時，則首先削減任何商譽之賬面值以分配減值虧損，其後再根據單位(或一組現金產生單位)內各資產之賬面值按比例分配予單位之其他資產。

於出售相關現金產生單位或現金產生單位組別中任何現金產生單位時，商譽的應佔金額計入釐定的出售損益金額。當本集團出售現金產生單位(或現金產生單位組別中的一個現金產生單位)內的業務時，所出售商譽金額按所出售業務(或現金產生單位)與所保留現金產生單位(或現金產生單位組別)部分的相對價值計量。

本集團因收購聯營公司及合營企業產生之商譽政策載述如下。

於聯營公司及合營企業之投資

聯營公司為本集團具有重大影響之實體(附屬公司及合營企業除外)。重大影響為有權參與被投資方財務及營運政策決定，但未能控制或共同控制該等政策。

合營企業指一項合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營安排之資產淨值擁有權利。共同控制權指按照合約協定對一項安排所共有之控制權，僅在相關活動必須獲得共同享有控制權之各方一致同意方能決定時存在。

截至2018年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

於聯營公司及合營企業之投資 (續)

聯營公司或合營企業之業績及資產與負債以權益會計法計入綜合財務報表內，惟有關投資或部分投資分類為持作出售則根據香港財務報告準則第5號「持作出售的非流動資產及已終止經營業務」入賬。未分類為持作出售之任何於聯營公司或合營企業之投資保留部分使用權益法入賬。用作權益會計法用途的聯營公司及合營企業的財務報表乃按與本集團於類似情況下就同類交易及事項的統一會計政策編製。根據權益法，於聯營公司或合營企業之投資最初乃按成本於綜合財務狀況表確認，並隨後調整以確認本集團應佔聯營公司及合營企業之損益及其他全面收益。於該聯營公司或合營企業的資產淨值(損益及其他全面收入除外)變動不入賬，除非該等變動導致本集團持有的擁有權變動。當本集團應佔聯營公司或合營企業之虧損超過本集團於該聯營公司或合營企業之權益(包括實際上構成本集團對聯營公司或合營企業投資淨額部分之任何長期權益)時，本集團不再確認其分佔之進一步虧損。本集團僅會在其須向該聯營公司或合營企業承擔法律或推定義務，或代其支付款項之情況下，確認額外虧損。

於被投資方成為一家聯營公司或合營企業當日，對聯營公司或合營企業之投資採用權益法入賬。於收購一間聯營公司或合營企業之投資時，投資成本超過本集團分佔該被投資方可識別資產及負債公允淨值之任何部分乃確認為商譽，並計入投資之賬面值。本集團所佔可識別資產及負債於重新評估後之公允淨值與投資成本之任何差額，會於收購投資期間即時於損益確認。

本集團會評估是否有客觀證據證明於聯營公司或合營企業之權益減值虧損。於存在任何客觀證據時，該項投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號「資產減值」以單一資產的方式進行減值測試，方法是比較其可收回金額(即使用價值與公允值減出售成本的較高者)與其賬面值。任何已確認的減值虧損構成該項投資的賬面值之一部分。有關減值虧損的任何撥回乃於該項投資之可收回金額其後增加的情況下根據香港會計準則第36號確認。

當本集團停止對聯營公司或合營企業有重大影響力時，乃以出售該投資對象之全部權益方式入賬，而所產生之收益或虧損乃於損益中確認。倘若本集團於前聯營公司或合營企業中留有權益，而保留權益又屬金融資產，則根據香港財務報告準則第9號／香港會計準則第39號，本集團按該日公允值計量保留權益，而公允值視為其於初始確認時的公允值。聯營公司或合營企業的賬面值與任何保留權益的公允值公允值及任何出售聯營公司或合營企業部分權益時所得款項之間的差額，計入出售聯營公司或合營企業收益或虧損的釐定過程。此外，本集團計入所有先前就該聯營公司或合營企業於其他全面收益中確認的金額所用基準，與在該聯營公司或合營企業直接售出相關資產或負債時規定須用的基準相同。故此，若該聯營公司或合營企業先前於其他全面收益中確認的收益或虧損會在有關資產或負債出售時重新歸類至損益賬中，則於出售或部分出售相關聯營公司或合營企業時本集團會將該收益或虧損由權益重新分類至損益賬(作為重分類調整)。

截至2018年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

於聯營公司及合營企業之投資(續)

若聯營公司投資變成合營企業投資或者在合營企業投資變成聯營公司投資，則本集團會繼續使用權益法。在此等權益擁有權更改中，毋須對公允值進行重新計量。

當本集團減少擁有聯營公司或合營企業的權益，但本集團繼續使用權益法時，本集團會將早前就該項擁有權削減在其他全面收益中確認的收益或虧損部分重新歸類至損益，前提為該筆收益或虧損在有關資產或負債出售時亦會重新歸類至損益賬。

當集團實體與聯營公司或合營企業進行交易時，則與聯營公司或合營企業交易所產生之損益僅於聯營公司或合營企業之權益與本集團無關時，方於本集團之綜合財務報表確認。

客戶合約的收入(根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第15號)

根據香港財務報告準則第15號，本集團於(或當)履約責任獲履行時，即當與特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時確認收入。

履約責任指個別的商品或服務(或一組商品或服務)或一系列大致相同的個別商品或服務。

倘符合以下其中一項標準，則控制權隨時間轉移，而收入則參照完全履行相關履約責任的進展情況而隨時間確認：

- 於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約產生及提升一項資產，而該項資產於本集團履約時由客戶控制；或
- 本集團的履約並未產生讓本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約的付款具有可強制執行的權利。

否則，收入於客戶獲得個別商品或服務控制權的時間點確認。

合約資產指本集團就換取本集團已向客戶轉讓的商品或服務而收取代價的權利(尚未成為無條件)。根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即代價到期付款前僅需時間推移。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價(或已到期收取代價)，而須向客戶轉讓商品或服務的責任。

與合約有關的合約資產及合約負債以淨額列賬。

截至2018年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

客戶合約的收入(根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第15號)(續)

隨時間確認收入：計量履約責任的完成進度

就物業管理服務、增值服務、酒店住宿服務及旅遊代理服務而言，完全滿足履約進展乃根據產出法計量，即基於迄今為止向客戶轉移的服務相對於合約下承諾之剩餘服務的價值直接計量，以確認收入，此最佳反映本集團在轉移服務控制權方面的履約情況。

就物業建築及工程服務而言，完全滿足履約進展乃根據投入法計量，即透過按本集團為完成履約責任而產生的投入相對於預期為完成履約責任的總投入確認收益，有關方法最能反映本集團於轉讓商品或服務控制權方面的履約情況。

存有重大融資部分

於釐定交易價格時，倘協定之付款時間(不論以明示或暗示方式)為客戶或本集團帶來向客戶轉讓商品或服務之重大融資利益，則本集團就資金時間值的影響調整已承諾之代價金額。在該等情況下，合約含有重大融資部份。無論融資承諾於合約中明確訂明，或合約之訂約方協定之支付條款有所暗示，均可能存在重大融資部份。

就相關商品或服務的付款與轉讓之間的期限少於一年的合約，本集團應用不調整任何重大融資部份的交易價格的實際權宜方法。

就於轉移本集團已就任何重大融資而調整已承諾之代價金額之相關商品或服務前自客戶收取之預付款項而言，本集團應用將於本集團與客戶之間於合約開始之獨立融資交易中反映之折現率。相關利息開支於預付款期間收取，且轉移相關商品及服務按相同基準入賬列作其他借貸成本。

委託人與代理人

當另一方從事向客戶提供商品或服務，本集團釐定其承諾之性質是否為提供指定商品或服務本身之履約義務(即本集團為委託人)或安排由另一方提供該等商品或服務(即本集團為代理人)。

倘本集團在向客戶轉讓商品或服務之前控制指定商品或服務，則本集團為委託人。

倘本集團之履約責任為安排另一方提供指定的商品或服務，則本集團為代理人。在此情況下，在將商品或服務轉讓予客戶之前，本集團不控制另一方提供的指定商品或服務。當本集團為代理人時，應就為換取另一方安排提供的指定商品或服務預期有權取得之任何收費或佣金之金額確認收入。

截至2018年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

客戶合約的收入(根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第15號)(續)

獲得合約的增量成本

獲得合約的增量成本指本集團與客戶訂立合約產生之倘未獲得該合約則不會產生的成本。

倘預期可收回有關成本(主要為銷售佣金)，則本集團確認該等成本為一項資產。隨後按與向客戶轉讓有關該資產之商品或服務一致的系統基準於損益攤銷。

倘該等成本將在一年內悉數於損益攤銷，則本集團應用可行的權宜之計，支銷所有增量成本以獲得合約。

擔保

本集團按照香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」確定擔保，原因為本集團提供保證產品符合協定規格及客戶並無選擇單獨購買一項擔保。

收入確認(2018年1月1日之前)

收入以已收及應收代價的公允值計量。收入已扣除估計客戶退貨、回扣、其他類似津貼及與銷售相關的中國稅項。

當未來經濟利益可能流入本集團及當已達成下文所述本集團各項活動的特定標準，而收入金額能可靠地計量，則確認收入。

銷售物業

於日常業務過程中出售物業的收入於相關物業竣工及交付買家時確認。符合上述收入確認標準之前已收取買家的按金及分期付款於綜合財務狀況表計入流動負債。

銷售貨物

銷售貨物的收益於貨物已交付及所有權已轉讓時確認。

截至2018年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

收入確認(2018年1月1日之前)(續)

物業管理服務、增值服務及旅遊代理服務

服務收入於提供服務時入乃參考報告期末交易完成階段予以確認。當下列所有條件獲達成時，交易的結果能夠可靠估計：

- 收入金額能可靠地計量；
- 與交易相關的經濟利益可能流入實體；
- 於報告期末，交易完成階段能可靠計量；及
- 該交易產生的成本和完成該交易的成本能可靠地計量。

建造服務收入

當建造服務收入之結果能可靠地估計，收入及成本乃參考報告期末合約活動完成階段予以確認，並按工程進行至該日所產生之合約成本佔估計合約總成本之比例計算，惟此方法並不能代表完成階段。合約工程、索償及獎金款項之變動僅會在金額能可靠地計量及認為可能收取該金額之情況下方會入賬。

倘建造合同之結果無法可靠地估計，則合約收入按有可能收回之已產生合約成本予以確認。合約成本於產生期間確認為開支。

當合約總成本有可能超出合約總收入時，預期虧損將立即確認為開支。

倘迄今已產生的合約成本加已確認的利潤減已確認的虧損超出進度付款，則超出部份列作應收客戶合約工程款。倘進度付款超出迄今已產生的合約成本加已確認的利潤減已確認的虧損，則超出部份列作應付客戶合約工程款。

於完成有關工程前收取之款項，作為負債計入綜合財務狀況表中(作為已收墊款計入其他應付款項)。就完工工程發出賬單但客戶尚未支付之款項則計入綜合財務狀況表之貿易應收賬款。

酒店經營

酒店住宿、酒店管理及相關服務、食物及餐飲銷售以及其他輔助服務收入於提供服務時確認。

截至2018年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

收入確認(2018年1月1日之前)(續)

利息收入

利息收入乃根據未償還本金及適用實際利率按時間比累算，有關利率乃將估計未來所收現金按金融資產估計可使用年期折讓至該資產首次確認時的賬面淨值的利率。

租金收入

有關本集團確認來自經營租賃之收入之會計政策載述於下文租賃之會計政策內。

物業、廠房及設備

包括樓宇在內的持作生產或供應貨品或服務、或作行政用途的物業、廠房及設備(不包括下方所述的在建樓宇工程)乃以成本扣減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

在建作生產、供應或行政用途之物業，按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用及(就合資格資產而言)根據本集團會計政策撥充資本之借貸成本。當完成及可作擬定用途時，該等物業分類至合適的物業、機器及設備類別。該等資產之折舊於資產可作擬定用途時開始計提，與其他物業資產之基準相同。

當物業、廠房及設備項目因已證實結束自用而變為投資物業時，其賬面值與公允值的差額於轉移日確認於其他全面收入及累計於物業重估儲備中。相關重估儲備於日後資產出售或報廢時，將直接轉入累積溢利。

折舊採用直線法予以確認，以便於其估計可使用年期撤銷資產成本(在建物業除外)減去其估計剩餘價值。估計可使用年期、估計剩餘價值和折舊方法會在各報告期末複核，以按預期基準反映任何估計變動的影響。

融資租賃下所持有之資產乃以與自置資產相同之基準按其預期可使用年期予以折舊。然而，倘並不合理肯定所有權將於租期結束前取得，資產乃按租期及可使用年期之較短者予以折舊。

物業、廠房及設備於出售時或預期繼續使用資產再不會產生未來經濟利益時終止確認。任何因物業、廠房及設備出售或報廢而產生的損益確認為銷售所得款項及資產賬面值的差額，且列入損益表內。

截至2018年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

物業、廠房及設備(續)

日後業主佔用之發展中樓宇

當用作生產或行政用途之樓宇處於發展中，預付租賃款項於建造期間之攤銷費用列作在建樓宇之部分成本。在建樓宇按成本減任何已識別減值虧損入賬。樓宇在其可供使用(即樓宇處於適當之地點及狀況而能夠按管理層擬定之方式經營)時開始折舊。

投資物業

投資物業乃持有以賺取租金收入及／或資本增值的物業(包括就該等目的在建物業)。

投資物業乃以成本(包括交易成本)初步計值。初步確認後，投資物業以其公允值計算。本集團根據經營租賃持有的以賺取租金或資本增值為目的的全部物業權益分類為並入賬列作投資物業，採用公允值模式計量。投資物業公允值變動所產生之損益於產生之期間計入損益表。

興建中投資物業之建築成本及利息開支被撥充資本並作為興建中投資物業之賬面值其中部份。

投資物業於出售或於其被永久終止使用或預期於出售時再無日後經濟利益之時終止確認。終止確認物業所產生的任何損益(按出售所得款項淨額及資產的賬面值的差額計算)於該項目終止確認時計入損益。

業務合併所收購之無形資產

業務合併所收購之無形資產與商譽分開確認及初步按收購日期之公允值(視為彼等的成本)確認。

初步確認後，業務合併所收購之具有限使用年期無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損入賬。

無形資產於出售或當預期使用或出售不會產生任何日後經濟利益時取消確認。取消確認無形資產產生的收益或虧損，按出售所得款項淨額與資產賬面值間的差額計量，並於取消確認資產的期間在損益內確認。

截至2018年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

非商譽有形資產、無形資產及合約成本之減值(請參閱上述有關商譽的會計政策)

本集團於各報告期間結束時檢討其有形資產及有限可使用年期之無形資產及合約成本的賬面值，以判斷該等資產有否出現任何減值虧損跡象。倘出現任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。

有形及無形資產之可收回金額乃個別估計，若某單一資產的可收回金額不能估計，本集團會估計該資產所屬之現金產生單位的可收回金額。當可確定合理及連貫的分配基準時，企業資產可分配至個別現金產生單位，否則，則將企業資產分配至能確定合理及連貫的分配基準的最小組別的現金產生單位。

在本集團根據香港財務報告準則第15號將資本化資產減值虧損確認為合約成本前，本集團按適用準則評估和確認任何與相關合約有關的其他資產減值虧損。屆時，倘賬面值超過本集團預期收取以換取相關商品或服務的代價餘額減與直接關於提供該等商品或服務的成本(未確認為開支)，則就作為合約成本的資本化資產而言之減值虧損(如有)得以確認。作為合約成本的資本化資產屆時就評估相關現金產生單位減值，而計入其所屬的現金產生單位之賬面值。

可收回金額為減除成本後的公允值與使用價值兩者的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流乃使用除稅前折現率折減至其現值，以反映市場對貨幣時間值的評估及該資產(或現金產生單位)(其估計未來現金流量未予調整)特有的風險。

當資產(或現金產生單位)的可收回金額估計比賬面值小，資產(或現金產生單位)的賬面值乃調低至其可收回金額。於分配減值虧損時，減值虧損將首先被分配以削減任何商譽之賬面值(倘適用)，其後根據單位內各項資產之賬面值按比例分配到其他資產。資產之賬面值不會被減至(以最高者為準)低於其公允值減出售成本(倘可計量)、其使用價值(倘可釐定)及零。分配至資產的減值虧損數額則按比例分配至單位的其他資產。減值虧損即時於損益中確認。

倘減值虧損其後逆轉，資產(或現金產生單位)的賬面值則調升至經修訂的估計可收回金額，惟該調升的賬面值不可超過假若該資產(或現金產生單位)以往年度並無確認任何減值虧損而釐定的賬面值。減值虧損撥回即時於損益中確認。

截至2018年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

銷售物業

日常業務過程中的竣工項目及在建銷售項目計入流動資產，並按成本及可變現淨值中較低者列賬。成本包括土地成本、開發費用、根據本集團會計政策資本化的借貸成本及其他應佔開支。於各開發階段中的各單位成本仍採用加權平均法釐定。

可變現淨值指銷售物業的估計售價減所有估計竣工成本及作出銷售的必要成本。

當持有物業以賺取租金或／及實現資本增值(而非於日常業務過程中出售)的意圖發生改變(以向另一方之經營租賃開始為證)時，本集團將物業從存貨轉撥至投資物業。轉撥日期物業公允值與其先前賬面值之間的任何差異於損益表確認。

存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本乃按先進先出法計算。可變現淨值指存貨的估計售價減所有估計竣工成本及作出銷售的必要成本。

撥備

若本集團須就過往事件而承擔現有(法定或推定)責任，及本集團有可能須履行該項責任，並對責任的金額可作出可靠估計時，則會確認撥備。

確認為撥備之金額為於申報期間結束時履行現時責任所需代價之最佳估計，而估計乃經考慮圍繞責任之風險及不確定性而作出。倘撥備以估計履行現時責任之現金流量計量時，其賬面值為該等現金流量之現值(倘貨幣時間值之影響屬重大)。

截至2018年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

金融工具

當集團實體參與訂立有關工具的合約，金融資產及金融負債確認入賬。

金融資產及金融負債初步以公允值計算，惟客戶合約產生之應收賬款自2018年1月1日起初步根據香港財務報告準則第15號計量則除外。首次確認時，收購或發行金融資產及金融負債直接產生的交易成本(以公允值計入損益表的金融資產及金融負債除外)將視乎情況加入或扣除金融資產或金融負債的公允值。以公允值計入損益表的收購金融資產或金融負債產生的直接交易成本實時在損益表確認。

實際利率法為計算金融資產或金融負債的攤銷成本以及分配相關期間的利息收入及利息開支之方法。實際利率乃於初步確認時按金融資產或金融負債的預期可使用年期或適用的較短期間內確切貼現估計未來現金收入及款項(包括構成實際利率不可或缺部分的所有已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或貼現)至賬面淨值的利率。

金融資產

金融資產的分類及其後計量(根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號)

滿足以下條件其後按攤銷成本計量的金融資產：

- 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
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

滿足以下條件其後按公允值計入其他全面收益計量的金融資產：

- 以收取合約現金流量及出售金融資產為目標的業務模式內持有的金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

所有其他金融資產其後按公允值計入損益計量，惟在首次應用／初始確認金融資產之日，倘該股本投資並非持作買賣，亦非收購方在香港財務報告準則第3號「業務合併」所適用的業務合併中確認的或然代價，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益呈列股本投資公允值的其後變動。

截至2018年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產的分類及其後計量(根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號)(續)

倘符合下列條件，則金融資產乃分類為持作買賣：

- 其乃主要獲收購以於短期內出售；或
- 於初步確認時，其為本集團共同管理之已識別金融工具組合的一部分，並具有短期套利的近期實際模式；或
- 其屬並非指定及作為對沖工具生效的衍生工具。

此外，倘如此可消除或大幅減少會計錯配，則本集團可不可撤銷地指定須按攤銷成本或按公允值計入其他全面收益(按公允值計入損益)計量的金融資產。

(i) 攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量的金融資產及其後按公允值計入其他全面收益計量的債務工具／應收款項乃使用實際利息法確認利息收入。就購買或發起的信用減值金融資產以外的金融工具而言，利息收入乃對一項金融資產賬面總值應用實際利率予以計算，惟其後出現信用減值的金融資產除外(見下文)。就其後出現信用減值的金融資產而言，自下一報告期起，利息收入乃對金融資產攤銷成本應用實際利率予以確認。倘信用減值金融工具的信貸風險好轉，使金融資產不再出現信用減值，於釐定資產不再出現信用減值後，自報告期開始起利息收入乃對金融資產賬面總值應用實際利率予以確認。

(ii) 指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具

按公允值計入其他全面收益之權益工具的投資其後按公允值計量，其公允值變動產生的收益及虧損於其他全面收益確認及於按公允值計入其他全面收益儲備累積；無須作減值評估。累計損益將不重新分類至出售權益投資之損益，並將繼續於按公允值計入其他全面收益儲備持有。

當本集團確認收取股息的權利時，該等權益工具投資的股息於損益中確認，除非股息明確表示收回部分投資成本。股息計入損益中「其他收入」的項目中。

截至2018年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及其後計量(根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號)(續)

(iii) 按公允值計入損益之金融資產

並不符合按攤銷成本或按公允值計入其他全面收益或指定為按公允值計入其他全面收益計量準則的金融資產乃按公允值計入損益計量。

按公允值計入損益之金融資產按於各報告期末按公允值計量，而任何公允值收益或虧損均於損益內確認。於損益內確認的淨收益或虧損包括就金融資產賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目內。

金融資產減值(根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號)

本集團根據香港財務報告準則第9號就發生減值之金融資產(包括應收賬款及其他應收款項、應收本公司附屬公司非控股股東、聯營公司及合營企業款項、受限制/抵押銀行存款及銀行結餘以及合約資產)確認預期信貸虧損的虧損撥備。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自初始確認後信貸風險的變化。

存續期預期信貸虧損指將相關工具的預期使用期內所有可能的違約事件產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致之存續期預期信貸虧損部分。評估乃根據本集團的歷史信貸虧損經驗進行，並根據債務人特有的因素、一般經濟狀況以及對報告日期當前狀況的評估以及對未來狀況的預測作出調整。

本集團始終就應收賬款及合約資產確認存續期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損對於結餘重大之應收款項進行個別評估及/或使用具有適當分組的提列矩陣而進行集體評估。

對於所有其他工具，本集團計量的虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，除非自初始確認後信貸風險顯著增加，本集團確認存續期預期信貸虧損。是否應確認存續期預期信貸虧損的評估乃基於自初始確認以來發生違約之可能性或風險的顯著增加。

(i) 信貸風險顯著增加

於評估自初始確認後信貸風險是否顯著增加時，本集團將於報告日期金融工具發生之違約風險與初始確認日期金融工具發生之違約風險進行比較。在進行該評估時，本集團會考慮合理且可支持的定量和定性資料，包括無需付出不必要的成本或努力而可得之歷史經驗及前瞻性資料。

截至2018年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號) (續)

(i) 信貸風險顯著增加 (續)

特別是，在評估信貸風險是否顯著增加時，會考慮以下資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標的顯著惡化，如信貸利差大幅增加，債務人的信貸違約掉期價格；
- 預計會導致債務人償還債務能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測的不利變化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；
- 導致債務人償還債務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的重大不利變化。

不論上述評估之結果如何，本集團認為，當合約付款逾期超過30天，則自初始確認以來信貸風險已顯著增加，除非本集團有合理且可支持之資料證明。

就財務擔保合約而言，本集團成為不可撤回承擔一方之日期被視為就金融工具評估減值之初步確認日期。在評估自財務擔保合約初步確認起信貸風險是否顯著增加時，本集團考慮特定債務人合約違約的風險變動。

本集團定期監控用以識別信貸風險有否顯著增加的標準之效益，且修訂標準(如適當)來確保標準能在金額逾期前識別信貸風險顯著增加。

(ii) 違約定義

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來源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。

不論上文為何，本集團認為，已於金融資產逾期超過90日後發生違約，惟本集團有合理及具理據資料來顯示更加滯後的違約標準更為恰當。

截至2018年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號)(續)

(iii) 信用減值金融資產

金融資產在一項或以上違約事件(對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響)發生時出現信用減值。金融資產出現信用減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人的重大財務困難；
- 違反合約(如違約或逾期事件)；
- 借款人的貸款人因有關借款人財務困難的經濟或合約理由而向借款人批出貸款人不會另行考慮的優惠；
- 借款人將可能陷入破產或其他財務重組；或
- 因重大財務困難，導致金融資產無法在活躍市場繼續交易。

(iv) 撤銷政策

資料顯示對手方處於嚴重財務困難及無實際收回可能時，本集團則撤銷金融資產。經考慮法律意見後(倘合適)，遭撤銷的金融資產可能仍須按本集團收回程序進行強制執行活動。撤銷構成取消確認事項。任何其後收回在損益中確認。

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約虧損(即違約時虧損大小)及違約時風險敞口之函數。違約概率及違約虧損之評估乃基於歷史數據按前瞻性資料作出調整。預期信貸虧損的預估乃無偏概率加權平均金額，以各自發生違約的風險為權重確定。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之現金流量之間的差額(按初始確認時釐定之實際利率貼現)。

就財務擔保合約而言，本集團僅須當債務人發生違約事件時，根據該工具所擔保之條款作出付款。因此，預期虧損為預期支付予持有人作為發生信貸虧損之補償減任何本集團預期從持有人、債務人或任何其他人士所收取之金額的現值。

截至2018年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號) (續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認 (續)

倘預期信貸虧損按集體基準計量或迎合個別工具水平證據未必存在的情況，則金融工具按以下基準歸類。基準詳情載於附註49(b)。

歸類工作經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續具有類似信貸風險特性。

利息收入乃根據金融資產的賬面總值計算，除非金融資產出現信用減值，在此情況下，利息收入根據金融資產的攤銷成本計算。

對於財務擔保合約，虧損撥備按照香港財務報告準則第9號確定的虧損撥備金額的較高者確認；並且在適當情況下，初步確認的金額減在擔保期內確認的累計收入金額。

本集團透過調整所有金融工具之賬面值於損益確認彼等之減值收益或虧損，惟貿易應收款項、合約資產及財務擔保合約透過虧損撥備賬確認相應調整除外。

金融資產的分類及其後計量 (於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號前)

金融資產分為如下指定類別：貸款及應收賬款、按公允值計入損益之金融資產以及可供出售之金融資產。分類視乎金融資產之性質及用途而定，並於首次確認時釐定。所有以正規途徑購買或銷售之金融資產乃按交易日期基準確認及取消確認。正規途徑買賣或銷售乃要求於市場法規或慣例所確定之時間框架內交付資產之金融資產買賣或銷售。

(i) 於損益中按公允值處理的金融資產

當金融資產為(i)持作買賣；(ii)於損益中按公允值處理或(iii)收購方可能支付之或然代價(作為業務合併一部份)時，金融資產會分類為於損益中按公允值處理。

倘屬下列情況，金融資產會分類為持作買賣：

- 其乃主要收購作於近期出售之用途；或
- 初步確認時屬於本集團集中管理的可識別金融工具組合的一部分，且具有最近實際短期獲利模式；或
- 屬於並非指定且實際作為對沖工具之衍生工具。

截至2018年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及其後計量(於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號前)(續)

(i) 於損益中按公允值處理的金融資產(續)

金融資產(持作買賣的金融資產、收購方可能收取作為業務合併一部份之或然代價除外)可於下列情況下於初步確認時指定為於損益中按公允值處理：

- 該指定消除或大幅減少可能會出現的計量或確認方面的一致性；或
- 該金融資產構成一組金融資產或金融負債或金融資產及金融負債組合的一部分，而根據本集團制定的風險管理或投資策略，該項資產的管理及績效乃以公允值為基礎進行評估，且有關分組之資料乃按此基準向內部提供；或
- 其構成包含一項或多項嵌入式衍生工具的合約的一部分而香港會計準則第39號允許將整個組合合約(資產或負債)指定為於損益中按公允值處理。

按公允值計入損益的金融資產以公允值計量，重新計量所產生的收益及虧損於損益確認。在損益中確認的收益或虧損淨額包括金融資產賺取的任何股息或利息，並計入其他收益及虧損項目。公允值以附註20所載的方式釐定。

(ii) 可供出售之金融資產

可供出售之金融資產為非衍生項目，並指定為可供出售或並無分類為(a)貸款及應收賬款、(b)持至到期投資或(c)按公允值計入損益表之金融資產。

可供出售股權工具之股息乃於確定本集團有權收取該股息時於損益中確認。

該等並無活躍市場之市價報價而其公允值未能可靠計量之可供出售股權投資於各報告期末按成本值減任何已識別減值虧損計量。

(iii) 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為固定或可確定付款金額及沒有活躍市場報價的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收賬款(包括應收賬款及其他應收賬款、應收本公司附屬公司的非控股股東、聯營公司、合營企業、受限制/已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金)乃採用實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損列賬。

利息收入採用實際利率確認，惟確認利息微不足道的短期應收款項除外。

截至2018年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號前)

金融資產(除指定為按公允值計入損益的金融資產外)均於報告期末評估是否有減值跡象。金融資產於有客觀證據顯示金融資產之估計未來現金流量因於初步確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響時作出減值。

就可供出售股權投資而言，證券之公允值大幅或長期下跌至低於其成本被認為是減值之客觀證據。

就其他金融資產而言，減值之客觀證據包括：

- 發行人或對方出現重大財務困難；或
- 違約，例如未能繳付或拖欠利息及本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

應收賬款組合減值的客觀證據包括本集團過往收款情況的經驗、超過平均信貸期的組合遞延付款數目之增加，與拖欠應收款項相關的全國性或地區性經濟形勢的可觀察變動。

對於按攤銷成本計值之金融資產，已確認減值虧損金額為資產之賬面值與按金融資產之原實際利率折現之估計未來現金流量之現值之差額。

所有金融資產之減值虧損會直接於金融資產之賬面值中扣減，惟應收賬款合約資產及代表住戶付款除外，其賬面值會透過使用撥備賬扣減。撥備賬內之賬面值變動會於損益中確認。當應收賬款被視為不可收回時，其於撥備賬內撇銷。其後收回之前已撇銷之款項計入損益。

於可供出售之金融資產被視為減值時，先前於其他全面收入確認之累計收益或虧損重新分類至期內損益。

對於按攤銷成本計值之金融資產，如在隨後之期間減值虧損金額減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益予以撥回，惟該資產於減值被撥回當日之賬面值，不得超過無確認減值下之已攤銷成本。

就可供出售股本投資而言，以往於損益確認之減值虧損將不會透過損益撥回。

截至2018年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

終止確認金融資產

本集團僅於自資產獲得現金流之合約權利屆滿，或當其將金融資產及該資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓至另一實體時，方會終止確認該項金融資產。倘本集團既無轉讓亦無保留已轉讓資產所有權之絕大部分風險及回報並繼續控制該資產，則本集團確認於該資產之保留權益並就其須支付的金額確認相關負債。倘本集團保留所轉讓金融資產所有權之絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該金融資產，及亦就已收所得款項確認有抵押借貸。

終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，該資產之賬面值與已收及應收代價之總和之間的差額乃於損益內確認。

於終止確認本集團於應用香港財務報告準則第9號時選擇初步按公允值計入其他全面收益確認的權益工具投資時，以往於投資重估儲備中累計之累計損益不再重新分類至損益，但轉入按公允值計入其他全面收益儲備。

金融負債及股權工具

分類為債務或權益

債務和股權工具根據合約安排的實質內容以及金融負債和股權工具的定義分類為金融負債或權益。

股權工具

股權工具是扣除所有負債後實體資產剩餘權益證明之合約。本公司發行之股權工具以已收所得款項扣除直接發行成本列賬。

購回本公司本身股權工具已直接於權益確認及扣除。概無就購買、出售、發行或註銷本公司本身股權工具之溢利或虧損確認收益或虧損。

金融負債

所有金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本或按公允值計入損益計量。

金融負債(包括應付賬款及其他應付款項、應付聯營公司、合營企業及本公司附屬公司非控股股東款項、借款、優先票據及債券以及已發行資產抵押證券)其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

截至2018年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股權工具 (續)

財務擔保合約

財務擔保合約是一份要求發行人繳付某指定款項予持有人，作為因某指定債務人未能履行債務工具的條款中指定需要繳付的款項而引致損失的賠償的合約。

由本集團簽發之財務擔保合約初步按其公允值計量，如非指定為按公允值計入損益，則其後按以下較高者計量：

- (i) 根據香港財務報告準則第9號(自2018年1月1日起)及香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」(於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號前)釐定的合約債項金額；及
- (ii) 初步確認金額減保證期內所確認之累計攤銷(如適用)。

取消確認/重大變更金融負債

本集團僅於其責任已被解除、註銷或屆滿時方會取消確認金融負債。取消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益內確認。

本集團將與借貸人之間有重大不同條款之金融負債交換入賬列作原金融負債失效及確認新金融負債。現有或部分金融負債之條款之重大修訂(不論是否由於本集團遭遇財務困難)乃按原金融負債失效入賬及確認新金融負債。

本集團認為，倘根據新條款現金流量經貼現現值(包括任何已付費用減任何已收並使用原實際利率貼現之任何費用)與原金融負債剩餘現金流量經貼現現值相差至少10%，則有關條款有重大差異。因此，有關交換債務工具或變更條款列作取消確認，產生之任何成本或費用會於取消確認時確認為部份盈虧。倘有關差異小於10%，則交換或變更視作非重大變更。

非重大變更金融負債(自2018年1月1日起根據香港財務報告準則第9號)

就並不導致終止確認之金融負債的非重大變更而言，相關金融負債的賬面值將會按照經修訂的合約現金流量的現值計算，並按照金融負債的初始實際利率貼現。交易成本或已產生的費用會調整為經修訂金融負債的賬面值，並在餘下期限內攤銷。金融負債賬面值的任何調整於修訂日期在損益中確認。

截至2018年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股權工具(續)

優先票據及債券及已發行資產抵押證券

本公司發行包含負債及提早購回權(與主合約並無密切關係)的優先票據在初步確認時分作不同類別。於發行日,負債及提早購回權部分均按公允值確認。

本公司的附屬公司發行包含負債及認股期權(與主合約密切關係)之債券及已發行資產抵押證券在初步確認時並無分類作主合約及內置衍生工具。於發行日,債券及已發行資產抵押證券均按公允值確認。

在其後期間,優先票據、債券及已發行資產抵押證券的負債部分使用實際利率法按照攤銷成本列賬。提早購回優先票據權按照公允值計量,其變動按公允值計入損益中。

與發行優先票據及債券及已發行資產抵押證券有關的交易成本計入優先票據及債券及已發行資產抵押證券的賬面值,並使用實際利率法在優先票據及債券及已發行資產抵押證券期間內攤銷。

股份支付

以權益結算並以股份支付之交易

購股權計劃

發放給員工並以權益結算股份的支付款項是以權益工具於授出當日之公允值釐定。

以授出當日(並無考慮非市場性質的歸屬條件)之公允值來釐定的以權益結算並以股份支付的款項,按集團估計權益工具將會最終歸屬的期間以直線法支銷,並於權益中(購股權儲備)作相應增加。於報告期末,本集團會根據所有相關非市場性質的歸屬條件的評估,修正其預計最終歸屬購股期權數量之估算。修訂原先估計之影響(如有)在損益賬確認(累積支出反映經修訂估計),並對購股權儲備作出相應調整。就於授出日即時歸屬之購股權而言,所授出購股權公允值即時於損益列為開支。

購股權獲行使時,先前於購股權儲備中確認的金額將轉移至股份溢價。當購股權於歸屬日後被沒收或於屆滿日期仍未行使,則過往於購股權儲備確認之金額將繼續於購股權儲備持有。

截至2018年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

租賃

當租賃條款將所有權絕大部分風險及回報轉讓至承租人，則有關租賃被分類為融資租約。所有其他租約乃分類為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃的租金收入乃按相關租賃年期以直線法在損益表內確認。

本集團作為承租人

根據融資租賃持有之資產乃於租賃開始時按有關資產之公允值或最低租賃付款之現值(以較低者為準)確認為本集團之資產。對出租人之相應負債於綜合財務狀況表列作融資租賃承擔。

租賃付款按比例於財務費用與租賃承擔之減少數額間作出分配，以得出計算有關負債餘額之固定利率。財務費用直接於損益表扣除，除非直接計入合資格資產內，在該情況下財務費用依據本集團之一般借貸政策(見上文的會計政策)撥充資本。

經營租賃應付租金(包括收購根據經營租賃持有之土地的成本)於有關租賃年內以直線法確認為開支，惟倘有其他系統方法能更清晰呈列經營租賃產生經濟利益的時間除外。

訂立經營租賃時獲得的租金優惠確認為負債。利益優惠總額以直線法確認為租金開支減少。

租賃土地及樓宇

當本集團就一項包括租賃土地及樓宇元素的租賃的物業權益付款時，本集團根據對於各元素所有權附帶的絕大部分風險及回報是否已轉移至本集團之評估而將各元素分別分類為融資租賃或經營租賃，除非明確顯示兩項元素均屬經營租賃則除外，其時整項物業入賬列作經營租賃。具體而言，整項代價(包括任何一次性預付款項)按租賃土地及樓宇元素於初步確認時之租賃權益相對公允值之比例在租賃土地與樓宇元素之間分配。

倘能可靠地劃分租賃款項，計入為營運租賃的租賃土地利息於綜合財務報表呈列為「預付租賃付款」，並按直線法於租賃期內攤銷(除於公允值模式分類並計入為投資物業外)。倘租賃付款未能可靠地分配於租賃土地及建築物元素，則於該情況下整份租賃通常分類，猶如租賃土地為於該融資租賃項下。

預付租賃款項

預付租賃款項指用於開發銷售物業或於生產或提供貨物及服務的土地使用權的預付款項，並初步以成本確認及按剩餘租約期間以直線法於損益賬內解除。有關開發銷售物業預期會於正常營運週期後完成的項目的預付租賃款項列為非流動資產。

截至2018年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

租賃(續)

預付租賃款項溢價

本集團的預付租賃款項的溢價指對透過收購附屬公司收購資產及負債所獲取的中國租賃土地的預付租賃款項的餘額較已支付代價所超出的金額，並按剩餘租約期間以直線法於損益賬內解除。有關工程預期會於正常營運週期後完成的項目的預付租賃款項溢價列為非流動資產。

外幣

在編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體的功能貨幣以外貨幣(外幣)結算的交易乃按交易當日的匯率確認。於各報告期間結束時，以外幣列值的貨幣項目按當日的匯率重新換算。按公允值列賬並以外幣列值之非貨幣項目，乃按釐定公允值當日的現行匯率重新換算。按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目不作重新換算。

貨幣項目的匯兌差額乃於其產生期間於損益確認，惟不包括有關作未來生產用途之在建資產的外匯借貸差額，該等差額於被視作外匯借貸利息成本的調整時計入該等資產之成本。

借款成本

因購置、建造或生產合資格資產(即必須經過長時間方可作擬定用途或可供銷售的資產)所產生的直接借款成本均計入該等資產的成本中，直至該等資產已大致可作擬定用途或可供銷售為止。

所有其他借款成本均於其產生期間內在損益表內確認。

政府補助金

政府補助金於出現合理保證本集團將會遵守附帶的條件及收獲撥款前，均不會確認。

政府補助金於本集團確認該等補助金擬補償的相關成本為開支時的期間內按系統基準於損益表內確認。具體而言，主要條件為本集團應購買、興建或以其他方法收購非流動資產的政府補助金乃於綜合財務狀況表確認為遞延收入並且在有關資產的可用年期內有系統及合理地計入損益內。

如作為已產生開支或虧損的補償，或對本集團提供即時財務資助而並無相關日後成本的應收政府補助金於應收該等補助金時在損益表內確認。

截至2018年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

稅項

所得稅開支為即期應付稅項及遞延稅項的總額。

即期應付稅項是根據年度應課稅利潤計算。應課稅利潤與除稅前利潤／虧損有別的原因是應課稅利潤不包括其他年度的應課稅收入項目或可扣稅開支項目，亦不包括毋須課稅收入或不可扣稅的開支項目。本集團的即期稅項負債乃按在報告期間結束時前已頒佈或實際上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃按綜合財務報表中的資產及負債的賬面值暫時差額與計算應課稅利潤所用的相應稅基確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產乃就有可能將應課稅利潤扣減可動用的臨時差額而確認。倘若臨時差額來自商譽或因首次確認不影響應課稅利潤或會計利潤的交易中的其他資產與負債(業務合併除外)，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。此外，若暫時差額是源自商譽之首次確認，則不確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債乃按與附屬公司及聯營公司的投資有關的應課稅暫時差額和合營企業的權益而確認，惟若本集團可控制暫時差額之撥回及暫時差額有可能不會於可見將來撥回之情況除外。與該等投資及權益有關的可扣減暫時差額產生的遞延稅項資產，僅於可能將有充足的應課稅利潤以使用暫時差額的利益以及預期於可見將來撥回時，方予確認。

遞延稅項資產的賬面值於報告期間結束時作檢討，並在不大可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分資產時作調減。

遞延稅項資產及負債以清償負債或變現資產期間預期的適用稅率計算，根據於報告期間末已實施或實質上已實施的稅率(及稅法)計算。

遞延稅項負債及資產的計量反映稅務影響，可由本集團於報告期末時按預期的方式收回或結算其資產及負債賬面值。

就計量遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，利用公允值模型計量的投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於本集團的業務模式(其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益)內持有時，有關假設會被推翻。倘假定被駁回，該等投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產按上文香港會計準則第12號所載之一般原則(即按該等物業的預期收回方式)計量。

截至2018年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

稅項(續)

倘有法定可行使權利將即期稅項資產及即期稅項負債抵銷，且該等項目與為同一稅務機構徵收之所得稅有關，以及本集團擬按淨額基準結算即期稅項資產及負債，則會抵銷遞延稅項資產及負債。

即期及遞延稅項於損益確認，惟倘即期及遞延稅項關乎於其他全面收益或直接於權益確認之項目則作別論，在此情況下，即期及遞延稅項亦於其他全面收益或直接於權益確認。倘對業務合併進行初步會計處理而產生即期或遞延稅項，有關稅務影響則計入業務合併之會計處理中。

僱員福利

退休福利成本

向國管退休福利計劃及強制性公積金計劃作出的供款乃於僱員就其提供服務可享有供款時確認為開支。

短期及其他長期僱員福利

短期僱員福利乃按預期於僱員提供服務時支付之未貼現福利金額確認。所有短期僱員福利獲確認為開支，惟香港財務報告準則要求或准許將該福利計入資產成本除外。

於扣除任何已付金額後，就僱員之累計福利(如工資及薪金、年假及病假)確認負債。

就其他長期僱員福利確認之負債乃按預期由本集團就截至呈報日期僱員所提供的服務作出之預計未來現金流出的現值計量。因服務成本、利息及重新計量而產生的負債賬面值的任何變動於損益確認，惟香港財務報告準則要求或准許將其計入資產成本除外。

4. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

於應用附註3所載本集團之會計政策過程中，管理層須就無法從其他途徑得知之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及其他視作相關之因素作出。實際結果或會有別於該等估計。

估計及相關假設乃按持續基準審閱。倘就會計估計之修訂只影響修訂估計之期間，則有關修訂會在該期間確認；倘有關修訂影響即期及未來期間，則有關修訂會在修訂期間及未來期間確認。

截至2018年12月31日止年度

4. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

應用會計政策之關鍵判斷

以下為管理層在應用會計政策過程中作出之關鍵判斷(除涉及之估計外(見下文))，以及其對綜合財務報表已確認之金額具有最重大之影響。

投資物業之遞延稅項

就計量採用公允價值模式計量之投資物業所產生之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已對本集團的投資物業組合進行檢討並總結本集團的投資物業並非以目標為透過時間(而非銷售)消耗投資物業所產生之大部份經濟收益的模式持有。因此，於計量投資物業之遞延稅項時，董事已釐定，有關採用公允價值模式計量的投資物業的賬面值可透過銷售悉數收回之假設並未被駁回。於2018年12月31日，投資物業之遞延稅項的賬面值為人民幣1,450,400,000元(2017年：人民幣1,403,903,000元)。

估計不明朗因素的主要來源

以下為有關未來之主要假設及於報告期間結束時會引致下個財政年度資產及負債賬面值大幅調整之重大風險之其他估計不明朗因素主要來源。

釐定銷售物業的可變現淨值

可供銷售物業乃按成本或可變現淨值(以較低者為準)入賬，賬面值合共人民幣34,882,404,000元(2017年：人民幣23,777,966,000元)。成本(包括土地成本、開發開支、根據本集團的會計政策撥充資本之借貸成本)及其他應佔開支於各階段根據可售建築面積採用加權平均法分配至各單位。可變現淨值乃以估計售價(根據中國現行房地產市況)減估計銷售開支及估計竣工成本(倘有)計算，並根據最佳可得的資料釐定。倘中國的物業市場狀況發生任何改變導致估計售價下降，或會就在建銷售物業及可供銷售已竣工物業確認減值虧損。

公允價值之計量及估值過程

本集團之投資物業合共人民幣10,515,977,000元(2017年：人民幣10,194,164,000元)及按其公允價值計量，以作財務申報之用途。本公司之董事會已設立由本公司首席財務官帶領之估值團隊，以決定價值計量所需之適當估值技術及數據。

於估計投資物業之公允價值時，本集團盡可能使用可得之可觀察市場數據。本集團聘用第三方合資格估值師進行估值。本估值團隊與該合資格外聘估值師緊密合作，以為該估值模式釐定適當之估值技術及數據。首席財務官定期向本公司董事會匯報估值團隊得出之結果，以解釋投資物業之公允價值之變動原因。本集團使用包括非根據可觀察市場數據之估值技術以估計若干投資物業之公允價值。附註16中詳列本集團用以釐定投資物業之公允價值所用之估值技術、數據及主要假設。

截至2018年12月31日止年度

4. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

估計不明朗因素的主要來源(續)

商譽估計減值

釐定商譽是否減值須估計獲分配商譽的現金產生單位的可收回金額(為使用價值及公允值減出售成本中的較高者)。計算使用價值時，本集團須按本集團管理層批准的五年財政預算，估計預期可自現金產生單位產生的未來現金流量及適當貼現率，以計算現值。本集團委聘獨立估值師協助估值工作。本集團的估值團隊與獨立估值師密切合作，以建立適當的估值模式及模式輸入數據。編製已獲批准的財務預算涵蓋期間的現金流量預測涉及的主要估計包括增長率、折現率及預計未來現金流入／流出(包括收益、毛利及估計經營開支)。超過五年期間的現金流量採用零增長率推算。倘實際未來現金流較預期為少，或因事實及環境的不利變動而下調預期未來現金流量，則可能出現重大減值虧損。於2018年12月31日，商譽的賬面值扣除累計減值虧損人民幣81,574,000元(2017年：人民幣81,574,000元)約為人民幣2,339,723,000元(2017年：人民幣2,299,758,000元)。

無形資產估計減值

無形資產於有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘已分配無形資產的現金產生單位的賬面值超出其可收回金額(即其公允值減出售成本或其使用價值的較高者)，則存在減值。計算使用價值時，本集團須估計資產現金產生單位預期所得未來現金流量及合適貼現率，以計算該等現金流量的現值。倘實際未來現金流量少於預期，則可能出現重大減值虧損。於2018年12月31日，無形資產的賬面值(扣除累計減值虧損)為人民幣1,188,896,000元(2017年：人民幣1,319,901,000元)。

計入按公允值計入損益計量之金融資產之債務工具之公允值計量

債務工具包括本集團於2018年12月31日按公允值計入損益計量之金融資產人民幣2,038,000,000元(2017年：零)按公允值計量，公允值乃使用估值技術根據不可觀察輸入數據釐定。確定有關估值技術及有關輸入數據須作出判斷及估計。與該等因素有關的假設變動或會影響該等工具的已申報公允值。進一步披露見附註20及49(c)。

計入應收賬款及其他應收款項之合約資產及代表住戶作出之付款的預期信貸虧損撥備

本集團運用提列矩陣來計算計入應收賬款及其他應收款項之合約資產及代表住戶作出之款項的預期信貸虧損。撥備率按具有類似虧損型態的不同債務人組別之內部信貸評級計算。提列矩陣乃基於本集團的歷史違約率，並考慮無需付出不必要的成本或努力而可得之合理且可支持的前瞻性資料。於各報告期末，所觀察的歷史違約率會重新評估，並考慮前瞻性資料的變動。於2018年12月31日，合約資產及代表住戶之付款的總賬面值分別為人民幣462,388,000元及人民幣910,966,000元，而信貸虧損撥備結餘分別為人民幣12,798,000元及人民幣122,911,000元。

預期信貸虧損撥備對估計變動尤為敏感。有關預期信貸虧損及本集團合約資產及代表住戶付款的資料於附註49披露。

截至2018年12月31日止年度

4. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

估計不明朗因素的主要來源(續)

應收賬款的預期信貸虧損撥備

本集團運用提列矩陣來計算應收賬款的預期信貸虧損，惟就預期信貸虧損進行個別評估的具有重大結餘且信用減值的應收賬款除外。撥備率乃基於內部信用評級，將被視為具有類似虧損模式的不同債務人按其賬齡進行分組。提列矩陣乃基於本集團的歷史違約率，並考慮無需付出不必要的成本或努力而可得之合理且可支持的前瞻性資料。於各報告日期，所觀察的歷史違約率會重新評估，並考慮前瞻性資料的變動。於2018年12月31日，應收賬款的總賬面值為人民幣2,020,002,000元，而信貸虧損撥備結餘為人民幣62,875,000元。

預期信貸虧損撥備對估計變動尤為敏感。有關預期信貸虧損及本集團應收賬款的資料分別於附註49披露。

土地增值稅

本集團須繳納中國土地增值稅。然而，中國各個城市的不同徵稅區的稅項徵收及支付有所差異，而本集團的若干項目尚未與中國的地方稅務部門最終確定土地增值稅的計算及支付。因此，於釐定土地增值金額及其相關所得稅撥備時須作出重大估計。本集團基於管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能與原本所記錄的金額有所不同，而該等差異將影響與地方稅務部門終止確定該等稅項的期間內的所得稅開支及有關所得稅撥備。

誠如上文所述，投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，因此，投資物業公允價值變動之遞延稅項費用已於出售該等物業時計入應付土地增值稅。

遞延稅項資產

遞延稅項資產乃就所有未動用稅務虧損而獲確認，惟應課稅利潤或應課稅暫時差額可能與可動用虧損進行抵銷。在釐定可予確認的遞延稅項資產金額時，管理層須根據日後應課稅利潤或應課稅暫時差額的可能時間及數額，連同未來稅項計劃策略作出重要估計。於2018年12月31日，就未動用稅務虧損而確認的遞延稅項資產之賬面值為人民幣152,551,000元(2017年：人民幣151,538,000元)。

在建物業建築成本的確認及分配

物業開發成本於施工期間入賬列為在建物業，並將於確認物業銷售後轉撥至已竣工銷售物業及計入綜合損益及其他全面收益表。於最終結算開發成本及有關物業銷售的其他成本之前，該等成本乃根據管理層的最佳估計，由本集團計提。於開發物業階段，本集團一般分期進行。各期的共同成本會按可出售面積分配至個別開發期。倘成本的最終結算及相關成本分配與最初估計不同，則開發成本及其他成本的增減會影響未來年度的損益。

截至2018年12月31日止年度

5. 貨物及服務收入

截至2018年12月31日止年度

(i) 客戶合約收入分類

分部	截至2018年12月31日止年度					合計 人民幣千元
	物業 開發 人民幣千元	物業 代理服務 人民幣千元	物業 經營服務 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	
<u>貨品及服務類型</u>						
<u>物業開發</u>						
銷售已竣工物業	7,695,367	-	-	-	-	7,695,367
物業建造	859,141	-	-	-	-	859,141
<u>物業代理服務</u>						
提供物業代理服務	-	129,666	-	-	-	129,666
<u>物業經營服務</u>						
提供物業管理服務	-	-	3,601,065	-	-	3,601,065
提供增值服務	-	-	340,311	-	-	340,311
提供工程服務	-	-	216,190	-	-	216,190
<u>酒店經營</u>						
提供酒店住宿服務	-	-	-	135,700	-	135,700
<u>其他</u>						
製造及銷售燃料泵	-	-	-	-	414,400	414,400
提供旅遊代理服務	-	-	-	-	341,784	341,784
	8,554,508	129,666	4,157,566	135,700	756,184	13,733,624
<u>收入確認時間</u>						
按時點確認	7,695,367	129,666	-	-	414,400	8,239,433
按時段確認	859,141	-	4,157,566	135,700	341,784	5,494,191
	8,554,508	129,666	4,157,566	135,700	756,184	13,733,624

截至2018年12月31日止年度

5. 貨物及服務收入(續)

截至2018年12月31日止年度(續)

(i) 客戶合約收入分類(續)

客戶合約收入與分部資料所披露的金額對賬如下：

分部	截至2018年12月31日止年度						合計 人民幣千元
	物業開發	物業投資	物業	物業	酒店經營	其他	
	人民幣千元	人民幣千元	代理服務 人民幣千元	經營服務 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
分部資料所披露的收入							
外部客戶	8,554,508	252,509	129,666	4,157,566	135,700	756,184	13,986,133
分部間	13,906	2,727	-	118,078	-	-	134,711
	8,568,414	255,236	129,666	4,275,644	135,700	756,184	14,120,844
抵銷	(13,906)	(2,727)	-	(118,078)	-	-	(134,711)
租賃收入	-	(252,509)	-	-	-	-	(252,509)
客戶合約收入	8,554,508	-	129,666	4,157,566	135,700	756,184	13,733,624

(ii) 客戶合約之履約責任

本集團確認來自以下主要來源的貨品及服務收入：

- 銷售已竣工物業；
- 物業建造；
- 提供物業代理服務；
- 提供物業管理服務；
- 提供增值服務；
- 提供工程服務；
- 提供酒店住宿服務；
- 提供旅遊代理服務；及
- 製造及銷售燃料泵。

截至2018年12月31日止年度

5. 貨物及服務收入(續)

截至2018年12月31日止年度(續)

(ii) 客戶合約之履約責任(續)

就出售已竣工物業而言，本集團預售在建物業及收取客戶按金。收入於客戶獲得已竣工物業的控制權且本集團已獲得現時收款權並很可能收回代價時於某一時點確認。

就建造物業而言，本集團乃為客戶建造物業。該建造乃隨著推移確認為達成的履約責任，而當本集團創造或增強一項資產且該資產在創造或增強時客戶有控制權，則本集團會隨著時間推移予以確認。建造收入乃使用輸入法根據合約完成階段予以確認。

就提供物業代理服務而言，代理佣金於買方與賣方訂立合法具約束力銷售協議及完成履約責任時的某一個時點確認。交易付款應於完成履約責任時立即支付。

物業管理服務主要包括按包乾制、酬金制的物業管理服務及交付前服務。就物業管理服務而言，本集團每月／定期就提供的服務開出固定金額賬單，並將本集團有權開立發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

就按包乾制管理的物業所得物業管理服務收入而言，本集團作為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務。由於於本集團履約時，業主同時取得並耗用本集團履約所提供的利益，本集團將已收或應收業主的費用隨著時間的流逝確認為收入並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。

就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，本集團就向住宅社區物業管理辦事處提供的物業管理服務的佣金費(按向業主收取物業管理費總額的若干百分比計算)。由於於本集團履約時，住宅社區物業管理辦事處同時取得並耗用本集團履約所提供的利益，本集團確認已收或應收住宅社區物業管理辦事處的費用為其收入，以隨著時間的流逝安排及監控其他供應商向住宅社區物業管理辦事處提供的服務。

就交付前階段的物業管理服務收入而言，本集團作為委託人且主要負責向物業開發商提供物業管理服務。由於於本集團履約時，物業開發商同時取得並耗用本集團履約所提供的利益，本集團將已收或應收物業開發商的費用隨著時間的流逝確認為收入並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。

截至2018年12月31日止年度

5. 貨物及服務收入(續)

截至2018年12月31日止年度(續)

(ii) 客戶合約之履約責任(續)

就根據諮詢服務安排的住宅社區諮詢服務收入而言，本集團作為委託人且主要負責向物業管理公司提供諮詢服務。由於於本集團履約時，物業管理公司同時取得並耗用本集團履約所提供的利益。本集團提前與物業管理公司協定服務費，並將已收或應收物業管理公司的費用隨時間流逝確認為收入並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。

就增值服務而言，本集團與客戶預先協定服務的固定費用，並每月／定期向客戶發出賬單，而賬單因該月／期間已完成服務的實際水平而異。由於於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益，因此，收入於完成履約責任時隨時間流逝確認。交易付款應於完成履約責任時立即支付。

就工程服務而言，本集團履約時會創建或增強由客戶控制的資產或在建工程，因此，本集團參考達致履約責任的完成情況，隨時間流逝履行履約責任及確認收入。

就提供酒店住宿服務而言，本集團與客戶預先協定服務的固定費用。由於客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益，因此，收入於完成履約責任時隨時間流逝確認。交易付款應於完成履約責任時立即支付。

就提供旅遊代理服務而言，本集團與客戶預先就本集團提供的旅遊服務協定固定費用收入。由於客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益，因此，收入於完成履約責任時隨時間流逝確認。

就製造及銷售燃料泵而言，收入於客戶獲得燃料泵的控制權且本集團已獲得現時收款權並很可能收回代價時於某一時點確認。

截至2018年12月31日止年度

5. 貨物及服務收入(續)

截至2018年12月31日止年度(續)

(iii) 分配至客戶合約餘下履約責任之交易價

於2018年12月31日分配至餘下未完成履約責任之交易價及預期收入確認時間如下：

	銷售已竣工物業 人民幣千元	建造物業 人民幣千元
一年內	8,521,560	566,627
一年以上	10,331,103	-
	18,852,663	566,627

物業代理服務、物業管理服務、增值服務、工程服務、酒店住宿服務、旅遊代理服務及製造及銷售燃料泵的履約責任乃為最初預期期限為一年或以下之合約部份。根據香港財務報告準則第15號所批准，並未披露分配至有關該等服務的未履行合約的交易價。

截至2017年12月31日止年度

截至2017年12月31日止年度的主要服務收入載於附註6。

6. 分部資料

外部呈報的分部資料乃按不同產品及本集團經營部門所提供的服務進行分析，該等資料與主要營運決策人本公司董事就資源分配及評估表現而定期審閱的內部資料一致。此亦是集團內組織的基礎，因為管理層選擇透過不同的銷售產品及所提供的服務管理本集團。

本集團擁有六個可呈報經營分部，包括物業開發、物業投資、物業代理服務、物業經營服務、酒店經營及其他(包括提供旅遊代理服務以及製造及銷售燃料泵)。

可呈報經營分部的會計政策與載於附註3的本集團會計政策一致。分部業績代表各分部所賺取之利潤，不包括利息收入按公允值計入損益的金融資產公允值變動、重新計量於合營企業權益及可供出售投資的收益、匯兌虧損/收益淨額、購回、提前贖回及修改優先票據及公司債券的虧損、結算界定福利責任的虧損、以股份付款開支、融資成本、應佔聯營公司及合營企業業績及出售附屬公司之收益、中央行政成本及董事薪金之分配。此為向主要營運決策人提呈以分配資源及評估分部表現之方式。

分部間收入按通行市價支銷。

截至2018年12月31日止年度

6 分部資料(續)

為監察分部表現及分部之間之資源分配，主要營運決策人亦審閱各營運分部應佔之分部資產，其中包括於聯營公司及合營企業權益以外之資產、可供出售投資／指定按公允值計入其他全面收益之權益工具、按公允值計入損益的金融資產、應收本公司附屬公司非控股股東、聯營公司及合營企業款項、受限制／已抵押銀行存款、銀行結餘及現金，以及其他公司資產。

本集團於回顧期間可呈報經營分部的收入、業績及其他重要項目分析如下：

於2018年12月31日

	物業		物業		酒店服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	代理服務 人民幣千元	經營服務 人民幣千元			
外部收入	8,554,508	252,509	129,666	4,157,566	135,700	756,184	13,986,133
分部間收入	13,906	2,727	-	118,078	-	-	134,711
分部業績	1,439,402	351,727	83,540	901,975	(5,035)	(99,159)	2,672,450
分部資產	37,865,715	10,652,307	18,808	7,565,411	1,100,918	2,741,429	59,944,588
計量分部利潤或虧損或分部資產的							
金額包括：							
非流動資產添置(附註)	362,248	390,004	8,223	155,519	2,325	177,995	1,096,314
投資物業公允值變動	-	136,802	-	-	-	-	136,802
確認轉撥至投資物業後已竣工							
銷售物業的公允值變動	82,409	-	-	-	-	-	82,409
預付租賃款項撥回	13,868	-	-	-	506	-	14,374
預付租賃款項溢價撥回	13,671	-	-	-	-	-	13,671
無形資產攤銷	-	-	-	136,428	-	3,497	139,925
物業、廠房及設備折舊	65,287	4,245	3,423	52,908	36,982	69,446	232,291
出售物業、廠房及設備的收益	(1,473)	-	-	(187)	-	-	(1,660)
減值虧損撥備，扣除撥回	28,981	-	-	53,443	-	-	82,424

截至2018年12月31日止年度

6. 分部資料(續)

於2017年12月31日

			物業				總計 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	代理服務 人民幣千元	經營服務 人民幣千元	酒店服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	
外部收入	6,598,470	243,187	57,967	2,015,378	134,033	733,533	9,782,568
分部間收入	15,970	-	-	84,327	-	-	100,297
分部業績	877,444	1,088,765	23,036	504,902	(5,802)	(171,252)	2,317,093
分部資產	27,731,514	10,354,247	16,391	6,351,341	1,089,959	2,483,425	48,026,877
計量分部利潤或虧損或分部資產的							
金額包括：							
非流動資產添置(附註)	473,440	2,542,869	30	2,764,961	9,782	163,178	5,954,260
投資物業公允值變動	-	966,184	-	-	-	-	966,184
確認轉撥至投資物業後已竣工							
銷售物業的公允值變動	118,589	-	-	-	-	-	118,589
預付租賃款項撥回	18,200	-	-	-	1,018	-	19,218
預付租賃款項溢價撥回	23,990	-	-	-	-	-	23,990
商譽減值	-	-	-	-	-	50,058	50,058
無形資產攤銷	-	-	-	28,703	-	3,496	32,199
物業、廠房及設備折舊	49,939	1,178	1,960	42,112	35,084	41,903	172,176
出售物業、廠房及設備虧損	-	-	-	3,146	-	-	3,146
貿易及其他應收款項之減值虧損							
撥備，扣除撥回	11,840	-	-	50,172	-	-	62,012

附註：非流動資產添置不包括於聯營公司及合營企業的權益、可供出售投資/指定按公允值計入其他全面收益之權益工具、按公允值計入損益的金融資產、收購土地使用權、附屬公司及物業項目的已付按金、其他應收款項(非流動)及遞延稅項資產。

截至2018年12月31日止年度

6. 分部資料(續)

對賬：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入：		
營運及可呈報分部的收入總額	14,120,844	9,882,865
撇銷分部間收入	(134,711)	(100,297)
集團的收入總額	13,986,133	9,782,568
分部業績總額		
撇銷分部間業績賬	(32,872)	(13,470)
未分配款項：		
利息收入	140,257	88,631
匯兌(虧損)收益淨額	(740,583)	598,535
按公允值計入損益之金融資產公允值變動	939,273	4,457
股份付款支出	(17,470)	(47,216)
融資成本	(1,464,674)	(1,279,587)
分佔聯營公司及合營企業業績	23,740	176,513
出售附屬公司收益	1,273,824	326,285
重新計量於合營企業之權益及可供銷售投資的收益	384,487	562,719
購回/提早贖回優先票據及債券之虧損	(975)	(116,933)
修改優先票據及債券之虧損	(48,350)	-
其他未分配開支	(92,188)	(50,109)
除稅前利潤	3,036,919	2,566,918
資產：		
營運及可呈報分部資產總計	59,944,588	48,026,877
未分配資產：		
於聯營公司的權益	1,346,586	1,174,908
於合營企業的權益	1,426,958	1,060,057
可供出售投資	-	117,663
指定按公允值計入其他全面收益之權益工具	51,551	-
應收本公司附屬公司非控股股東款項	319,230	1,052,812
應收聯營公司款項	15,909	27,567
應收合營企業款項	182,777	362,935
按公允值計入損益之金融資產	2,127,196	234,460
受限制/已抵押銀行存款	2,347,868	2,106,552
銀行結餘及現金	26,222,584	14,335,075
其他未分配公司資產	460,824	457,834
集團資產總計	94,446,071	68,956,740

截至2018年12月31日止年度

6. 分部資料(續)

本集團所賺取的外部客戶的收入僅來自其中國的業務，且本集團的非流動資產主要位於中國及美利堅合眾國(「美國」)。

於截至2018年及2017年12月31日止年度，與單一外部客戶的交易所產生的收入概無達到本集團收入總額的10%或以上。

由於主要營運決策人並無定期審閱本集團之分部負債，故並無呈列各經營分部之負債。

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
添置非流動資產		
可呈報分部總計	1,096,314	5,954,260
未分配金額	764	4,979
集團總計	1,097,078	5,959,239
物業、廠房及設備折舊		
可呈報分部總計	232,291	172,176
未分配金額	5,682	4,730
集團總計	237,973	176,906

7. 其他收入、收益及虧損

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
其他收入		
利息收入	140,257	88,631
無條件政府補助	9,392	11,341
	149,649	99,972
其他收益及虧損		
按公允值計入損益之金融資產公允值變動	939,273	4,457
重新計量於合營企業之權益及可供銷售投資的收益(附註45(a)及(b))	384,487	562,719
匯兌(虧損)收益淨值	(740,583)	598,535
購回/提早贖回優先票據及債券之虧損	(975)	(116,933)
修改優先票據及債券之虧損	(48,350)	-
結清界定福利承擔之虧損(附註)	-	(107,014)
出售物業、廠房及設備之收益(虧損)	1,660	(3,146)
商譽減值(附註21)	-	(50,058)
其他	26,361	20,517
	561,873	909,077

附註：本公司的前非全資附屬公司北京亞新科天緯油泵油嘴股份有限公司採納一項僱員福利計劃向合資格僱員支付離職後福利。截至2017年12月31日止年度，經與現有僱員磋商後，本集團與若干現有僱員訂立終止合約並結清其遣散費。於結清遣散費後，截至2017年12月31日止年度，相關離職後承擔已獲清償並於損益確認結清界定福利承擔之虧損人民幣107,014,000元。

截至2018年12月31日止年度

8. 減值虧損(扣除撥回)

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
就以下各項確認的減值虧損		
— 應收賬款及其他應收款項	(82,057)	(62,012)
— 合約資產	(367)	—
	(82,424)	(62,012)

截至2018年12月31日止年度就應收賬款及其他應收款項及合約資產確認的減值評估詳情載於附註49。

9. 融資成本

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
以下項目的利息：		
— 銀行及其他貸款	1,208,428	602,953
— 優先票據及債券	1,942,299	1,649,157
— 融資租約	15,631	4,815
— 已發行資產抵押證券	22,083	19,332
自銷售物業已收按金產生之推算利息開支	627,300	—
其他融資成本	13,442	21,036
	3,829,183	2,297,293
減：已就銷售在建物業資本化的金額	(2,303,626)	(995,433)
在建投資物業之資本化金額	(59,855)	(20,523)
已就在建工程資本化的金額	(1,028)	(1,750)
	1,464,674	1,279,587

截至2018年12月31日止年度，若干資本化的融資成本來自一般借款，並按每年9.9%(2017年：每年9.1%)的資本化率就合資格資產的開支進行計算。

截至2018年12月31日止年度

10. 除稅前利潤

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
除稅前利潤乃於扣除(計入)以下各項後所得：		
董事酬金(附註12)	17,656	17,691
其他員工薪金及津貼	1,527,422	926,644
界定福利計劃成本	60	3,818
退休福利計劃供款	249,811	148,702
股份付款	17,218	47,216
員工總成本	1,812,167	1,144,071
減：已就銷售在建物業資本化的金額	(287,202)	(230,522)
	1,524,965	913,549
核數師酬金	5,400	5,200
預付租賃款項撥回	14,374	19,218
預付租賃款項溢價撥回	13,671	23,990
物業、廠房及設備折舊	237,973	176,906
無形資產攤銷	139,925	32,199
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	(1,660)	3,146
確認為開支的已售物業成本	5,960,570	4,685,371
來自投資物業的租金收入總額	(252,509)	(243,187)
減：產生租金收入的投資物業的直接經營開支	15,767	15,209
	(236,742)	(227,978)
根據經營租賃租用物業的租金開支	21,317	50,675

11. 所得稅開支

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
中國即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	893,103	350,960
土地增值稅	803,119	557,584
	1,696,222	908,544
遞延稅項(附註29)		
扣自損益	172,513	248,663
	1,868,735	1,157,207

截至2018年12月31日止年度

11. 所得稅開支(續)

由於本集團並無在香港產生或自香港取得收入，因此，並無在綜合財務報表中作出香港利得稅的撥備。

本集團的企業所得稅乃按適用於應課稅利潤的適用稅率計算。

土地增值稅乃就土地增值數額(即出售物業所得款項減包括土地使用權成本及所有物業發展開支在內之可扣減開支)按介乎30%至60%不等之遞增稅率徵收。

年度所得稅開支與綜合損益及其他全面收益表所列的除稅前利潤對賬如下：

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
除稅前利潤		3,036,919	2,566,918
按中國企業所得稅稅率25%(2017年：25%)繳納的稅項	(a)	759,230	641,730
分佔聯營公司及合營企業業績的稅務影響		(5,935)	(44,129)
毋須就稅務目的繳稅的收入的稅務影響		(227,411)	(302,568)
不可就稅務目的扣減的開支的稅務影響	(b)	575,069	292,328
未確認稅項虧損的稅務影響		240,485	190,431
動用過往未確認稅務虧損		(28,352)	(17,068)
土地增值稅		803,119	557,584
土地增值稅的稅務影響		(200,780)	(139,396)
享有優惠稅率之若干附屬公司稅率差異之稅務影響		(49,584)	(22,921)
其他		2,894	1,216
年度所得稅開支		1,868,735	1,157,207

附註：

- (a) 本集團大部份應課稅利潤來自中國的附屬公司，該等附屬公司按適用企業所得稅稅率25%課稅。
- (b) 截至2018年及2017年12月31日止年度的金額主要與境外公司產生的開支(包括來自優先票據的利息、股份基礎付款開支、匯兌虧損(收益)、購回/提早贖回優先票據及債券之虧損、修改優先票據及債券之虧損、商譽減值及專業費用)的稅務影響有關。

截至2018年12月31日止年度

12. 董事、主要行政人員及僱員薪金

根據適用上市規則及公司條例披露已付或應付董事及主要行政人員酬金如下：

	費用 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	股份付款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2018年12月31日止年度						
<i>執行董事：</i>						
潘軍先生(附註i)	-	4,913	900	72	188	6,073
曾寶賢小姐	-	4,913	900	72	-	5,885
鄧波先生	-	2,072	402	72	-	2,546
林錦堂先生(附註iv)	-	1,300	-	-	-	1,300
<i>非執行董事：</i>						
李東生先生	240	-	-	-	-	240
廖騫先生	240	-	-	-	-	240
林錦堂先生(附註iv)	108	-	-	-	-	108
<i>獨立非執行董事：</i>						
何敏先生	240	-	-	-	-	240
黃明先生	240	-	-	-	-	240
廖建文先生	240	-	-	-	64	304
王沛詩女士	240	-	-	-	-	240
郭少牧先生	240	-	-	-	-	240
	1,788	13,198	2,202	216	252	17,656
截至2017年12月31日止年度						
<i>執行董事：</i>						
潘軍先生(附註i)	-	4,720	514	75	-	5,309
曾寶賢小姐	-	4,720	514	75	-	5,309
林錦堂先生	-	2,622	795	-	-	3,417
周錦泉先生(附註ii)	-	-	-	-	-	-
鄧波先生(附註iii)	-	1,711	190	75	-	1,976
<i>非執行董事：</i>						
李東生先生	240	-	-	-	-	240
袁浩東先生(附註ii)	60	-	-	-	-	60
廖騫先生(附註iii)	180	-	-	-	-	180
<i>獨立非執行董事：</i>						
何敏先生	240	-	-	-	-	240
黃明先生	240	-	-	-	-	240
廖建文先生	240	-	-	-	-	240
王沛詩女士	240	-	-	-	-	240
郭少牧先生	240	-	-	-	-	240
	1,680	13,773	2,013	225	-	17,691

截至2018年12月31日止年度

12. 董事、主要行政人員及僱員薪金 (續)

附註：

- (i) 潘軍先生亦為本公司之主要行政人員，上文披露之薪金包括其作為主要行政人員提供服務而收取的薪金。
- (ii) 周錦泉先生及袁浩東先生分別於2017年1月17日及2017年3月31日辭任。
- (iii) 鄧波先生及廖騫先生分別於2017年1月17日及2017年3月31日獲委任。
- (iv) 林錦堂先生已於2018年7月20日辭任執行董事及調任為本公司非執行董事。

以上所示的執行董事薪金乃就彼等為本公司及本集團業務之事務管理所提供的服務支付。

以上所示的非執行董事薪金乃就彼等擔任本公司及其附屬公司之董事支付。

以上所示的獨立非執行董事薪金就彼等擔任本公司之董事支付。

董事會根據本集團每個財政年度的表現釐定酌情花紅。

於年內，概無董事或主要行政人員放棄或同意放棄任何酬金的安排。

五名最高薪員工

本集團截至2018年12月31日止年度的五名最高薪人士包括兩名(2017年：三名)董事。彼等的酬金詳情載於上文。五名最高薪人士中其餘三名(2017年：兩名)的酬金如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
薪金及津貼	9,721	5,726
酌情花紅	1,985	1,629
退休福利計劃供款	214	151
	11,920	7,506

酬金介乎以下界別：

	2018年 僱員人數	2017年 僱員人數
4,000,001港元至4,500,000港元	3	2

於截至2018年及2017年12月31日止年度，本集團並無向任何董事、主要行政人員或五名最高薪人士支付酬金，作為邀請彼等加入或加入本集團後的獎勵，或作為離職補償。於截至2018年及2017年12月31日止年度，概無董事及主要行政人員放棄任何薪金。

截至2018年12月31日止年度

13. 股息

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
本年度確認分派的股息：		
2017年末期股息每股7.00港仙(2017年：2016年末期股息5.00港仙)	329,217	250,049

於報告期末後，董事建議派付截至2018年12月31日止年度之末期股息每股4.00港仙(相當於人民幣3.4分)(2017年：截至2017年12月31日止年度之末期股息7.00港仙(相當於人民幣5.8分)，合計約人民幣195,940,000元，尚待股東於股東週年大會上批准。

14. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
盈利		
用以計算每股基本盈利的盈利(本公司擁有人應佔年內利潤)	728,339	1,154,316
攤薄潛在普通股的影響：		
購股權－彩生活	(93)	-
用於計算每股攤薄盈利的盈利	728,246	1,154,316
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	5,762,746,463	5,761,971,836
攤薄潛在普通股的影響：		
購股權	27,204,965	22,696,062
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	5,789,951,428	5,784,667,898

本公司全資附屬公司Morning Star已授出之該等購股權對計算截至2018年及2017年12月31日止兩個年度之每股攤薄盈利並無影響，而Morning Star購股權之影響具反攤薄作用。

截至2018年12月31日止年度

15. 物業、廠房及設備

	酒店樓宇 人民幣千元	租賃土地 及樓宇 人民幣千元	翻新及 租賃物業修繕 人民幣千元	傢俱、 裝置及設備 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本							
於2017年1月1日	1,021,740	465,168	176,726	286,639	294,139	284,277	2,528,689
完成時轉撥	40,006	19,818	-	61,433	-	(121,257)	-
添置	-	21,157	37,564	6,272	315,107	346,349	726,449
收購附屬公司(附註45)	-	-	581	67,925	5,584	-	74,090
出售附屬公司(附註46(a)及(c))	-	(49,606)	(9,057)	(26,005)	(13,151)	(28,440)	(126,259)
出售	-	(10,669)	(1,141)	(9,539)	(2,982)	-	(24,331)
於2017年12月31日	1,061,746	445,868	204,673	386,725	598,697	480,929	3,178,638
完成時轉撥	-	39,609	-	44,980	-	(84,589)	-
添置	-	20,603	46,541	85,090	70,140	131,973	354,347
收購附屬公司(附註45)	-	100,020	-	2,590	1,430	193,760	297,800
轉撥至投資物業	-	(19,441)	-	-	-	-	(19,441)
出售附屬公司(附註46(a)及(c))	(82,542)	(255,174)	-	(7,214)	(5,414)	(103,270)	(453,614)
出售	-	(50,121)	(5,174)	(10,737)	(2,742)	-	(68,774)
於2018年12月31日	979,204	281,364	246,040	501,434	662,111	618,803	3,288,956
折舊							
於2017年1月1日	84,593	104,607	74,551	108,458	78,208	-	450,417
年度撥備	34,876	53,629	38,606	32,906	16,889	-	176,906
出售附屬公司時撇銷(附註46(a)及(c))	-	(32,905)	(1,041)	(8,082)	(2,870)	-	(44,898)
出售時撇銷	-	(3,098)	(99)	(9,500)	(2,174)	-	(14,871)
於2017年12月31日	119,469	122,233	112,017	123,782	90,053	-	567,554
年度撥備	33,134	34,681	46,300	74,105	49,753	-	237,973
轉撥至投資物業	-	(1,031)	-	-	-	-	(1,031)
出售附屬公司時撇銷(附註46(a)及(c))	(7,840)	(41,780)	-	(6,916)	(4,399)	-	(60,935)
出售時撇銷	-	(39,884)	(3,756)	(5,370)	(2,401)	-	(51,411)
於2018年12月31日	144,763	74,219	154,561	185,601	133,006	-	692,150
賬面值							
於2018年12月31日	834,441	207,145	91,479	315,833	529,105	618,803	2,596,806
於2017年12月31日	942,277	323,635	92,656	262,943	508,644	480,929	2,611,084

截至2018年12月31日止年度

15. 物業、廠房及設備(續)

折舊按以下可使用年期計算：

酒店樓宇	租賃期或20年(較短者為準)
租賃土地及樓宇	租賃期或50年(較短者為準)
翻新及租賃物業修繕	5至10年
家俱、裝置及設備	5年
運輸設備	5至15年

租賃土地及樓宇以及酒店樓宇均位於中國及美國的土地上。

於2018年12月31日，本集團賬面值為人民幣132,278,000元(2017年：人民幣295,167,000元)的若干租賃土地及樓宇以及酒店樓宇已抵押予銀行，以擔保授予本集團的若干銀行借貸。

於2018年12月31日，融資租賃項下持有的運輸設備金額為人民幣507,268,000元(2017年：人民幣490,021,000元)。

16. 投資物業

	已竣工投資物業 人民幣千元	在建投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	5,316,563	1,665,276	6,981,839
添置	920,707	821,084	1,741,791
轉撥自己竣工銷售物業	413,567	–	413,567
轉撥自預付租賃款項	–	76,477	76,477
轉撥自預付租賃款項溢價	–	84,355	84,355
收購附屬公司(附註45(a))	–	800,992	800,992
於損益表中確認的公允值變動淨值	591,054	375,130	966,184
於建築工程竣工後轉撥	2,333,489	(2,333,489)	–
出售附屬公司(附註46(a))	(3,593)	–	(3,593)
出售	(867,448)	–	(867,448)
於2017年12月31日	8,704,339	1,489,825	10,194,164
添置	–	259,236	259,236
轉撥自己竣工銷售物業	333,862	–	333,862
轉撥自物業、廠房及設備(附註15)	18,410	–	18,410
轉撥自預付租賃款項	6,412	–	6,412
收購附屬公司(附註45(a))	–	109,981	109,981
於損益表中確認的公允值變動淨值	5,273	131,529	136,802
於建築工程竣工後轉撥	271,373	(271,373)	–
出售	(542,890)	–	(542,890)
於2018年12月31日	8,796,779	1,719,198	10,515,977
截至2018年12月31日止年度計入損益而未兌現的 物業重估收益(附註)	5,273	131,529	136,802
截至2017年12月31日止年度計入損益而未兌現的 物業重估收益(附註)	570,240	375,130	945,370

截至2018年12月31日止年度

16. 投資物業(續)

附註：未兌現的物業估值收益於轉撥至投資物業後計入投資物業公允價值變動及完成可供銷售物業公允價值變動，並已於綜合損益及其他全面收益表中呈列。

於2018年12月31日，本集團已竣工投資物業及發展中投資物業的公允價值分別為人民幣8,796,779,000元(2017年：人民幣8,704,339,000元)及人民幣1,719,198,000元(2017年：人民幣1,489,825,000元)，乃按仲量聯行西門有限公司進行的估值而釐定。仲量聯行西門有限公司為一家與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師，擁有適當資格，最近有評估相關地區類似物業價值的經驗。

於2018年12月31日，公允價值為人民幣567,653,000元(2017年：人民幣551,978,000元)的投資物業指可合法轉讓、租賃及按揭的完整停車位，但目前根據中國的有關法律法規卻不能申請相關業權證。

於2018年12月31日，本集團合計公允價值為人民幣2,484,166,000元(2017年：人民幣2,150,253,000元)的若干投資物業已抵押予銀行，以取得授予本集團的銀行融資。

於2018年及2017年12月31日，已竣工投資物業之估值以收入資本化法及直接比較法釐定。收入資本化法乃經參考可作潛在複歸收入的租金收入淨額及相同地點及狀況的類似物業交易價格的市場跡象而得出(如適用)。於2018年及2017年12月31日，在建投資物業之估值採用剩餘價值法及直接比較法得出，乃基於類似物業的市場可觀察交易並計及完成開發將耗費的建設成本計算。直接比較法乃經參考可資比較市場交易得出，並假定可根據市場上的相關交易對類似物業作出推斷，惟可受變數影響。於估計物業之公允價值時，物業的目前用途為其最高及最佳用途。

本集團根據經營租賃持有的以賺取租金為目的的全部物業權益分類為並入賬列作投資物業，採用公允價值模式計量。

下表詳列於2018年及2017年12月31日之投資物業公允價值釐定方式(特別是當中使用之估值技術及輸入數據)，以及根據計量公允價值時其輸入數據的可觀察程度而劃分的公允價值分類等級(級別一至三)。

截至2018年12月31日止年度

16. 投資物業(續)

本集團持有的 投資物業	於2018年 12月31日 之公允價值 人民幣千元	地點	公允價值等級	估值技術及主要輸入數據	重要可觀察/不可觀察輸入數據	範圍	敏感度
已竣工投資物業	8,322,056	深圳、天津、成都、 南京、東莞、桂 林、武漢、蘇州、 上海、惠州	級別三	收入資本化法—淨收入的收入資本 化及為潛在復歸收入所作之撥備。	1. 定期收益	3%–6%	定期收益輕微增加不會 導致公允價值大幅減少， 反之亦然。
					2. 復歸收益	2.3%–6.5%	復歸收益輕微增加不會 導致公允價值大幅減少， 反之亦然。
					3. 空置率	0%–20%	空置率輕微增加不會導 致公允價值大幅減少，反 之亦然。
已竣工投資物業	474,723	深圳、惠州、武漢、 東莞、天津、上海	級別三	直接比較法—根據類似物業之市場 可觀察交易，並為反映有關物業之 狀況而作出調整。	1. 市場單位銷售價 (人民幣/平方米)	3,150–15,900	市場單位銷售價大幅增 加/減少將導致公允價值 大幅增加/減少。
					2. 就地理位置差異作出的調整	3%–10%	調整大幅增加/減少將 導致公允價值大幅減少/ 增加。
在建投資物業	1,149,698	江蘇、杭州	級別三	剩餘價值法—根據總開發價值及考 慮竣工之建築成本、開發商利潤、 市場推廣成本。	1. 竣工之總開發價值 (人民幣千元)	817,000–1,770,000	總開發價值大幅增加/ 減少將導致公允價值大 幅增加/減少。
					2. 開發商利潤	12%–14%	開發商利潤大幅增加將 導致公允價值大幅減少， 反之亦然。
					3. 市場推廣成本	3%	市場推廣成本大幅增加 將導致公允價值大幅減 少，反之亦然。
					4. 竣工之建築成本 (人民幣千元)	52,000–938,000	竣工之建築成本大幅增 加將導致公允價值大幅減 少，反之亦然。
在建投資物業	569,500	成都、南京	級別三	直接比較法—根據類似土地之市場 可觀察交易，並為反映有關土地之 狀況而作出調整。	1. 市場單位銷售率 (人民幣/平方米)	2,300–2,700	市場單位銷售價大幅增 加/減少將導致公允價值 大幅增加/減少。
					2. 就地理位置差異作出的調整	3%–10%	調整大幅增加/減少將 導致公允價值大幅減少/ 增加。
	10,515,977						

截至2018年12月31日止年度

16. 投資物業(續)

本集團持有的 投資物業	於2017年 12月31日 之公允價值 人民幣千元	地點	公允價值等級	估值技術及 主要輸入數據	重要可觀察/ 不可觀察輸入數據	範圍	敏感度	
已竣工投資物業	7,989,358	深圳、天津、成都、 南京、東莞、桂 林、武漢、蘇州、 上海、惠州	級別三	收入資本化法—淨收入的收入資本 化及為潛在復歸收入所作之撥備。	1. 定期收益 2. 復歸收益 3. 空置率	3%–6% 2.3%–6.5% 0%–20%	定期收益輕微增加不會 導致公允價值大幅減少， 反之亦然。 復歸收益輕微增加不會 導致公允價值大幅減少， 反之亦然。 空置率輕微增加不會導 致公允價值大幅減少，反 之亦然。	
已竣工投資物業	714,981	深圳、惠州、武漢、 東莞、天津、上海	級別三	直接比較法—根據類似物業之市場 可觀察交易，並為反映有關物業之 狀況而作出調整。	1. 市場單位銷售價 (人民幣/平方米) 2. 就地理位置差異作出的調整	3,100–16,700 3%–10%	市場單位銷售價大幅增 加/減少將導致公允價值 大幅增加/減少。 調整大幅增加/減少將 導致公允價值大幅減少/ 增加。	
在建投資物業	721,324	南京、江蘇	級別三	剩餘價值法—根據總開發價值及考 慮竣工之建築成本、發展商利潤、 市場推廣成本。	1. 完成之總開發價值 (人民幣千元) 2. 開發商利潤 3. 市場推廣成本 4. 竣工之建築成本 (人民幣千元)	80,400–839,000 13%–15% 3% 11,600–95,000	總開發價值大幅增加/ 減少將導致公允價值大幅 增加/減少。 開發商利潤大幅增加將 導致公允價值大幅減少， 反之亦然。 市場推廣成本大幅增加 將導致公允價值大幅減 少，反之亦然。 竣工之建築成本大幅增 加將導致公允價值大幅減 少，反之亦然。	
在建投資物業	768,501	成都	級別三	直接比較法—根據類似土地之市場 可觀察交易，並為反映有關土地之 狀況而作出調整。	1. 市場單位銷售價 (人民幣/平方米) 2. 就地理位置差異作出的調整	900–3,300 3%–10%	市場單位銷售價大幅增 加/減少將導致公允價值 大幅增加/減少。 調整大幅增加/減少將 導致公允價值大幅減少/ 增加。	
	10,194,164							

截至2018年12月31日止年度

16. 投資物業(續)

於截至2018年12月31日止年度，並無級別三之轉入或轉出。

17. 於聯營公司的權益

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
投資成本，非上市	1,306,450	1,167,204
分佔收購後業績(扣除已收股息)	40,136	7,704
	1,346,586	1,174,908

於報告期末本集團主要聯營公司之詳情如下所示：

實體名稱	註冊成立/ 成立地點 營運地點		本集團 應佔股權		本集團持有 投票權比例		主要業務
			2018年	2017年	2018年	2017年	
蕪湖信嘉投資中心(有限合夥) (「蕪湖信嘉」)(附註a)	中國	中國	46%	46%	33%	33%	於中國從事投資管理
蘇州林甲岩房產發展有限公司 (「蘇州林甲岩」)(附註b)	中國	中國	43%	43%	43%	43%	於中國從事物業發展

截至2018年12月31日止年度

17. 於聯營公司的權益(續)

附註：

- (a) 本集團為蕪湖信嘉有限合夥人。根據合夥協議，本集團有權於蕪湖信嘉的投資委員會(指示可重大影響蕪湖信嘉回報的相關活動的規管團體)上就三分之一的票數得票。相關活動的批准需要達到總投票的三分之二。因此，蕪湖信嘉被視為本集團的聯營公司。
- (b) 截至2017年12月31日止年度，本集團向蘇州林甲岩作出額外資本出資人民幣319,400,000元，其先前入賬為可供出售投資。於資本注資完成後，本集團於蘇州林甲岩之控股由5%增加至43%。根據經修正的股東協議，本集團有權於蘇州林甲岩的股東大會(指示可重大影響蘇州林甲岩回報的相關活動的規管團體)上就43%票數投票。相關活動須經簡單大多數股東批准。由於本集團於股東大會上並無持有超過50%投票權，故蘇州林甲岩入賬為本集團聯營公司。
- (c) 截至2018年12月31日止年度，本集團收購若干聯營公司之股權，總代價人民幣144,246,000元，其中包括於上個年度已支付按金人民幣42,220,000元。該聯營公司於中國從事物業經營服務或作為一項投資控股。
- (d) 截至2018年12月31日止年度，本集團以代價人民幣5,000,000元出售其於一間聯營公司之權益，於綜合損益及其他全面收益表確認之收益並不重大。

有關本集團主要聯營公司的財務資料概要載於下文。下文財務資料概要呈列根據香港財務報告準則編製的聯營企業財務報表所示金額。

聯營公司乃按權益會計法列入該等綜合財務報表。

蕪湖信嘉

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
流動資產	1,459,470	1,050,732
非流動資產	237,130	624,355
流動負債	–	(1,904)
年內溢利及其他全面收入	23,260	884

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認之於蕪湖信嘉的權益之賬面值的對賬：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
蕪湖信嘉資產淨值	1,696,600	1,673,183
減：蕪湖信嘉附屬公司之非控股權益	(5,587)	(5,431)
	1,691,013	1,667,752
本集團佔蕪湖信嘉所有權權益比例	46%	46%
	777,866	767,166
減：向蕪湖信嘉出售本集團一間前附屬公司之未變現收益	(109,320)	(109,320)
本集團佔權益之賬面值	668,546	657,846

截至2018年12月31日止年度

17. 於聯營公司的權益(續)

蘇州林甲岩

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
流動資產	927,222	666,583
非流動資產	787,008	583,389
流動負債	(867,224)	(395,734)
年內(虧損)溢利及其他全面(開支)收入	(7,231)	8,334

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認之於蘇州林甲岩的權益之賬面值的對賬：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
蘇州林甲岩資產淨值	847,006	854,238
本集團佔所有權權益比例	43%	43%
本集團佔權益之賬面值	364,213	367,322

個別而言並不重大的聯營公司匯總資料：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
本集團應佔溢利及其他全面收益	27,289	4,852
本集團佔權益的總賬面值	313,827	149,740

18. 於合營企業之權益

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
投資成本，非上市	1,431,647	1,051,203
分佔收購後業績(扣除已收股息)	(4,689)	8,854
	1,426,958	1,060,057

截至2018年12月31日止年度

18. 於合營企業之權益(續)

於報告期末本集團主要合營企業之詳情如下所示：

實體名稱	註冊成立／ 成立地點		本集團應佔股權		本集團持有 投票權比列		主要業務
	營運地點		2018年	2017年	2018年	2017年	
北京亞新科	中國	中國	35.69% (附註46(c))	不適用	35.69% (附註46(c))	不適用	於中國從事物業發展
Fantasia Anchor Investment II LLC (San Jose)(附註a)	美國	美國	99.9%	99.9%	50%	50%	於美國從事物業發展
Fantasia Anchor Investment III LLC (附註a)	美國	美國	71.9%	71.9%	33.3%	33.3%	於美國從事物業發展
創世嘉年基金(「創世嘉年」) (附註b)	中國	中國	—	38.8%	—	33.3%	於中國從事投資管理
深圳前海嘉年鼎盛投資管理有限公 司(「嘉年鼎盛」)(附註c)	中國	中國	(附註c)	49%	(附註c)	49%	於中國從事投資管理

附註：

- (a) 由於根據本公司組織章程大綱及細則，該等公司的主要財務及營運政策需要全體董事一致同意，故該等公司於相關期間結算日入賬列作合營企業。
- (b) 於2016年，創世嘉年獲成立並收購深圳市嘉信諮詢服務有限公司(「深圳嘉信」)100%股權。如附註45(b)所述，於收購深圳嘉信後，本集團及創世嘉年之其他投資者同意收回投資並撤銷對創世嘉年之登記。於截至2018年12月31日止年度內，創世嘉年之撤銷登記已完成及人民幣410,070,000元已退還予本集團。

截至2018年12月31日止年度

18. 於合營企業之權益(續)

附註：(續)

- (c) 嘉年鼎盛獲成立並持有四川西美投資有限公司(「四川西美」)100%股權，四川西美持有兩塊位於四川的地塊及從事物業發展。批准有關活動須於股東大會上獲得三分之二的投票權，因此，嘉年鼎盛及四川西美由本集團及其他49%股東共同控制並入賬列作合營企業。

截至2018年12月31日止年度，本集團修訂與其他股東合作之條款及向嘉年鼎盛額外注資人民幣15,893,000元。根據經修訂的大綱及細則，批准有關活動須於股東大會上獲得簡單大多數投票權。完成權益交易及修訂合作條款後，本集團持有嘉年鼎盛51%股權及投票權。嘉年鼎盛及四川西美由合營企業重新分類至本公司之附屬公司。詳情載於附註45(a)。

- (d) 截至2018年12月31日止年度，本集團共出資人民幣73,762,000元以與若干合營企業夥伴成立若干合營企業。合營企業主要為投資控股公司。

有關本集團主要合營企業之財務資料概要載於下文。以下財務資料概要呈列根據香港財務報告準則編製的合營企業財務報表所示金額。

合資企業乃按權益法列入該等綜合財務報表。

北京亞新科

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
流動資產	3,488,611	不適用
流動負債	(1,466,611)	不適用

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認之北京亞新科的權益之賬面值的對賬：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
北京亞新科的資產淨值	2,022,000	不適用
本集團佔所有權權益比例	35.69%	不適用
本集團佔權益之賬面值	721,652	不適用

個別而言並不重大的合營企業的匯總資料：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
本集團應佔(虧損)溢利及其他全面(開支)收入	(11,140)	167,670
本集團權益的總賬面值	705,306	1,060,057

截至2018年12月31日止年度

19. 指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具／可供出售投資

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非上市權益工具			
— 物業經營服務	(a)	45,167	13,457
— 嘉興方宴	(b)	—	100,000
— 其他		6,384	4,206
		51,551	117,663

附註：

- (a) 於2018年及2017年12月31日，該等非上市權益證券指於若干私營實體之投資及於被投資方介乎1%至20%之股權。被投資方主要從事物業經營服務。投資之公允值計量詳情載於附註49(c)。
- (b) 於2017年，本集團與一名獨立投資者分別向嘉興方宴投資合夥企業(有限合夥)(「嘉興方宴」)出資人民幣100,000,000元及人民幣1,000,000,000元，其隨後自一名獨立第三方收購來自一名中國物業發展商的違約應收貸款(「債務工具」)，現金代價為人民幣1,100,000,000元。本集團於嘉興方宴的投資入賬為可供出售投資。根據本集團與獨立投資者於2018年8月訂立的補充有限合夥協議，其他夥伴注資回報金額為人民幣1,000,000,000元，按年利率14%計息，而獨立投資者將不會於嘉興方宴的投資委員會投票反對本集團，除非嘉興方宴根據還款時間表拖欠結付獨立投資者的固定回報及獨立投資者不再於嘉興方宴擁有實益權益(14%的固定回報除外)。由本集團償還其他夥伴的資本於2020年到期，而14%的固定回報須按年支付並當資本獲償還時同時告結束。因此，本集團取得嘉興方宴的全部實益權益及嘉興方宴入賬列為本公司的附屬公司。詳情載於附註45(a)。

本公司董事已於2017年12月31日選擇指定非上市股本投資為可供出售投資，並於採納香港財務報告準則第9號時將該等投資分類為按公允值計入其他全面收益計量之權益工具，因為該等投資並非持作買賣，且預計於可見未來不會予以出售。

截至2018年12月31日止年度

20. 按公允值計入損益之金融資產

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
貨幣市場基金投資	(a)	89,196	234,460
債務工具	(b)	2,038,000	–
		2,127,196	234,460

附註：

- (a) 貨幣市場基金投資乃由知名證券公司發行。貨幣市場基金投資之回報及本金並無由證券公司擔保。由於上述投資乃按公允值基準進行管理而績效按公允值基準予以評估，故該等投資於初次確認時按公允值計入損益計量。
- (b) 誠如附註19所詳述，嘉興方宴持有債務工具而於2018年成為本公司的全資附屬公司。債務工具為一名物業發展商於2015年的違約及其以中國北京的若干已竣工物業作抵押。債務工具可透過司法拍賣變現已抵押物業予以收回，其預期將於2019年完成。根據獨立專業估值師編製的估值報告，於2018年12月31日，債務工具的公允值為人民幣2,038,000,000元。

於2018年及2017年12月31日，貨幣市場基金投資之公允值乃按市場法釐定，其經參考相關投資（主要包括政府債權證、國債、公司債券及短期定期存款等中國債務投資）之表現後達致。

於2018年12月31日，貨幣市場基金投資之本金額為人民幣89,196,000元（2017年：人民幣234,460,000元）。董事認為，於2018年12月31日之投資公允值與其本金額相若及於截至2018年12月31日止年度於其他收益及虧損確認貨幣市場基金投資公允值收益人民幣1,273,000元（2017年：人民幣4,457,000元）。

債務工具於2018年12月31日的公允值由管理層參考專業估值師編製的估值報告釐定為人民幣2,038,000,000元及於截至2018年12月31日止年度內於其他收益及虧損確認債務工具的公允值收益人民幣938,000,000元。債務工具的公允值乃根據可能加權預期回報模式釐定，其涉及估計在不同司法拍賣結果情況下可自債務工具收回的現金流量。債務工具的估值取決於若干不可觀察輸入數據，包括預期價值、貼現率及司法拍賣結果的可能性。該等投資的公允值計量詳情載於附註49(c)。

截至2018年12月31日止年度

21. 商譽

	人民幣千元
成本	
於2017年1月1日	944,266
因收購業務而產生(附註45(b))	1,478,064
出售附屬公司(附註46(a)及(c))	(40,998)
於2017年12月31日	2,381,332
因收購業務而產生(附註45(b))	46,796
出售附屬公司(附註46(a))	(6,831)
於2018年12月31日	2,421,297
減值	
於2017年1月1日	31,516
年內確認減值虧損	50,058
於2017年及2018年12月31日	81,574
賬面值	
於2018年12月31日	2,339,723
於2017年12月31日	2,299,758

就減值檢測而言，上述商譽已分配至兩組現金產生單位，包括一組物業經營服務附屬公司(統稱物業經營現金產生單位)及一組旅遊代理服務(統稱旅遊代理現金產生單位)。於2018年及2017年12月31日，分配至該等現金產生單位之商譽之賬面值(扣除累計減值虧損)如下所示：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
物業經營現金產生單位	2,260,534	2,220,569
旅遊代理現金產生單位	79,189	79,189
	2,339,723	2,299,758

截至2017年12月31日止年度，本公司董事認為，由於市場競爭激烈，旅遊代理現金產生單位之表現下滑。於2017年12月31日，旅遊代理現金產生單位的資產(包括分配至旅遊代理現金產生單位的商譽)賬面值釐定高於可收回金額。因此，本集團就分配至旅遊代理現金產生單位的商譽確認減值虧損人民幣50,058,000元。

物業經營現金產生單位及旅遊代理現金產生單位的可收回金額乃基於使用價值計算釐定。於2017年及2018年12月31日，該計算使用根據管理層批准之涵蓋五年期間之財務預算之現金流量預測及貼現率範圍為每年14%至20%。五年期後之現金流量乃採用零增長率。

截至2018年12月31日止年度

21. 商譽(續)

預算期間物業經營現金產生單位及旅遊代理現金產生單位的現金流量預測乃基於管理層對現金流入／流出的主要估計，包括收益、毛利、經營開支及營運資金需求。假設及估計基於過往表現及管理層對市場發展之預期。本集團管理層認為，使用價值計算之主要估計的任何合理可能變動將不會導致賬面值超出其可收回金額。

22 無形資產

	物業管理合約 及客戶關係 人民幣千元	商標 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本			
於2017年1月1日	250,826	52,441	303,267
因收購附屬公司而產生(附註45(b))	1,092,852	–	1,092,852
於2017年12月31日	1,343,678	52,441	1,396,119
因收購附屬公司而產生(附註45(b))	8,920	–	8,920
於2018年12月31日	1,352,598	52,441	1,405,039
攤銷			
於2017年1月1日	40,522	3,497	44,019
年內撥備	28,702	3,497	32,199
於2017年12月31日	69,224	6,994	76,218
年內撥備	136,428	3,497	139,925
於2018年12月31日	205,652	10,491	216,143
賬面值			
於2018年12月31日	1,146,946	41,950	1,188,896
於2017年12月31日	1,274,454	45,447	1,319,901

本集團透過向第三方收購附屬公司收購物業管理合約、客戶關係及商標。

以上無形資產之使用年期有限，並按60個月至120個月不等以直線法攤銷。

截至2018年12月31日止年度

23. 預付租賃款項

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非流動資產	206,743	754,720
流動資產	6,750	18,228
	213,493	772,948

截至2018年12月31日止年度，於若干物業開發項目開始相關建設工程後，預付租賃款項人民幣516,859,000元(2017年：人民幣858,933,000元)轉撥至在建待售物業、預付租賃款項人民幣6,412,000元(2017年：人民幣76,477,000元)轉撥至在建投資物業。

截至2018年12月31日止年度，預付租賃款項人民幣19,234,000元(2017年：零)透過收購附屬公司予以收購及預付租賃款項人民幣41,044,000元(2017年：零)透過出售附屬公司予以出售，詳情分別載於附註45(a)及46(c)。

24. 預付租賃款項溢價

本集團的預付租賃款項的溢價指公允值超過年內透過收購附屬公司所獲取的中國租賃土地的預付租賃款項達人民幣78,966,000元(2017年：人民幣1,288,225,000元)賬面值的金額，並按剩餘租約期間以直線法攤銷。

	人民幣千元
成本	
於2017年1月1日	1,644,203
轉撥至在建待售物業	(231,574)
轉撥至在建投資物業(附註16)	(86,951)
於2017年12月31日	1,325,678
出售附屬公司(附註46(c))	(1,231,740)
於2018年12月31日	93,938
攤銷	
於2017年1月1日	22,973
年內攤銷	23,990
抵銷轉撥至在建待售物業	(6,914)
抵銷轉撥至在建投資物業(附註16)	(2,596)
於2017年12月31日	37,453
年內攤銷	13,671
抵銷出售附屬公司(附註46(c))	(36,152)
於2018年12月31日	14,972
賬面值	
於2018年12月31日	78,966
於2017年12月31日	1,288,225

截至2018年12月31日止年度

24. 預付租賃款項溢價(續)

截至2017年12月31日止年度，預付租賃款項溢價人民幣224,660,000元轉撥至發展中待售物業，預付租賃款項溢價人民幣84,355,000元於開始相關建設工程完成時於若干物業投資項目中轉撥至在建投資物業。

就申報目的分析為：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非流動資產	76,418	1,268,992
流動資產	2,548	19,233
	78,966	1,288,225

25. 應收本公司附屬公司非控股股東、合營企業及聯營公司款項

應收本公司附屬公司非控股股東、合營企業及聯營公司款項為非貿易性質、無抵押、不計息及按要求償還。

附屬公司、合營企業及聯營公司主要從事物業發展、物業管理及物業租賃業務，本集團根據墊款收回的預期日期釐定即期或非即期部分，其經參考物業項目的狀態及附屬公司、合營企業及聯營公司的財務狀況。

26. 潛在收購附屬公司之已付按金

於2018年12月31日，本集團已就自獨立第三方收購多家主要於中國從事物業發展的公司支付按金人民幣124,593,000元(2017年：人民幣746,813,000元)。

於2018年12月31日，本集團已就自獨立第三方收購多家主要於中國從事物業發展的公司支付按金人民幣69,834,000元(2017年：人民幣52,793,000元)。

根據買賣協議，於上述收購並無完成之情況下，按金將由賣方悉數退還予本集團。

於該等綜合財務報表獲授權刊發當日，收購該等附屬公司尚未完成。

截至2018年12月31日止年度

27. 收購一項物業項目之已付按金

於2018年12月31日，本集團已就向獨立物業開發商收購一項物業項目支付按金人民幣202,961,000元（2017年：人民幣159,214,000元）。

上述按金與收購物業作營運養老業務有關，因此分類為非流動資產。於該等綜合財務報表獲授權刊發當日，收購本項目尚未完成。

28. 收購土地使用權之已付按金

於2018年12月31日，本集團已就向獨立第三方收購土地使用權支付按金人民幣228,703,000元（2017年：人民幣118,103,000元）。於該等綜合財務報表獲授權刊發當日，收購土地使用權尚未完成。

29. 遞延稅項

就呈列綜合財務狀況表而言，若干遞延稅項資產及負債已予對銷。以下為就財務申報而言的遞延稅項結餘分析：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
遞延稅項資產	(565,707)	(461,990)
遞延稅項負債	1,734,943	1,754,528
	1,169,236	1,292,538

截至2018年12月31日止年度

29. 遞延稅項(續)

以下為於本年度及過往年度已確認的主要遞延稅項負債(資產)及其變動：

	投資物業 的公允值變動		不可扣減開支 之暫時差額 人民幣千元 (附註a)	稅項虧損 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	其他 人民幣千元 (附註b)	總計 人民幣千元
	及按公允值計入 損益的金融資產 人民幣千元	物業及其他 資產重估 人民幣千元					
於2017年1月1日	1,112,839	262,853	(57,484)	(149,639)	60,354	(458,871)	770,052
於損益表支出(計入)	291,610	(6,257)	(10,342)	(1,899)	(8,050)	(16,399)	248,663
於其他全面收益中計入	-	-	-	-	-	(2,009)	(2,009)
收購附屬公司(附註45(b))	-	-	(1,893)	-	273,056	-	271,163
出售附屬公司(附註46(a)及(c))	(546)	-	-	-	-	5,215	4,669
於2017年12月31日	1,403,903	256,596	(69,719)	(151,538)	325,360	(472,064)	1,292,538
首次應用香港財務報告準則第9號及 第15號產生的影響	-	-	24,120	-	-	(23,208)	912
於2018年1月1日	1,403,903	256,596	(45,599)	(151,538)	325,360	(495,272)	1,293,450
於損益表支出(計入)	280,997	2,781	32,325	(1,013)	(34,981)	(107,596)	172,513
於其他全面收益中計入	-	-	-	-	-	(60)	(60)
收購附屬公司(附註45(b))	-	-	-	-	2,230	-	2,230
出售附屬公司(附註46(c))	-	(298,897)	-	-	-	-	(298,897)
於2018年12月31日	1,684,900	(39,520)	(13,274)	(152,551)	292,609	(602,928)	1,169,236

附註：

(a) 可扣減開支的暫時差額主要指廣告開支、預期信貸虧損撥備及增量銷售佣金，其可於未來扣減。

(b) 其他主要指土地增值稅撥備及有關合約負債的融資部分產生的暫時差額。

於2018年12月31日，本集團擁有尚未動用稅項虧損人民幣2,999,780,000元(2017年：人民幣3,208,092,000元)。已就人民幣610,204,000元(2017年：人民幣606,152,000元)的該等虧損確認遞延稅項資產。由於不可預測未來利潤，因此並未就人民幣2,389,576,000元(2017年：人民幣2,601,940,000元)的餘下稅項虧損確認遞延稅項資產。

於2018年12月31日，尚未確認遞延稅項負債之附屬公司未分配盈利相關的暫時差額合共人民幣15,883,154,000元(2017年：人民幣13,076,314,000元)。由於本集團可控制撥回暫時差額之時間，而該等差額預期於可見將來不會撥回，因此亦無就該等差額確認遞延稅項負債。

截至2018年12月31日止年度

30. 銷售物業

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已竣工銷售物業	8,451,136	4,709,787
在建待售物業	26,431,268	19,068,179
	34,882,404	23,777,966

於2018年12月31日，本集團賬面值為人民幣6,374,242,000元(2017年：人民幣2,139,194,000元)的若干銷售物業被質押作本集團獲授若干銀行信貸的擔保。

截至2018年12月31日止年度，總賬面值人民幣251,453,000元(2017年：人民幣294,978,000元)的已竣工銷售物業於透過開始經營租賃而說明用途生變後已轉為投資物業。於轉撥日，該等物業的公允值超出其賬面值部分為人民幣82,409,000元(2017年：人民幣118,589,000元)已於本年度綜合損益及其他全面收益表內確認。

該款項包括在建待售物業款項人民幣17,061,599,000元(2017年：人民幣11,334,150,000元)與預期將於自報告期間結束起計一年後竣工的物業開發項目有關。

31. 合約資產

	2018年12月31日 人民幣千元	2018年1月1日 人民幣千元 (附註)
以下各項之未開賬單收入		
— 物業建造	380,447	69,834
— 工程服務	81,698	64,562
應收保證金	243	679
	462,388	135,075
減：減值虧損撥備	(12,798)	(12,431)
	449,590	122,644

附註：本欄金額乃經作出應用香港財務報告準則第9號及第15號之調整後得出。

合約資產主要關於本集團對已完成而未開票工作的收取代價權利，因為權利視乎於客戶對已竣工建設工程及／或本集團提供的工程服務滿意與否而定。當該權利成為無條件時，該等款項自合約資產轉撥至應收賬款。

截至2018年12月31日止年度

31. 合約資產(續)

減值虧損撥備變動

	2018年 人民幣千元
應用香港財務報告準則第9號及第15號後於1月1日之結餘	12,431
已確認減值虧損	367
於12月31日之結餘	12,798

減值評估詳情載於附註49(b)。

32. 合約成本

	2018年 人民幣千元
獲得合約的增量成本	201,414

於2018年12月31日資本化之合約成本與已付中介機構／僱員的額外銷售佣金(該等僱員的銷售活動促使客戶就本集團於報告日期仍在建設當中之物業訂立買賣協議)有關。合約成本於確認有關物業銷售收入期間的綜合損益表確認為銷售成本之一部分。年內於損益確認之資本化成本金額為人民幣90,414,000元。概無有關資本化成本期初結餘及年末結餘之減值。

截至2018年12月31日止年度

33. 應收賬款及其他應收款項

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應收賬款			
— 貨品及服務	(a)/(b)	1,915,161	2,026,537
— 租賃	(b)	41,966	33,884
— 應收保證金及未開賬單收入		—	21,548
其他應收款項	(c)	889,364	495,612
應收貸款	(d)	247,211	88,302
預付款項及其他按金		1,446,854	271,564
供應商的預付款項		229,926	228,826
建築工程預付款項		641,626	596,232
出售附屬公司部分權益導致喪失控制權的應收代價		32,000	9,000
應收郵縣政府款項	(e)	122,830	122,830
其他稅務預付款	(f)	529,788	402,693
		6,096,726	4,297,028
減：非流動資產項下所示的金額		(158,698)	(167,624)
流動資產所示的金額		5,938,028	4,129,404

附註：

(a) 於2018年12月31日及2018年1月1日，客戶合約的應收賬款分別為人民幣1,915,161,000元及人民幣2,026,537,000元。

於2017年12月31日，應收賬款包括應收保證金人民幣679,000元及未開賬單收入人民幣20,869,000元。應用香港財務報告準則第15號後，應收保證金及未開賬單收入將重新分類為合約資產。

已售物業的代價按有關買賣協議的條款支付，通常於協議日期後90天內。

物業經營服務費按有關服務協議的條款收取，一般為於發出即期票據後30天至一年內支付。各物業經營服務客戶獲指定信貸額。

酒店經營及旅遊代理服務收入是現金及信用卡的形式結算。

投資物業的租金收入按有關租賃協議的條款收取，一般為於出具發票後30天內支付。

已售燃料泵的代價按有關買賣協議的條款支付，通常於交付燃料泵日期後90天內。各燃料泵銷售客戶獲指定信貸額。

截至2018年12月31日止年度

33. 應收賬款及其他應收款項(續)

附註：(續)

- (b) 以下乃本集團應收賬款扣除減值虧損撥備後於報告期末根據物業移交至客戶作物業銷售日期或發票日期或即期票據日期或提供服務日期的賬齡分析：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
0至30日	996,756	989,820
31至90日	506,815	639,412
91至180日	280,436	212,806
181至365日	84,682	141,949
逾1年	88,438	97,982
	1,957,127	2,081,969

於2018年12月31日，應收賬款主要指出售物業的應收款項人民幣880,046,000元(2017年：人民幣1,007,710,000元)、物業經營服務人民幣801,033,000元(2017年：人民幣746,823,000元)、租賃人民幣41,966,000元(2017年：人民幣33,884,000元)及其他分部應收款項人民幣234,082,000元(2017年：人民幣272,004,000元)。

於2018年12月31日的應收賬款包括物業銷售應收賬款人民幣563,972,000元(2017年：人民幣682,683,000元)，而銀行已同意向置業者提供按揭信貸，而銀行正辦理向本集團釋放資金的手續。

於2018年12月31日，本集團的應收賬款結餘中包括賬面總值人民幣733,584,000元於報告日已逾期的應收賬款。於逾期結餘中，人民幣453,556,000元已逾期90日或以上及並不被視為違約，原因為本集團有合理及具理據資料來顯示更加滯後的違約標準更為恰當。

於2017年12月31日，本集團的應收賬款結餘包括總賬面值約人民幣607,766,000元之賬款。由於信貸質素並無重大變動且根據過往經驗該等款項仍被視為可收回，故本集團尚未就此作出減值虧損撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

已逾期但並未減值的賬齡

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
0至90日	280,028	155,029
91至180日	280,436	212,806
181至365日	84,682	141,949
逾1年	88,438	97,982
	733,584	607,766

減值虧損撥備變動

	人民幣千元
於2017年1月1日之結餘	77,664
撇減金額	(2,223)
減值虧損，扣除撥回	30,049
於2017年12月31日之結餘	105,490

截至2018年12月31日止年度

33. 應收賬款及其他應收款項(續)

附註：(續)

(b) (續)

減值虧損撥備變動

	全期預期信貸虧損 (未信貸減值) 人民幣千元	全期預期信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
根據香港會計準則第39號			
於2017年12月31日之結餘	–	105,490	105,490
重新分類	–	(9,448)	(9,448)
重新計量	2,347	2,263	4,610
根據香港財務報告準則第9號			
於2018年1月1日之結餘	2,347	98,305	100,652
已確認的減值虧損	13,514	27,602	41,116
轉撥至信貸減值	(7,319)	7,319	–
撇銷金額	–	(78,893)	(78,893)
於2018年12月31日之結餘	8,542	54,333	62,875

(c) 結餘主要包括代表住戶支付物業經營服務分部的水電及雜項費用。

減值虧損撥備變動

	人民幣千元
於2017年1月1日之結餘	54,708
撇銷金額	(3,209)
減值虧損，扣除撥回	31,963
於2017年12月31日之結餘	83,462

減值虧損撥備變動

	全期預期信貸虧損 (未信貸減值) 人民幣千元	全期預期信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
根據香港會計準則第39號			
於2017年12月31日之結餘	–	83,462	83,462
重新計量	5,878	1,049	6,927
根據香港財務報告準則第9號			
於2018年1月1日之結餘	5,878	84,511	90,389
減值虧損，扣除撥回	5,027	35,914	40,941
轉撥至信貸減值	(599)	599	–
撇銷金額	–	(8,419)	(8,419)
於2018年12月31日之結餘	10,306	112,605	122,911

截至2018年12月31日止年度

33. 應收賬款及其他應收款項(續)

附註：(續)

(d) 應收貸款如下：

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
提供予以下各方之定息貸款			
— 網上平台及社區相關服務公司	(i)	221,944	84,344
— 物業管理公司	(ii)	25,267	—
— 其他		—	3,958
		247,211	88,302

(i) 於2018年12月31日，本集團與若干從事提供網上平台及社區相關服務的獨立第三方訂立貸款協議，以提供貸款人民幣221,944,000元(2017年：人民幣84,344,000元)。貸款按介乎6.0%至15.0%之年利率計息，並將自2019年3月至2020年1月屆滿。於應收貸款中，其中人民幣32,500,000元(2017年：人民幣32,500,000元)已以借款人之股權作抵押及金額人民幣24,000,000元(2017年：人民幣30,000,000元)以獨立第三方持有之物業及土地使用權作抵押。於2018年12月31日，人民幣194,431,000元(2017年：人民幣39,550,000元)於一年內到期並分類為流動資產及人民幣27,513,000元(2017年：人民幣44,794,000元)於一年後到期並分類為非流動資產。

(ii) 於截至2018年12月31日止年度，本集團與若干從事提供物業管理服務的獨立第三方訂立貸款協議，以提供無抵押及無擔保貸款人民幣25,267,000元。貸款按15.0%之年利率計息，並將自2019年9月至2025年6月屆滿。於2018年12月31日，人民幣16,912,000元於一年內到期及分類為流動資產，而人民幣8,355,000元預期將於一年後到期及分類為非流動資產。

(c) 結餘指就位於四川省成都之土地發展項目應收郫縣政府之款項。根據本集團與郫縣政府訂立之協議，本集團負責向郫縣政府提供資金及管理土地發展項目，而郫縣政府須按中國人民銀行基準借款利率償還融資成本，按年利率12%償還投資收入及按年利率3%償還項目管理費。

於2018年12月31日，未償還金額人民幣122,830,000元(2017年：人民幣122,830,000元)須於郫縣政府出售土地後結清，其預期將自報告期末起超過一年並分類為非流動資產。

(f) 於2018年12月31日，餘額主要指根據有關中國稅法規定，就預售其物業開發項目的營業稅及增值稅人民幣502,207,000元(2017年：人民幣378,921,000元)，已預付人民幣，並已計入其他稅務預付款。

截至2018年12月31日止年度

34. 應收／應付客戶合約工程款項

	2017年 人民幣千元
於報告期末在建工程合約 產生的合約成本加上已確認的利潤減已確認的虧損	258,074
減：進度款項	(167,773)
	90,301
指：	
於一年內應收客戶合約款項	104,079
於一年內應付客戶合約款項	(13,778)
	90,301

於2018年1月1日，就有關安裝合約之合約工程應收／應付客戶款項（先前已根據香港會計準則第11號入賬）於採納香港財務報告準則第15號後分別重新分類為合約資產及合約負債。

35. 受限制／已抵押銀行存款／銀行結餘及現金

受限制／已抵押銀行存款人民幣1,192,375,000元（2017年：人民幣1,256,351,000元），將於買家取得個人物業所有權證後解除，而預售物業所得款項總額為人民幣167,036,000元（2017年：人民幣473,025,000元），乃受結算有關物業項目的建築成本的目的所限。金額為人民幣430,000,000元（2017年：人民幣377,176,000元）及人民幣558,457,000（2017年：無）的定期存款分別抵押予銀行，以取得授予本集團的即期及非即期銀行融資。

本集團的受限制／已抵押銀行存款及銀行結餘分別以介乎0.04%至4.71%（2017年：介乎0.27%至3.70%）及0.02%至2.90%（2017年：介乎0.01%至2.75%）的浮動年利率計息。

於2018年及2017年12月31日，有關集團實體以外幣計值的銀行結餘如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
港元	1,170,454	22,387
美元	660,827	3,107,330
坡元	16,604	131,423
日圓	23,391	33,170

截至2018年12月31日止年度

36. 應付賬款及其他應付款項

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應付賬款		5,612,333	3,857,418
已收按金	(a)	620,582	567,644
其他應付款項	(b)	872,599	835,599
物業經營服務的客戶預付款項	(c)	—	497,536
其他應付稅項		1,492,445	471,689
應計員工成本		848,205	625,366
收購附屬公司之應付代價(附註45)		869,397	2,352,484
應計費用		78,022	74,732
		10,393,583	9,282,468

應付賬款主要包括就銷售物業採購建築原材料及分包費用的尚未支付款項。採購建築原材料及結付分包費用的平均信貸期為兩個月至一年。

以下為本集團應付賬款於報告期間結束時根據發票日期的賬齡分析：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
0至60日	2,801,902	1,994,373
61至180日	1,541,021	905,494
181至365日	784,916	642,043
1至2年	383,922	232,191
2至3年	82,438	74,942
逾3年	18,134	8,375
	5,612,333	3,857,418

附註：

- (a) 人民幣620,582,000元(2017年：人民幣567,644,000元)的存款結餘主要為一筆從潛在物業買家收取的誠意金。
- (b) 其他應付款項的結餘主要指代表住戶所收取的人民幣462,038,000元(2017年：人民幣408,719,000元)。
- (c) 本集團已於2018年1月1日首次應用香港財務報告準則第15號，先前計入應付賬款及其他應付款項的來自客戶的墊款人民幣497,536,000元獲重新分類為合約負債。

截至2018年12月31日止年度

37. 合約負債

	2018年12月31日 人民幣千元	2018年1月1日 人民幣千元 (附註)
出售已完工物業	12,723,043	5,605,814
提供物業經營服務	316,028	511,314
	13,039,071	6,117,128

附註：本欄金額為應用國際財務報告準則第15號後作出之調整。

下表顯示於本年度確認之收入與結轉合約負債有關之金額。

	出售已開發物業 人民幣千元	物業經營服務 人民幣千元	總額 人民幣千元
於年初計入合約負債結餘之已確認收入	2,937,329	498,273	3,435,602

影響已確認合約負債金額之一般付款條款如下：

出售已完工物業

本集團於簽訂買賣協議時自客戶收取合約價值之30%至100%作為按金。然而，根據市場情況，本集團可能會向客戶提供較上市銷售價格之折讓，惟客戶同意於施工仍在進行時盡早支付代價結餘。墊款支付計劃導致合約負債於整個物業建設期間確認，直至客戶取得已完工物業之控制權。

此外，本集團認為墊款支付計劃包含重大融資成分，因此，考慮到相關集團實體之信貸特徵，代價金額會根據貨幣時間價值之影響進行調整。由於合約負債於建設期間之應計金額增加，因此當已完工物業之控制權轉移至客戶時，已確認收入金額增加。

提供物業經營服務

當本集團於月初自客戶收取月度物業管理服務費時，將產生合約負債，直至於提供物業管理服務後就相關合約確認收入，預計將自客戶支付墊款日期起一年內達成。

截至2018年12月31日止年度

38. 應付合營企業、聯營公司及本公司之附屬公司非控股股東款項

應付合營企業、聯營公司及本公司之附屬公司非控股股東款項為非貿易性質、無抵押、不計息及按要求償還。

39. 借款

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銀行貸款		10,472,188	4,936,910
其他貸款	(a)	8,683,366	4,926,735
		19,155,554	9,863,645
有抵押	(b)	16,161,519	6,215,822
無抵押		2,994,035	3,647,823
		19,155,554	9,863,645
應償還賬面值：			
一年內		7,959,810	3,022,026
一年以上，兩年以內		3,528,383	3,951,279
兩年以上，五年以內		5,777,361	2,766,372
逾五年		1,890,000	123,968
借款總額		19,155,554	9,863,645
減：流動負債項下的一年內到期款項		(7,959,810)	(3,022,026)
非流動負債項下的一年後到期款項		11,195,744	6,841,619

附註：

(a) 為數人民幣5,935,163,000元(2017年：人民幣2,829,100,000元)的其他貸款指由若干信託公司所提供、部分以本公司一間附屬公司之股權及若干物業抵押、年利率為5.23%至13.8%(2017年：8.4%至9.2%)的貸款。於2018年12月31日的貸款結餘將於2019年至2020年間到期。

於2018年12月31日，其他貸款人民幣1,000,000,000元(2017年：人民幣1,000,000,000元)指由深圳市幸福萬象投資合夥企業(有限合夥)(「深圳萬象」)之前合營夥伴提供之貸款，其按8.63%之年利率計息。有關詳情見附註45(b)。

於2018年12月31日，其他貸款人民幣1,000,000,000元(2017年：無)指嘉興方宴前合營企業合作夥伴提供並按年利率14%計息之貸款。詳情載於附註45(a)。

其他貸款的餘下結餘人民幣748,203,000元(2017年：人民幣1,097,635,000元)的年利率為7.0%至13.2%(2017年：8.9%)。於2018年12月31日之貸款結餘於2021年到期。

(b) 若干銀行及其他貸款由待售物業、投資物業、預付租賃款項、已抵押銀行存款、物業、廠房及設備作抵押。詳情載於附註57。

截至2018年12月31日止年度

39. 借款(續)

於2018年12月31日，本公司若干董事就本集團合共人民幣846,000,000元(2017年：人民幣795,969,000元)之銀行及其他借款向銀行及信託公司提供聯合擔保。

上述到期金額乃按貸款協議所載的預定償還日期為基準。於2018年12月31日，全部借款均以人民幣計值，惟有抵押借款人民幣94,139,000元及無抵押借款人民幣644,523,000元以美元計值。於2017年12月31日，全部借款均以人民幣計值，惟分別以美元及港元計值的有抵押借款人民幣93,780,000元及人民幣21,633,000元除外，及為數人民幣101,592,000元之無抵押借款以坡元計值。

本集團借款的風險如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
定息借款	9,662,982	6,235,899
浮息借款	9,492,572	3,627,746
	19,155,554	9,863,645

本集團借款的實際利率範圍如下：

	2018年	2017年
實際利率：		
定息借款	每年2.38厘至14.00厘	每年1.37厘至14.00厘
浮息借款	每年4.75厘至13.84厘	每年3.45厘至10.05厘

截至2018年12月31日止年度

40. 融資租賃承擔

本集團之政策為根據融資租賃租用其若干運輸設備。運輸設備的租賃年期為兩年至六年(2017年：三年至七年)。運輸設備於相關融資租賃所有承擔中的利率於各自之合約日期訂為每年4.2%至5.8%。

	最低租賃款項		最低租賃款項現值	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
融資租賃之應付金額				
一年之內	82,297	64,714	69,164	51,693
一年以上，兩年之內	82,269	62,316	72,908	51,593
兩年以上，五年之內	124,990	146,170	110,016	126,982
逾五年	56,572	86,162	53,956	80,724
	346,128	359,362	306,044	310,992
減：未來融資支出	(40,084)	(48,370)	-	-
租賃承擔現值	306,044	310,992	306,044	310,992
減：結算一年內到期款項(於流動負債示列)			(69,164)	(51,693)
結算一年後到期款項(於非流動負債示列)			236,880	259,299

運輸設備的融資租賃承擔以美元計值，其為有關集團實體的外幣。本集團的融資租賃承擔已以租賃資產作抵押。

截至2018年12月31日止年度

41. 優先票據及債券

發行日期	附註	到期日	本金額 千元	票面利率	實際利率	賬面值	
						2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
優先票據：							
於2020年到期的2013年優先票據	(a)	7年	250,000美元	10.75%	11.27%	1,788,416	1,707,273
於2018年到期的2015年優先票據	(c)	3年	200,000美元	11.50%	12.60%	-	1,313,578
於2019年到期的2016年人民幣優先票據	(d)	3年	人民幣1,600,000元	9.50%	10.66%	1,618,033	1,601,413
於2021年到期的2016年美元優先票據	(e)	5年	500,000美元	7.38%	7.70%	3,465,913	3,280,574
於2018年到期的2017年優先票據	(f)	1年	487,000美元	5.50%	6.98%	-	3,171,032
於2022年到期的2017年優先票據	(g)	5年	300,000美元	7.95%	8.26%	2,119,621	2,013,652
於2019年到期的2018年 300,000,000美元優先票據	(h)	1年	300,000美元	7.25%	8.12%	2,023,783	-
於2021年到期的2018年 600,000,000美元優先票據	(i)	3年	600,000美元	8.38%	9.30%	4,152,553	-
於2020年到期的2018年優先票據	(j)	2年	100,000美元	12.00%	12.74%	689,523	-
於2019年到期的2018年 140,000,000美元優先票據	(k)	1年	140,000美元	12.00%	12.96%	1,009,001	-
於2021年到期的2018年 200,000,000美元優先票據	(l)	3年	200,000美元	15.00%	15.64%	1,359,964	-
						18,226,807	13,087,522
企業債券：							
花樣年債券							
於2020年到期的2015年債券	(m)	5年	人民幣2,000,000元	7.95%	7.31%	2,000,219	2,021,962
於2020年到期的2016年債券	(n)	4年	人民幣1,100,000元	7.95%	7.47%	1,086,005	1,095,052
於2019年到期的2016年 人民幣3,000,000,000元債券	(o)	3年	人民幣3,000,000元	8.50% – 9.00%	8.11% – 9.00%	1,579,258	3,047,804
於2021年到期的2018年債券	(p)	3年	人民幣1,000,000元	7.50%	7.62%	999,953	-
彩生活債券							
於2019年到期的2016年 人民幣100,000,000元債券	(q)	3年	人民幣100,000元	6.70%	7.91%	106,092	104,977
於2019年到期的2016年 人民幣300,000,000元債券	(r)	3年	人民幣300,000元	8.00%	12.86%	61,493	301,394
於2020年到期的2017年債券	(s)	3年	人民幣150,000元	7.00%	8.40%	147,916	146,231
						5,980,936	6,717,420
						24,207,743	19,804,942
應償還賬面值：							
一年內						6,397,660	4,484,610
一年後，但不超過兩年						6,712,032	5,055,588
兩年後，但不超過五年						11,098,051	10,264,744
						24,207,743	19,804,942
減：流動負債項下的一年內到期款項						(6,397,660)	(4,484,610)
計入非流動負債的一年後到期金額						17,810,083	15,320,332

截至2018年12月31日止年度

41. 優先票據及債券(續)

附註：

- (a) 本公司於新加坡證券交易所有限公司(「新加坡交易所」)發行優先票據(「優先票據」)。該等優先票據由本公司之若干附屬公司擔保，且利息每半年支付。
- (b) 於2020年到期的2013年優先票據

於2013年1月22日，本公司發行本金總額為250,000,000美元的有擔保優先票據。該等優先票據可於以下情形下贖回：

- (i) 於任何時間，本公司可選擇按相等於優先票據本金額100%另加適用溢價的贖回價以截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付的利息(如有)，贖回全部(但並非部分)該等優先票據。
- 適用溢價為該等優先票據本金之1%或相等於本金加相關利息計算至2020年1月22日，並以可比美國國債價格加100點子之利率折現的金額超出本金部份，兩者較大者。
- (ii) 於2017年1月22日或之後的任何時間，本公司可不時選擇按相等於下表所載本金額的100%另加截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付的利息(如有)的贖回價，贖回全部或部分該等優先票據。

期間	贖回價
2017年1月22日至2018年1月21日	105.3750%
2018年1月22日至2019年1月21日	102.6875%
2019年1月22日及往後	100.0000%

- (c) 於2018年到期的2015年優先票據

於2015年5月27日，本公司發行本金總額為200,000,000美元的有擔保優先票據。於截至2018年12月31日止年度，該等優先票據於2018年到期後償還。概無贖回優先票據之溢利或虧損於損益確認。

- (d) 於2019年到期的2016年人民幣優先票據

於2016年，本公司分兩批發行人民幣1,600,000,000元的有擔保優先票據，詳情載列如下：

批次	發行日期	本金額 人民幣千元	本金額 發行價的百分比	賬面 年利率	實際 年利率
第一批	2016年5月4日	600,000	100.000%	9.50%	10.66%
第二批	2016年8月29日	1,000,000	101.625%	9.50%	10.66%

該等優先票據可於以下情形下贖回：

- (i) 於2019年5月4日前任何時間，本公司可選擇按相等於優先票據本金額100%另加適用溢價的贖回價以截至贖回日期的應計及未付的利息(如有)，贖回全部(但並非部分)該等優先票據。

適用溢價為於有關贖回日期相等於本金加相關利息計算至2019年5月4日，並以2%之利率折現的金額超出本金部份。

截至2018年12月31日止年度

41. 優先票據及債券(續)

附註：(續)

(d) 於2019年到期的2016年人民幣優先票據(續)

(ii) 於2019年5月4日前任何時間，本公司可以本公司普通股之發行所得現金款項淨額，不時按該等優先票據本金額109.50%的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)，贖回最多該等優先票據本金總額35%，惟在各次贖回後，須有於原發行日已發行的票據本金總額最少65%尚未償付，而任何有關贖回乃於相關股權發售事宜完成後60天內進行。

(e) 於2021年到期的2016年美元優先票據

於2016年，本公司分兩批發行500,000,000美元的有擔保優先票據，詳情載列如下：

批次	發行日期	本金額 千美元	本金額 發行價的百分比	賬面 年利率	實際 年利率
第一批	2016年10月4日	400,000	100.000%	7.375%	7.70%
第二批	2016年12月29日	100,000	99.884%	7.375%	7.70%

該等優先票據可於以下情形下贖回：

(i) 於2019年10月4日或之後的任何時間，倘於下述年度10月4日開始的十二個月期間進行贖回，本公司可選擇按相等於該等票據按下表所載之本金額的百分比的贖回價另加截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付的利息(如有)，贖回全部或部分該等優先票據。

期間	贖回價
2019年10月4日至2020年10月3日	103.688%
2020年10月4日及往後	101.844%

(ii) 於2019年10月4日前任何時間，本公司可選擇按相等於優先票據本金額100%另加適用溢價的贖回價以截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付的利息(如有)，贖回全部(但並非部分)該等優先票據。

適用溢價為該等優先票據本金額之1%或相等於本金額加相關利息計算至2019年10月4日，並以可比美國國債價格加100點子之利率折現的金額超出本金部份，兩者較大者。

(iii) 於2019年10月4日前任何時間，本公司可在股權發售中以本公司普通股之發行所得現金款項淨額，不時按該等優先票據本金額107.375%的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)，贖回最多該等優先票據本金總額35%，惟在各次贖回後，須有於原發行日已發行的優先票據本金總額最少65%尚未償付，而任何有關贖回乃於相關股權發售事宜完成後60天內進行。

(f) 於2018年到期的2017年優先票據

於2017年6月13日，本公司發行本金總額為487,000,000美元的有擔保優先票據。於截至2018年12月31日止年度，該等優先票據於2018年到期後償還。概無贖回優先票據之溢利或虧損於損益確認。

截至2018年12月31日止年度

41. 優先票據及債券(續)

附註：(續)

(g) 於2022年到期的2017年優先票據

於2017年7月5日，本公司發行本金總額為300,000,000美元的有擔保優先票據。該等優先票據可於以下情形下贖回：

- (i) 於2020年7月5日或之後的任何時間，倘於下述年度7月5日開始的十二個月期間進行贖回，本公司可選擇按相等於該等票據按下表所載之本金額的百分比的贖回價另加截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付的利息(如有)，贖回全部或部分該等優先票據。

期間	贖回價
2020年7月5日至2021年7月4日	103.9750%
2021年7月5日及往後	101.9875%

- (ii) 於2020年7月5日前任何時間，本公司可選擇按相等於優先票據本金額100%另加適用溢價的贖回價以截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付的利息(如有)，贖回全部(但並非部分)該等票據。

適用溢價為該等優先票據本金額之1%或相等於本金額加相關利息計算至2020年7月5日，並以可比美國國債價格加100點子之利率折現的金額超出本金部份，兩者較大者。

- (iii) 於2020年7月5日前任何時間，本公司可在股權發售中以本公司普通股之發行所得現金款項淨額，不時按該等優先票據本金額107.95%的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)，贖回最多該等優先票據本金總額35%，惟在各次贖回後，須有於原發行日已發行的票據本金總額最少65%尚未償付，而任何有關贖回乃於相關股權發售事宜完成後60天內進行。

(h) 於2019年到期的2018年300,000,000美元優先票據

於2018年2月14日，本集團發行本金總額為300,000,000美元的有擔保優先票據。該等優先票據可於以下情形下贖回：

- (i) 於2019年2月13日前任何時間，本公司可選擇按相等於優先票據本金額100%另加適用溢價的贖回價以截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付的利息(如有)，贖回全部(但並非部分)該等票據。

適用溢價為該等優先票據本金額之1%或相等於本金額加相關利息計算至2019年2月13日，並以可比美國國債價格加100點子之利率折現的金額超出本金部份，兩者較大者。

- (iii) 於2019年2月14日前任何時間，本公司可在股權發售中以本公司普通股之發行所得現金款項淨額，不時按該等優先票據本金額107.25%的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)，贖回最多該等優先票據本金總額35%，惟在各次贖回後，須有於原發行日已發行的票據本金總額最少65%尚未償付，而任何有關贖回乃於相關股權發售事宜完成後30天內進行。

於2018年11月，本公司按總代價12,605,000美元(相當於人民幣85,101,000元)購回本金額為12,740,000美元的優先票據。購回優先票據之收益人民幣2,397,000元於損益確認。於購回完成後，所有購回優先票據已獲註銷。

截至2018年12月31日止年度

41. 優先票據及債券(續)

附註：(續)

- (i) 於2021年到期的2018年600,000,000美元優先票據

截至2018年12月31日止年度，本公司分三批發行600,000,000美元的有擔保優先票據，詳情載列如下：

批次	發行日期	本金額 千美元	本金額 發行價的百分比	賬面 年利率	實際 年利率
第一批	2018年3月8日	350,000	100%	8.375%	9.30%
第二批	2018年3月19日	100,000	100%	8.375%	9.30%
第三批	2018年5月10日	150,000	96.285%	8.375%	9.30%

該等優先票據可於以下情形下贖回：

- (i) 於2021年3月8日前任何時間，本公司可選擇按相等於優先票據本金額100%另加適用溢價的贖回價以截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付的利息(如有)，贖回全部(但並非部分)該等票據。

適用溢價為該等優先票據本金額之1%或相等於本金額加相關利息計算至2021年3月8日，並以可比美國國債價格加100點子之利率折現的金額超出本金部份，兩者較大者。

- (ii) 於2021年3月8日前任何時間，本公司可在股權發售中以本公司普通股之發行所得現金款項淨額，不時按該等優先票據本金額108.375%的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)，贖回最多該等優先票據本金總額35%，惟在各次贖回後，須有於原發行日已發行的票據本金總額最少65%尚未償付，而任何有關贖回乃於相關股權發售事宜完成後60天內進行。

- (j) 於2020年到期的2018年優先票據

於2018年6月1日，本公司發行本金總額為100,000,000美元的有擔保優先票據。

於2018年12月1日，本公司向所有優先票據持有人提呈及所有優先票據持有人接納交換代價，以將年票息率8.5%調整至12.0%並將到期日期由2019年6月4日延遲到2020年6月4日。實際年利率由10.66%獲修訂至12.74%。優先票據的修訂損失人民幣4,040,000元於修訂當日於損益確認。

該等優先票據可於以下情形下贖回：

- (i) 於2020年6月4日前任何時間，本公司可選擇按相等於優先票據本金額100%另加適用溢價的贖回價以截至贖回日期的應計及未付的利息(如有)，贖回全部(但並非部分)該等優先票據。

適用溢價為該等優先票據本金之1%或相等於本金加相關利息計算至2020年6月4日，並以可比美國國債價格加100點子之利率折現的金額超出本金部份，兩者較大者。

截至2018年12月31日止年度

41. 優先票據及債券(續)

附註：(續)

(j) 於2020年到期的2018年優先票據(續)

(ii) 於2020年6月4日前任何時間，本公司可在股權發售中以本公司普通股之發行所得現金款項淨額，不時按該等優先票據本金額112.0%的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)，贖回最多該等優先票據本金總額35%，惟在各次贖回後，須有於原發行日已發行的優先票據本金總額最少65%尚未償付，而任何有關贖回乃於相關股權發售事宜完成後60天內進行。

(k) 於2019年到期的2018年140,000,000美元優先票據

於2018年7月16日，本公司發行本金總額為140,000,000美元的有擔保優先票據。該等優先票據可於以下情形下贖回：

(i) 於2019年7月15日前任何時間，本公司可選擇按相等於優先票據本金額100%另加適用溢價的贖回價以截至贖回日期的應計及未付的利息(如有)，贖回全部(但並非部分)該等優先票據。

適用溢價為該等優先票據本金之1%或相等於本金加相關利息計算至2019年7月15日，並以可比美國國債價格加100點子之利率折現的金額超出本金部份，兩者較大者。

(ii) 於2019年7月15日前任何時間，本公司可在股權發售中以本公司普通股之發行所得現金款項淨額，不時按該等優先票據本金額112.0%的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)，贖回最多該等優先票據本金總額35%，惟在各次贖回後，須有於原發行日已發行的優先票據本金總額最少65%尚未償付，而任何有關贖回乃於相關股權發售事宜完成後60天內進行。

(l) 於2021年到期的2018年200,000,000美元優先票據

於截至2018年12月31日止年度，本公司分兩批發行200,000,000美元的有擔保優先票據，詳情載列如下：

批次	發行日期	本金額 千美元	本金額 發行價的百分比	賬面 年利率	實際 年利率
第一批	2018年12月13日	130,000	100%	15%	15.64%
第二批	2018年12月21日	70,000	100%	15%	15.64%

該等優先票據可於以下情形下贖回：

(i) 於2021年12月18日或之前的任何時間，本公司可選擇按相等於該等票據按下表所載之本金額100%的贖回價另加截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付的利息(如有)，贖回全部或部分該等優先票據。

適用溢價為該等優先票據本金之1%或相等於本金加相關利息計算至2021年12月18日，並以可比美國國債價格加100點子之利率折現的金額超出本金部份，兩者較大者。

截至2018年12月31日止年度

41. 優先票據及債券(續)

附註：(續)

(l) 於2021年到期的2018年200,000,000美元優先票據(續)

(ii) 於2018年12月18日前任何時間，本公司可在股權發售中以本公司普通股之發行所得現金款項淨額，不時按該等優先票據本金額115.0%的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)，贖回最多該等優先票據本金總額35%，惟在各次贖回後，須有於原發行日已發行的票據本金總額最少65%尚未償付，而任何有關贖回乃於相關股權發售事宜完成後60天內進行。

(m) 於2020年到期的2015年債券

於2015年9月18日，本公司全資附屬公司花樣年集團(中國)有限公司(「花樣年集團(中國)」)發行金額為人民幣2,000,000,000元於上海證券交易所(「上交所」)上市的境內企業債券。企業債券屬無抵押，按年利率6.95%計息。優先票據的有效年利率為7.30%。除非持有人提早向花樣年集團(中國)回售，企業債券將於2020年9月16日到期。

於開始日期後的第三年末，花樣年集團(中國)作為發行人有權調整利率，而企業債券持有人可選擇以債券本金額面值向花樣年集團(中國)回售全部或部份的債券。

於2018年9月，花樣年集團(中國)將年票息率由6.95%調整為7.95%，若干企業債券持有人行使認股期權並向花樣年集團(中國)售回本金總額為人民幣43,295,000元的若干企業債券。就餘下人民幣1,956,705,000元的企業債券而言，年票息率獲調整至7.95%。實際年利率由7.30%獲修訂至7.31%。人民幣12,686,000元的企業債券的修訂損失於修改日期於損益確認。

(n) 於2020年到期的2016年債券

於2016年1月4日，本公司全資附屬公司花樣年集團(中國)發行金額為人民幣1,100,000,000元於深圳證券交易所(「深交所」)上市的公開境內企業債券。境內企業債券屬無抵押，按年利率7.29%計息，並每年支付。優先債券的實際年利率約為7.46%。除非持有人提早向花樣年集團(中國)回售，企業債券將於2020年12月31日到期。

於開始日期後的第三年末，花樣年集團(中國)作為發行人有權調整利率，而企業債券持有人可選擇以債券本金額面值向花樣年集團(中國)回售全部或部分的債券。

於2018年12月，花樣年集團(中國)將年票息率由7.29%調整為7.95%，若干企業債券持有人行使認股期權並向花樣年集團(中國)售回本金總額為人民幣14,008,000元的若干企業債券。就餘下人民幣1,085,992,000元的企業債券而言，年票息率獲調整至7.95%。實際年利率由7.46%獲修訂至7.47%。人民幣3,582,000元的企業債券的修訂損失於修改日期於損益確認。

截至2018年12月31日止年度

41. 優先票據及債券(續)

附註：(續)

(o) 於2019年到期的2016年人民幣3,000,000,000元債券

截至2016年12月31日止年度，花樣年集團(中國)分五批發行金額合共為人民幣3,000,000,000元的非公開境內公司債券，詳情載列如下：

批次	發行日期	到期日	年票息率	本金 人民幣千元
第一批	2016年5月19日	2019年5月19日	7.5%	500,000
第二批	2016年7月15日	2019年7月15日	6.8%	331,000
第三批	2016年8月17日	2019年8月17日	7.2%	1,300,000
第四批	2016年8月23日	2019年8月23日	7.3%	300,000
第五批	2016年9月7日	2019年9月7日	6.6%	569,000

企業債券屬無抵押並按每年支付利息。除非花樣年集團(中國)提前贖回或持有人提早向花樣年集團(中國)回售，五個批次的境內企業債券將於2019年到期。

於開始日期後的第二年年末，花樣年集團(中國)作為發行人有權調整利率，而持有人可選擇以債券本金額面值向花樣年集團(中國)回售全部或部份的債券。

於截至2018年12月31日止年度，花樣年集團(中國)按價格人民幣500,027,000元贖回本金額人民幣500,000,000元之第一批企業債券，導致提前贖回虧損人民幣3,372,000元於損益確認。於贖回完成後，所以贖回企業債券已註銷。

於截至2018年12月31日止年度，花樣年集團(中國)調整下文載列的第二、第三、第四及第五批企業債券的票息率，及若干企業債券持有人行使認股期權並按本金總額人民幣970,000,000元向花樣年集團(中國)售回若干企業債券。企業債券的修訂損失人民幣24,902,000元於修訂當日於損益確認。

批次	原年票息率	經調整年票息率	原實際 年利率	經調整實際 年利率	售回比例 人民幣千元	餘下比例 人民幣千元
第二批	6.8%	8.5%	7.52%	8.11%	-	331,000
第三批	7.2%	8.5%	8.05%	8.50%	950,000	350,000
第四批	7.3%	9.0%	8.29%	9.00%	10,000	290,000
第五批	6.6%	9.0%	7.97%	9.00%	10,000	559,000

(p) 於2021年到期的2018年債券

於2018年12月17日，花樣年集團(中國)發行人民幣1,000,000,000元的境內企業債券。該等境內企業債券按本金額100%發行，並於深交所上市。該等企業債券屬無抵押，按年利率7.5%計息，並須每年支付。境內企業債券將於2021年12月17日到期，除非持有人提前向花樣年集團(中國)售回債券。

於開始日期的第二年年末，花樣年集團(中國)(作為發行人)有權調整利率，及持有人可選擇按本金額的面值全部或部分向花樣年集團(中國)售回債券。

截至2018年12月31日止年度

41. 優先票據及債券(續)

附註：(續)

(q) 於2019年到期的2016年人民幣100,000,000元債券

於2016年1月29日，本公司非全資附屬公司深圳市彩生活服務集團有限公司(「深圳彩生活」)發行金額為人民幣100,000,000元的首批非公開境內企業債券，為有抵押、按年利率6.7%計息、自2017年1月29日起每年支付利息及將於2019年1月28日到期。實際年利率為7.91%。

(r) 於2019年到期的2016年人民幣300,000,000元債券

於2016年9月9日，深圳彩生活發行金額為人民幣300,000,000元的非公開境內企業債券，為有抵押、按年利率7.00%計息、自2017年9月9日起每年支付利息及將於2019年9月8日到期。實際年利率為8.1%。

於第二年結束時，深圳彩生活(作為發行人)有權調整利率，而人民幣300,000,000元的企業債券持有人可選擇將債券公允值全部或部分回售債券予本集團。

於2018年9月，深圳彩生活將年票息率從7.0%調整為8.0%，而若干企業債券持有人行使認股期權，並向深圳彩生活出售本金總額為人民幣240,000,000元的若干公司債券。對於餘下企業債券人民幣60,000,000元，年票息率獲調整至8.0%。實際年利率由8.13%獲修訂至12.86%。企業債券的修訂損失為人民幣3,140,000元，乃於修改日期在損益中確認。

(s) 於2020年到期的2017年債券

於2017年11月10日，深圳彩生活發行本金總額為人民幣150,000,000元的非公開境內企業債券。企業債券將於2020年11月10日到期。

年內，優先票據及債券的變動載列如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日	19,804,942	18,379,625
於發行日期的所得款項淨額	9,505,647	5,419,191
匯兌虧損(收益)	792,533	(670,399)
利息開支	1,942,299	1,649,157
支付利息	(1,630,264)	(1,495,033)
於重大修訂時債券失效	(1,184,799)	-
於重大修訂時確認債券	1,199,000	-
於非重大修訂時調整優先票據及債券的賬面值	34,149	-
償還優先票據及債券	(4,404,253)	(1,454,238)
購回/提前贖回優先票據及債券	(1,851,511)	(2,023,361)
於12月31日	24,207,743	19,804,942

截至2018年12月31日止年度

42. 已發行資產抵押證券

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已發行資產抵押證券			
2016年資產抵押證券	(a)	174,228	227,737
2018年資產抵押證券	(b)	86,191	-
		260,419	227,737
應付賬面值			
一年內		96,666	42,533
一年以上，兩年之內		62,117	56,986
兩年以上，五年之內		101,636	128,218
		260,419	227,737
減：一年內到期款項(於流動負債示列)		(208,636)	(42,533)
非流動負債中一年後到期款項		51,783	185,204

附註：

- (a) 於2016年8月，深圳彩生活根據證券化安排發行以有關物業管理費的未來收益作抵押並由花樣年中國提供擔保的資產抵押證券(「2016年資產抵押證券」)，以支付物業管理費。2016年資產抵押證券按貼現率5.0%發行，總面值為人民幣300,000,000元，按每年4.5%至6.1%計息。根據證券化安排，本金及利息須於2016年11月至2021年8月間按季度支付並有屆滿日期。實際利率介乎每年6.9%至8.3%。

就金額人民幣135,000,000元的若干部分2016年資產抵押證券而言，於2019年8月，深圳彩生活(作為發行人)有權調整利率及資產抵押證券持有人有權按本金額面值將2016年資產抵押證券全部或部分售回予本集團。因此，賬面值為人民幣135,000,000元的2016年資產抵押證券於2018年12月31日分類為流動負債。本公司董事認為認股期權公允值於初步確認時及於2017年及2018年12月31日並不重大。

- (b) 於2018年1月，深圳彩生活根據證券化安排發行以有關物業管理費的未來收益作抵押並由花樣年中國提供擔保的資產抵押證券(「2018年資產抵押證券」)。2018年資產抵押證券按貼現率1.8%發行，總面值為人民幣100,000,000元，按每年6.5%至7.3%計息。根據證券化安排，本金及利息須於2019年1月至2021年1月間按半年支付並有屆滿日期。實際利率介乎每年6.9%至7.5%。

就金額人民幣36,000,000元的若干部分2018年資產抵押證券而言，於第二年年末，深圳彩生活(作為發行人)有權調整利率及2018年資產抵押證券持有人有權按本金額面值將2018年資產抵押證券全部或部分售回予本集團。董事認為認股期權公允值於初步確認時及於2018年12月31日並不重大。

截至2018年12月31日止年度

42. 已發行資產抵押證券(續)

已發行資產抵押證券於年內的變動載於下文：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日	227,737	275,084
於已發行資產抵押證券的所得款項淨額	98,236	-
利息開支	22,083	19,332
償還本金額	(71,250)	(51,250)
已付利息	(16,387)	(15,429)
於12月31日	260,419	227,737

43. 撥備

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
就報告目的分析為：		
流動負債	30,740	40,131

	物業撥備 人民幣千元 (附註a)	擔保撥備 人民幣千元 (附註b)	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	20,491	19,640	40,131
新增撥備	-	13,575	13,575
動用撥備	-	(22,966)	(22,966)
於2018年12月31日	20,491	10,249	30,740

附註：

- (a) 於2013年，本集團自獨立第三方收購深圳騰星宏達投資發展有限公司(「深圳騰星」)。根據買賣協議，本集團與深圳騰星前權益持有人協定，當本集團物業項目建築竣工後，本集團須將該物業項目內已竣工物業之5%轉讓予深圳騰星前股份持有人。建設該5%已完工物業產生之成本作為撥備入賬。物業項目建設已於2018年12月31日完工且於2018年12月31日處於向前股東移交的程序中。
- (b) 撥備指就燃料泵授出的擔保撥備，此為管理層基於過往經驗及下次產品的行業平均值對本集團就燃料泵授出的一年擔保項下負債的最佳估計。

截至2018年12月31日止年度

44. 股本

	股份數目	金額 港元	相等於 人民幣千元
每股面值0.1港元之普通股			
法定：			
於2017年1月1日、2017年及2018年12月31日	8,000,000,000	800,000,000	704,008
已發行及已悉數繳足：			
於2017年1月1日	5,761,797,064	576,179,706	497,848
行使購股權時發行股份	225,160	22,516	20
於2017年12月31日	5,762,022,224	576,202,222	497,868
行使購股權時發行股份	921,680	92,168	77
於2018年12月31日	5,762,943,904	576,294,390	497,945

45. 收購附屬公司

- (a) 透過收購附屬公司收購物業項目及其他資產及負債
截至2018年12月31日止年度

所收購附屬公司名稱	成立／註冊 成立地點	收購日期	已收購股權	於收購後 本集團持有 之股權	代價 人民幣千元
鄂州鑫港置業有限公司(「鄂州鑫港」) (附註i)	中國	2018年2月28日	100%	100%	364,436
南京星潤置業有限公司(「南京星潤」) (附註i)	中國	2018年2月28日	100%	100%	266,100
武漢欣城開實業有限公司(「武漢欣城」) (附註i)	中國	2018年4月30日	90%	90%	30,000
唐山金盛房地產開發有限公司 (「唐山金盛」)(附註i)	中國	2018年5月31日	51%	51%	43,000

截至2018年12月31日止年度

45. 收購附屬公司(續)

(a) 透過收購附屬公司收購物業項目及其他資產及負債(續)

截至2018年12月31日止年度(續)

所收購附屬公司名稱	成立/註冊		已收購股權	於收購後 本集團持有		代價 人民幣千元
	成立地點	收購日期		之股權		
寧波杭州灣新區民恒房地產開發有限公司(「寧波民恒」)(附註i)	中國	2018年7月31日	90%	90%	297,000	
嘉年鼎盛(附註ii)	中國	2018年8月31日	2%	51%	15,893	
嘉興方宴(附註iii)	中國	2018年8月31日	—	100%	—	

附註：

- (i) 鄂州鑫港、南京星潤、武漢欣城開、唐山金盛及寧波民恒於中國從事物業開發，其主要資產為投資物業、供未來物業開發的未開發土地或進行建築工程極少的土地。收購按購買資產及負債(並無構成業務合併)入賬。
- (ii) 截至2018年12月31日止年度，於本集團完成附註18(c)所述注資人民幣15,893,000元後，本集團持有嘉年鼎盛51%股權，並可對嘉年鼎盛行使控制權。嘉年鼎盛及其附屬公司在四川設有物業項目，該項目已開始預售物業，並已對物業項目採用重大程序。於收購時，本公司董事認為收購嘉年鼎盛構成業務合併。
- (iii) 截至2018年12月31日止年度，本集團與投資夥伴就修訂嘉興方宴合作協議訂立補充合夥協議。根據補充合夥協議，本集團對嘉興方宴實施有效控制，嘉興方宴成為本公司之全資附屬公司。詳情載於附註19。嘉興方宴持有之主要資產為附註20所詳述之債務工具。該等收購按購買資產及負債(並無構成業務合併)入賬。

截至2018年12月31日止年度

45. 收購附屬公司(續)

(a) 透過收購附屬公司收購物業項目及其他資產及負債(續)

截至2018年12月31日止年度(續)

於收購日期已收購之資產及已確認之負債如下：

	按業務合併 收購 嘉年鼎盛 人民幣千元	購置 資產及負債 合計 人民幣千元	總計 人民幣千元
已收購資產淨值			
物業、廠房及設備	295,700	—	295,700
投資物業	—	109,981	109,981
預付租賃款項	19,234	—	19,234
按公允值計入損益之金融資產(附註)	—	1,100,000	1,100,000
在建待售物業	4,356,701	2,268,013	6,624,714
應收本公司若干附屬公司 款項	236,033	—	236,033
應收賬款及其他應收款項	684,133	979	685,112
可收回稅項	34,025	—	34,025
銀行結餘及現金	476,100	24,834	500,934
應付賬款及其他應付款項	(464,466)	(71,355)	(535,821)
合約負債	(980,773)	—	(980,773)
應付本公司若干附屬公司 款項	(1,127,290)	(1,302,363)	(2,429,653)
借款	(2,734,730)	(1,000,000)	(3,734,730)
	794,667	1,130,089	1,924,756

附註：於收購日期，所收購按公允值計入損益之金融資產的公允值由獨立估值師透過應用概率加權預期回報模型估計，其詳情載於附註49(c)。

就按業務合併收購嘉年鼎盛而言，於截至2018年12月31日止年度的收購日期，以公允值人民幣920,166,000元收購的應收賬款及其他應收款項(包括應收本公司若干附屬公司款項)與其總合約金額相若，且並無預期不可收回的重大合約現金流量。

收購相關成本並不重大，並已自收購成本中剔除，以及於年內在綜合損益及其他全面收益表的「行政費用」項目內確認為開支。

截至2018年12月31日止年度

45. 收購附屬公司 (續)

(a) 透過收購附屬公司收購物業項目及其他資產及負債 (續)

截至2018年12月31日止年度 (續)

於收購日期已收購之資產及已確認之負債如下：(續)

	按業務合併 收購 嘉年鼎盛 人民幣千元	購置 資產及負債 合計 人民幣千元	總計 人民幣千元
以下列方式支付的總代價：			
現金	–	184,100	184,100
由本集團注入的資金	15,893	–	15,893
於過往年度支付的按金	–	575,000	575,000
計入應付賬款及其他應付款項之於一年 內到期之應付代價	–	241,436	241,436
	15,893	1,000,536	1,016,429
加：非控股權益	389,387	29,553	418,940
本集團先前持有指定按公允值計入 其他全面收益之權益工具公允值			
– 嘉興方宴	–	100,000	100,000
本集團先前持有之 合營企業股權之公允值			
– 嘉年鼎盛	389,387	–	389,387
	794,667	1,130,089	1,924,756

本集團先前持有的嘉年鼎盛股權的公允值乃由獨立估值師透過應用收益法估計，而估值的主要輸入數據為竣工時的總開發價值、竣工的建築成本及貼現率。於截至2018年12月31日止年度內，本集團先前持有的合營企業權益的公允價值與賬面值之間的差額人民幣384,487,000元已確認為重新計量收益。

	按業務合併 收購 嘉年鼎盛 人民幣千元	購置 資產及負債 合計 人民幣千元	總計 人民幣千元
收購產生的現金流入(流出)淨額			
本年度已付現金代價	–	(184,100)	(184,100)
由本集團注入的資金	(15,893)	–	(15,893)
已收購銀行結餘及現金	476,100	24,834	500,934
	460,207	(159,266)	300,941

截至2018年12月31日止年度

45. 收購附屬公司(續)

(a) 透過收購附屬公司收購物業項目及其他資產及負債(續)

截至2017年12月31日止年度

所收購附屬公司名稱	成立/註冊		收購日期	已收購股權	於收購後	代價
	成立地點	註冊地點			本集團持有之股權	
江西銀盛房地產開發有限公司 (「江西銀盛」)(附註i)	中國		2017年3月31日	100%	100%	10,000
武漢市嘉倫誠泰商貿有限公司 (「武漢嘉倫」)(附註i)	中國		2017年3月31日	67%	67%	30,000
太倉起浩商貿有限公司(「太倉起浩」) (附註i)	中國		2017年6月30日	100%	100%	275,973
成都牽銀投資有限公司(「成都牽銀」) (附註i)	中國		2017年8月31日	100%	100%	118,905
南京中儲房地產開發有限公司 (「南京中儲」)(附註i及ii)	中國		2017年8月31日	10%	70%	73,323
武漢中森華永紅房地產開發有限公司 (「武漢中森華」)(附註i)	中國		2017年9月30日	100%	100%	127,000
惠州市光亮房地產開發有限公司 (「惠州光亮」)(附註i)	中國		2017年11月30日	100%	100%	1,630,000
四川互興商貿有限公司(「四川互興」) (附註i)	中國		2017年12月31日	100%	100%	2,456

截至2018年12月31日止年度

45. 收購附屬公司(續)

(a) 透過收購附屬公司收購物業項目及其他資產及負債(續)

截至2017年12月31日止年度(續)

附註：

- (i) 江西銀盛、武漢嘉倫、太倉起浩、成都牽銀、南京中儲、武漢中森華、惠州光亮及四川互興均在中國從物業開發，其主要資產為投資物業、供未來物業開發的未開發土地或進行極少建築工程的土地。該等收購按購買資產及負債(並無構成業務合併)入賬。
- (ii) 南京中儲持有位於南京的物業項目，該項目已開始預售物業，並對物業實施重大程序。於收購時，本公司董事認為收購南京中儲構成業務合併。

截至2017年12月31日止年度，本集團從其他合營企業夥伴中收購南京中儲之10%權益。除收購南京中儲外，餘下附屬公司從獨立第三方中獲收購。該等收購事項列作購買資產及負債。

於收購日期已收購之資產及已確認之負債如下：

	按業務合併 收購 南京中儲 人民幣千元	購置 資產及負債 合計 人民幣千元	總計 人民幣千元
所收購資產淨值			
物業、廠房及設備	249	2,268	2,517
投資物業	—	800,992	800,992
可供出售投資	—	1,300	1,300
在建待售物業	2,535,711	2,400,563	4,936,274
應收賬款及其他應收款項	83,657	217,543	301,200
可收回稅項	19,878	2,088	21,966
銀行結餘及現金	66,309	8,719	75,028
應付賬款及其他應付賬款	(4,838)	(1,089,507)	(1,094,345)
就銷售物業收取的按金	(545,789)	—	(545,789)
應付本公司若干附屬公司 款項	(284,026)	—	(284,026)
借款	(1,300,000)	(137,030)	(1,437,030)
	571,151	2,206,936	2,778,087

截至2018年12月31日止年度

45. 收購附屬公司(續)

(a) 透過收購附屬公司收購物業項目及其他資產及負債(續)

截至2017年12月31日止年度(續)

就按業務合併收購南京中儲而言，截至2017年12月31日止年度，於收購日期以公允值人民幣83,657,000元收購之應收賬款及其他應收款項與其合約總額相若，且預期不會收取重大合約現金流量。

收購相關成本並不重大及不包括在收購成本內，並認為為於本年內產生之開支(計入綜合損益及其他全面收益表中「行政開支」內)。

	按業務合併 收購 南京中儲 人民幣千元	購置 資產及負債 合計 人民幣千元	總計 人民幣千元
以下列方式支付的總代價：			
現金	–	910,553	910,553
計入應付賬款及其他應付款項之於一年 內到期之應付代價	73,323	1,283,781	1,357,104
	73,323	2,194,334	2,267,657
加：非控股權益	57,890	12,602	70,492
本集團先前持有之合營企業股權之公允 值 – 南京中儲	439,938	–	439,938
	571,151	2,206,936	2,778,087

本集團先前所持南京中儲股權之公允值乃由一名獨立估值師透過應用收入法估計，及評估之關鍵輸入數據為按完成基準、完成建造成本及貼現率計算之開發總值。截至2017年12月31日止年度，本集團先前所持合營企業股權之公允值及賬面值之間差額人民幣103,489,000元於重新計量時確認為收益。

截至2018年12月31日止年度

45. 收購附屬公司(續)

(a) 透過收購附屬公司收購物業項目及其他資產及負債(續)

截至2017年12月31日止年度(續)

	按業務合併 收購 南京中儲 人民幣千元	購置 資產及負債 合計 人民幣千元	總計 人民幣千元
收購產生的現金流入(流出)淨額			
本年度已付現金代價	-	(910,553)	(910,553)
已收購銀行結餘及現金	66,309	8,719	75,028
	66,309	(901,834)	(835,525)

(b) 收購物業營運業務

截至2018年12月31日止年度

截至2018年12月31日止年度，本集團以總代價人民幣51,877,000元收購下列公司。於收購時，本公司董事認為，收購構成一項業務合併。因此，交易使用購買法入賬。收購上述附屬公司以繼續擴張本集團之物業經營服務。

所收購附屬公司名稱	代價 人民幣千元	收購日期	已收購股權	主要業務
泗陽嘉華物業管理有限公司	2,580	2018年3月31日	80%	提供物業經營服務
江蘇志遠物業服務有限公司	3,009	2018年3月31日	85%	提供物業經營服務
杭州卓盛物業管理有限公司	33,988	2018年12月31日	80%	提供物業經營服務
柳州市中實物業服務有限責任公司	11,000	2018年12月31日	90%	提供物業經營服務
宿遷中尚物業管理有限公司	1,300	2018年12月31日	90%	提供物業經營服務

截至2018年12月31日止年度

45. 收購附屬公司(續)

(b) 收購物業營運業務(續)

截至2017年12月31日止年度

於截至2017年12月31日止年度，本集團以總代價人民幣1,238,652,000元收購下列公司。於收購時，本公司董事認為，收購構成一項業務合併。因此，交易使用購買法入賬。收購上述附屬公司以繼續擴張本集團之物業管理。

所收購附屬公司名稱	代價 人民幣千元	收購日期	已收購股權	主要業務
福建永嘉商業物業管理有限公司	1,200	2017年3月31日	60%	提供物業經營服務
武漢天宇弘物業管理有限公司(「武漢天宇弘」)(附註ii)	4,800	2017年3月31日	80%	提供物業經營服務
寶鷄市彩生活物業管理有限公司(「寶鷄聚豐」)(附註ii)	3,500	2017年3月31日	70%	提供物業經營服務
九江中輝恒佳物業服務有限公司(「九江中輝」)(附註ii)	-	2017年8月31日 (附註i)	100%	提供物業經營服務
深圳市前海微生活網路服務有限公司	-	2017年8月31日 (附註i)	100%	提供物業經營服務
長沙市觀瀾湖物業服務有限公司	30,000	2017年9月30日	80%	提供物業經營服務
南昌福田物業管理有限公司	11,980	2017年9月30日	80%	提供物業經營服務
常州源鑫物業服務有限公司	10,000	2017年9月30日	100%	提供物業經營服務
高郵市通揚物業服務有限公司	3,300	2017年9月30日	70%	提供物業經營服務
成都浩佳物業服務有限公司	15,800	2017年9月30日	90%	提供物業經營服務

截至2018年12月31日止年度

45. 收購附屬公司(續)

(b) 收購物業營運業務(續)

截至2017年12月31日止年度(續)

所收購附屬公司名稱	代價 人民幣千元	收購日期	已收購股權	主要業務
武漢九坤捷城物業管理有限公司	- (附註i)	2017年9月30日	70%	提供物業經營服務
常州九洲福安物業服務有限公司	39,700	2017年11月30日	100%	提供物業經營服務
濟南齊華物業管理有限公司	7,000	2017年11月30日	51%	提供物業經營服務
本溪金利物業有限公司	6,200	2017年12月31日	80%	提供物業經營服務
上海同涑物業管理有限公司	100,000	2017年12月31日	100%	提供物業經營服務
上海友全物業管理有限公司	12,652	2017年12月31日	70%	提供物業經營服務
深圳萬象(附註ii及iii)	992,520	2017年12月31日	50%	提供物業經營服務

附註：

(i) 代價少於人民幣1,000元。

(ii) 截至2017年12月31日止年度，本集團從本公司附屬公司(除上述被收購方除外)若干非控股股東中分別收購武漢天宇弘、寶雞聚豐及九江中輝之80%、70%及100%股權，及向本集團一名合營企業夥伴收購深圳嘉信之100%股權。除收購武漢天宇弘、寶雞聚豐及九江中輝外，餘下附屬公司乃向獨立第三方收購。

截至2018年12月31日止年度

45. 收購附屬公司(續)

(b) 收購物業營運業務(續)

截至2017年12月31日止年度(續)

附註：(續)

- (iii) 深圳萬象於2016年註冊成立及收購萬象美物業管理有限公司(「萬象美」)99%股權。萬象美主要在中國從事提供物業管理服務。萬象美餘下1%股權由本集團持有。於2017年12月29日，本集團從創世嘉年(本集團之合營企業)中收購深圳嘉信(深圳萬象之有限合夥人)之100%股權，代價為人民幣992,520,000元。於同日，本集團與其他合夥人就修訂合作條款訂立補充合夥協議。根據補充協議，深圳萬象投資委員會(指示重大影響深圳萬象投資決策及回報的相關活動的規管機構)由五名成員組成，其中本集團及其他合作夥伴可分別委任三名成員及兩名成員，而由另一有限合夥人注入的資本人民幣1,000,000,000元的回報率由每年4.379%改為每年8.630%。有關活動的批准須成員一致同意，但其他合夥人承諾，由彼等委任的兩名成員不會投票反對本集團委任的三名成員，除非深圳萬象違反根據償還時間表向其他合作夥伴結付固定回報及/資本回報。因此，本集團取得深圳萬象100%實益權益及萬象美100%股權，而應付合營企業夥伴款項計入其他貸款。

轉讓代價總額

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
現金	130	140,860
過往年度已付按金	51,747	102,412
計入應付賬款及其他應付款項內一年內到期之應付代價	-	995,380
	51,877	1,238,652

收購相關成本並不重大，並已在本年內確認為一項開支及計入綜合損益及其他全面收益表中「行政開支」項下。

截至2018年12月31日止年度

45. 收購附屬公司(續)

(b) 收購物業營運業務(續)

截至2017年12月31日止年度(續)

於收購日期購入的資產及確認的負債載列如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
物業、廠房及設備	2,100	71,573
於一間聯營公司之權益	-	453
於一間合營企業之權益	-	207
無形資產	8,920	1,092,852
應收賬款及其他應收款項	60,358	743,106
可收回稅項	-	24,144
應收本公司若干附屬公司款項	-	378,971
應收附屬公司非控股股東款項	-	39,212
銀行結餘及現金	8,474	1,055,833
應付賬款及其他應付款項	(53,195)	(1,174,704)
合約負債	(12,380)	-
應付本公司若干附屬公司款項	(1,760)	(146,901)
應付本公司附屬公司非控股股東款項	(4,243)	(4,872)
應付一間合營企業之款項	-	(14)
應付一間聯營公司之款項	-	(372)
稅項負債	(756)	(855)
借款	-	(344,600)
遞延稅項負債	(2,230)	(271,163)
其他貸款	-	(1,000,000)
	5,288	462,870

於截至2018年12月31日止年度，於收購日期以公允值人民幣60,358,000元(2017年：人民幣1,161,289,000元)收購的應收賬款及其他應收款項(包括應收本公司若干附屬公司及本公司附屬公司之非控股股東之款項)與其合約總額相若，預計不會收回重大合約現金流量。

於收購日期於業務合併所收購的無形資產之公允值由獨立估值師透過應用收益法估計。該法可估計物業管理合約及被收購人之客戶關係應佔之未來經濟利益及成本。經計及損耗率、增長率及貼現率，經濟利益及相關成本轉而按預期生存期預測。

截至2018年12月31日止年度

45. 收購附屬公司(續)

(b) 收購物業營運業務(續)

截至2017年12月31日止年度(續)

收購產生之商譽

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
轉讓代價	51,877	1,238,652
加：非控股權益	207	24,299
本集團先前於深圳萬象持有的股權的公允值分類為 合營企業權益	–	647,983
本集團先前於萬象美持有的股權的公允值分類為 可供出售投資	–	30,000
減：已收購可識別資產淨額之公允值	(5,288)	(462,870)
	46,796	1,478,064

收購非全資擁有附屬公司產生的非控股權益乃參考於截至2018年12月31日止年度之收購日期收購方之可識別資產／負債淨值之公允值之比例計量，為人民幣207,000元(2017年：人民幣24,299,000元)。

本集團先前於深圳萬象及萬象美所持有的權益之公允值由獨立估值師估計，而估值的主要輸入數據為深圳萬象及萬象美之預期未來現金流入／流出、增長率及貼現率。於2017年12月31日止年度，本集團先前於深圳萬象及萬象美所持有的權益之公允值與賬面值之差額為人民幣459,230,000元，該差額確認為重新計量之收益。

於截至2018年及2017年12月31日止年度，由於合併成本包括控制權溢價，故收購附屬公司產生商譽。此外，合併之已付代價實際包括與預期協同效益的利益、收益增長、未來市場發展及業務的整體勞動力有關的金額。

於截至2018年12月31日止年度之收購日期，本集團已確認物業管理服務分部項下收購附屬公司之無形資產人民幣8,920,000元(2017年：人民幣1,092,852,000元)。

預期並無收購產生的商譽可作扣稅之用。

收購產生的現金流入淨額

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已付現金代價	(130)	(140,860)
減：所收購之銀行結餘及現金	8,474	1,055,833
	8,344	914,973

截至2018年12月31日止年度

46. 出售附屬公司

(a) 出售附屬公司

截至2018年12月31日止年度

- (i) 截至2018年12月31日止年度，本集團按代價人民幣10,000,000元向獨立第三方出售江西銀盛(於中國從事物業開發)之全部股權。
- (ii) 截至2018年12月31日止年度，本集團按代價人民幣99,079,000元向獨立第三方出售成都禦棧香悅實業有限公司(從事酒店經營)之全部股權。
- (iii) 截至2018年12月31日止年度，本集團按代價人民幣884,500,000元向獨立第三方出售深圳市飛高至卓實業有限公司(於中國從事物業開發)之61%股權。
- (iv) 於2018年12月，本集團按代價人民幣60,000,000元向獨立第三方出售佛山市彩生活物業管理有限公司(於中國從事提供物業管理服務)之全部股權。
- (v) 於2018年12月，本集團按代價人民幣22,000,000元向獨立第三方出售河源彩生活物業管理有限公司(於中國從事提供物業管理服務)之全部股權。
- (vi) 於2018年12月，本集團按代價人民幣500,000元向獨立第三方出售長沙祥旺物業管理有限公司(於中國從事提供物業管理服務)之全部股權。

截至2017年12月31日止年度

- (i) 於截至2017年12月31日止年度，本集團按代價人民幣5,500,000元向獨立第三方出售深圳市匯港物業管理有限責任公司(於中國從事物業管理服務)之全部股權。
- (ii) 於截至2017年12月31日止年度，本集團按代價人民幣120,000,000元向獨立第三方出售協和高爾夫(上海)有限公司(從事物業開發)之全部股權。
- (iii) 於截至2017年12月31日止年度，本集團按代價人民幣220,000,000元向獨立第三方出售涇川花樣年文化旅游產業開發有限公司(於中國從事物業開發)之全部股權。

截至2018年12月31日止年度

46. 出售附屬公司(續)

(a) 出售附屬公司(續)

上述交易乃列作出售附屬公司。上述交易的所出售資產淨值的詳情概列如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
喪失控制權的資產及負債分析：		
物業、廠房及設備	74,986	18,673
指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具	1,300	-
投資物業	-	3,593
商譽	6,831	24,087
預付租賃款項	-	131,031
應收賬款及其他應收款項	59,972	84,997
待售物業	438,703	362,998
可回收稅項	10,897	2,585
應收本公司若干附屬公司之款項	22,386	8,872
銀行結餘及現金	18,349	2,851
應付賬款及其他應付款項	(64,290)	(427,406)
就待售物業收取的按金	-	(50,764)
合約負債	(224,718)	-
借款	-	(10,000)
應付本公司一間附屬公司之非控股股東款項	-	(445)
應付本公司若干附屬公司款項	(24,442)	(110,061)
遞延稅項負債	-	(546)
出售資產淨值	319,974	40,465
出售附屬公司收益：		
現金代價	1,044,079	345,500
應收代價	32,000	-
	1,076,079	345,500
加：非控股權益	70,233	1,193
減：出售資產淨值	(319,974)	(40,465)
	826,338	306,228
出售產生的現金流入淨額		
現金代價	1,044,079	345,500
出售銀行結餘及現金	(18,349)	(2,851)
	1,025,730	342,649

截至2018年12月31日止年度

46. 出售附屬公司(續)

(b) 出售不會喪失控制權的附屬公司部份權益

截至2018年12月31日止年度

截至2018年12月31日止年度，本集團向彩生活(本公司之非全資附屬公司)轉讓其於萬象美集團之全部實益權益(「交易」)。交易的代價包括現金代價人民幣1,014,174,000元及向本公司發行231,500,000股彩生活普通股。本集團於彩生活的股權比例於交易完成後由46.53%增加至55.95%。交易涉及視作出售萬象美集團的部分權益而不會失去控制權並收購於彩生活的額外權益。於2018年3月交易完成後，本公司持有之萬象美集團權益之攤薄部分與彩生活淨資產之額外股份之差額人民幣185,493,000元(於就彩生活應佔之相關累計溢利作出調整後)借記入特別儲備。

截至2017年12月31日止年度

- (i) 於截至2017年12月31日止年度，一名獨立投資者以註冊資本及出資儲備的形式分別向本公司非全資附屬公司四川瀚峰置業有限公司(「四川瀚峰」)注資人民幣237,900,000元及人民幣762,100,000元，導致本集團於四川瀚峰的股權由91%攤薄至55%。本集團於部份出售後仍擁有四川瀚峰相關活動的控制權。獨立投資者的注資與已出售四川瀚峰應佔的股權之間的差額人民幣244,864,000元列入特別儲備。四川瀚峰於中國從事物業開發。於2017年12月31日，已悉數向四川瀚峰注資。
- (ii) 於截至2017年12月31日止年度，一名獨立投資者以註冊資本及出資儲備的形式分別向本公司全資附屬公司天津市花千里房地產開發有限公司(「天津花千里」)注資人民幣376,667,000元及人民幣123,333,000元，導致本集團於天津花千里的股權由100%攤薄至60%。本集團於部份出售後仍擁有天津花千里相關活動的控制權。獨立投資者的注資與已出售天津花千里應佔的股權之間的差額人民幣26,009,000元已計入特別儲備。天津花千里於中國從事物業開發。於2017年12月31日，已悉數向天津花千里注資。
- (iii) 於截至2017年12月31日止年度，本集團以現金代價人民幣2,610,000元向一名獨立第三方出售其於蘇州易亞物業管理有限公司(「蘇州易亞」)的20%股權。本集團於蘇州易亞存置50%股權並於部份出售後仍擁有蘇州易亞相關活動的控制權。已收代價與非控股股東按比例分佔蘇州易亞資產淨值之間的差額人民幣1,203,000元列入特別儲備。蘇州易亞於中國從事提供物業經營服務。於2017年12月31日，代價已悉數結清。

截至2018年12月31日止年度

46. 出售附屬公司(續)

(b) 出售不會喪失控制權的附屬公司部份權益(續)

截至2017年12月31日止年度(續)

- (iv) 於截至2017年12月31日止年度，一名獨立投資者以註冊資本及出資儲備的形式分別向本公司全資附屬公司桂林萬豪房地產開發有限公司(「桂林萬豪」)注資人民幣107,143,000元及人民幣692,857,000元，導致本集團於桂林萬豪的股權由100%攤薄至70%。本集團於部份出售後仍擁有桂林萬豪相關活動的控制權。獨立投資者的注資與已出售桂林萬豪應佔的股權之間的差額人民幣415,906,000元已列入特別儲備。桂林萬豪於中國從事物業開發。於2017年12月31日，已向桂林萬豪注資人民幣400,000,000元。未償還結餘人民幣400,000,000元已於2018年注入桂林萬豪。
- (v) 於截至2017年12月31日止年度，一名獨立投資者以註冊資本及出資儲備的形式分別向本公司全資附屬公司花樣年(成都)生態旅遊開發有限公司(「成都旅遊」)注資人民幣576,416,000元及人民幣423,584,000元，導致本集團於成都旅遊的股權由100%攤薄至70%。本集團於部份出售後仍擁有成都旅遊相關活動的控制權。獨立投資者的注資與已出售成都旅遊應佔的股權之間的差額人民幣144,777,000元已列入特別儲備。成都旅遊於中國從事物業開發。於2017年12月31日，已向成都旅遊注資人民幣500,000,000元。未償還結餘人民幣500,000,000元已於2018年注入成都旅遊。

	人民幣千元
非控股股東注資	2,400,000
應收非控股股東資本	900,000
已收非控股股東代價	2,610
減：非控股股東應佔上述附屬公司的股權	(2,521,869)
於特殊儲備確認之金額	780,741

截至2018年12月31日止年度

46. 出售附屬公司 (續)

(c) 出售會喪失控制權的附屬公司部份權益

截至2018年12月31日止年度

於2018年1月，本集團與獨立投資者(「投資者」)已書面協定投資者將收購北京亞新科64.30%股權，條件是本集團已獲得北京亞新科64.30%股權。收購北京亞新科的協議由本集團及投資者於2018年8月訂立。投資者支付的款項總額為人民幣2,198,000,000元，其中包括(1)人民幣500,000,000元用於向北京亞新科的注資已退還予本集團，相當於北京亞新科40.36%的股權；(2)人民幣460,020,000元用於收購北京亞新科23.94%股權已退還予本集團及(3)人民幣1,237,980,000元用於收購北京亞新科結欠本集團的股東貸款已支付予本集團。於2018年8月完成收購後，本集團於北京亞新科的股權由59.85%攤薄至35.69%，而投資者合共持有北京亞新科64.30%的股權。根據經修訂的組織章程細則，北京亞新科的董事會(指示可重大影響北京亞新科回報的相關活動的規管團體)包括七名董事(本集團及投資者可分別委任五名董事及兩名董事)，及北京亞新科相關活動的批准須取得全體董事的一致同意，因此，北京亞新科由本集團及投資者共同控制，分類為合營企業的權益。北京亞新科持有位於北京的一塊土地及位於中國天津的製造工廠。

截至2017年12月31日止年度

- (i) 於截至2017年12月31日止年度，本集團按現金代價人民幣3,680,000元向一名獨立第三方出售其於徐州市濱湖花園物業管理有限公司(「徐州濱湖」)的80%股權，導致交易完成後喪失控制權。於徐州濱湖的餘下10%股權分類為於聯營公司的權益。徐州濱湖於中國從事提供物業經營服務。
- (ii) 於截至2017年12月31日止年度，本集團分別按現金代價人民幣10,389,000元及人民幣10,000,000元向崔榮華(附屬公司之非控股股東)及一名獨立第三方出售其於西安榮鑫物業管理有限公司(「西安榮鑫」)的55.1%股權，導致交易完成後喪失控制權。於西安榮鑫的餘下4.9%股權分類為可供出售投資。西安榮鑫於中國從事提供物業經營服務。
- (iii) 於截至2017年12月31日止年度，獨立第三方向深圳懿軒科技有限公司(「深圳懿軒」)出資人民幣10,000,000元。於注資後，本集團所持股權、權益分紅及投票權由51%攤薄為46%並分類為於合營企業之權益。深圳懿軒於中國從事提供設備租賃服務。
- (iv) 於截至2017年12月31日止年度，本集團按現金代價人民幣600,000,000元向一名獨立第三方出售其於深圳永利鴻盈投資有限公司(「深圳永利」)的80%股權，導致於交易完成後失去控制權。於深圳永利的餘下1%股權分類為本集團的可供出售投資。深圳永利於中國從事物業開發。

該等交易入賬列作出售導致喪失控制權的附屬公司的部分權益。

截至2018年12月31日止年度

46. 出售附屬公司(續)

(c) 出售會喪失控制權的附屬公司部份權益(續)

於喪失已售附屬公司控制權日期獲終止確認的資產及負債如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於喪失已售附屬公司控制權日期獲終止確認的資產及負債如下：		
預付租賃款項溢價	1,195,588	-
預付租賃款項	41,044	-
物業、廠房及設備	317,693	62,688
商譽	-	16,911
待售物業	-	1,308,365
應收賬款及其他應收款項	797,757	124,314
遞延稅項資產	-	5,215
應收一間聯營公司款項	-	117,678
應付本公司若干附屬公司款項	-	156,868
銀行結餘及現金	500,000	14,016
應付賬款及其他應付款項	(389,189)	(286,239)
就待售物業收取的按金	-	(36,108)
應付合營企業款項	-	(694)
應付本公司若干附屬公司款項	(1,285,788)	(771,931)
應付非控股股東款項	-	(7,474)
稅項負債	-	(35,779)
遞延稅項負債	(298,897)	-
	878,208	667,830
出售附屬公司的收益：		
年內收取的現金	1,237,980	615,069
已收現金注資	500,000	10,000
一年內到期的應收代價	-	9,000
總代價及注資	1,737,980	634,069
非控股權益	151,850	1,106
於下列各項保留股權的公允值：		
— 合營企業之權益(附註)		
北京亞新科	721,652	-
深圳懿軒	-	44,130
— 聯營公司之權益		
徐州濱湖	-	460
— 可供出售投資		
西安榮鑫	-	1,813
深圳永利	-	6,309
減：出售資產淨值	(878,208)	(667,830)
向投資者出讓北京亞新科結欠之股東貸款	(1,285,788)	-
	447,486	20,057

截至2018年12月31日止年度

46. 出售附屬公司(續)

(c) 出售會喪失控制權的附屬公司部份權益(續)

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
出售產生的現金流入金額：		
現金代價	1,737,980	625,069
已出售銀行結餘及現金	(500,000)	(14,016)
	1,237,980	611,053

附註：於北京亞新科及深圳懿軒保留股權的公允價值由獨立估值師透過應用收益法估計，估值的主要輸入數據為深圳懿軒的預期未來現金流入/流出、增長率及貼現率。

47. 融資活動產生的負債之對賬

下表所載有關本集團自融資活動產生的負債變動詳情，包括現金及非現金變動。自融資活動產生的負債屬曾於或將於本集團的綜合現金流量表內分類為融資活動產生的現金流量。

	應付合營 企業款項 人民幣千元 (附註38)	應付聯營 公司款項 人民幣千元 (附註38)	應付本公司 附屬公司 非控股 股東款項 人民幣千元 (附註38)	借款 人民幣千元 (附註39)	融資 租賃承擔 人民幣千元 (附註40)	優先票據 及債券 人民幣千元 (附註41)	已發行 資產抵押 證券 人民幣千元 (附註42)	應付股息 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2018年1月1日	10,000	13,513	-	9,863,645	310,992	19,804,942	227,737	-	30,230,829
融資現金流量	(9,632)	6,458	331,607	5,424,135	(68,178)	3,248,908	26,986	(329,217)	8,631,067
已付利息	-	-	-	(1,221,870)	-	(1,630,264)	(16,387)	-	(2,868,521)
年內產生之融資成本(附註9)	-	-	-	1,221,870	15,631	1,942,299	22,083	-	3,201,883
融資租賃開始	-	-	-	-	43,678	-	-	-	43,678
收購附屬公司(附註45)	-	-	4,243	3,734,730	-	-	-	-	3,738,973
購回、提前贖回及修訂優先票據及 債券虧損	-	-	-	-	-	49,325	-	-	49,325
外匯	-	-	-	133,044	3,921	792,533	-	-	929,498
已宣派股息(附註13)	-	-	-	-	-	-	-	329,217	329,217
於2018年12月31日	368	19,971	335,850	19,155,554	306,044	24,207,743	260,419	-	44,285,949
於2017年1月1日	294,157	1,061,338	-	3,367,466	112,148	18,379,625	275,084	-	23,489,818
融資現金流量	(283,477)	(1,048,197)	-	3,815,030	(27,780)	1,824,659	(51,250)	(250,049)	3,978,936
已付利息	-	-	-	(623,989)	-	(1,495,033)	(15,429)	-	(2,134,451)
年內產生之融資成本(附註9)	-	-	-	623,989	4,815	1,649,157	19,332	-	2,297,293
融資租賃開始	-	-	-	-	221,809	-	-	-	221,809
收購附屬公司(附註45)	14	372	-	2,781,630	-	-	-	-	2,782,016
出售附屬公司(附註46)	(694)	-	-	(10,000)	-	-	-	-	(10,694)
提前贖回優先票據虧損	-	-	-	-	-	116,933	-	-	116,933
外匯	-	-	-	(90,481)	-	(670,399)	-	-	(760,880)
已宣派股息(附註13)	-	-	-	-	-	-	-	250,049	250,049
於2017年12月31日	10,000	13,513	-	9,863,645	310,992	19,804,942	227,737	-	30,230,829

截至2018年12月31日止年度

48. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團內的各實體能夠持續經營，同時亦透過優化債務及股權的平衡而為股東爭取最大回報。自去年起，本集團的整體策略保持不變。本集團的資本架構由淨負債組成，包括附註38披露的應付合營企業款項、應付聯營公司款項及本公司附屬公司的非控股股東款項、附註39披露的借款、附註40披露的融資租賃承擔、附註41披露的優先票據及債券、附註42披露的已發行資產抵押證券、扣除現金及現金等價物及本公司擁有人應佔權益(包括股本及儲備)。管理層在管理本集團的資本架構時亦將監察借款、優先票據及債券以及已發行資產抵押證券的使用情況以確保遵守財務契諾。

本公司董事定期審閱資本架構。作為此審閱的一部分，公司財務部審閱工程部建議的計劃建築項目，及在計及資金撥備後編製年度預算，並考慮資金成本及與各類資本有關的風險。本集團並無制訂目標負債比率。

本公司董事隨後會評估該年度預算，並考慮資本成本及與各類資本有關的風險。本公司董事亦透過派付股息、新股發行，以及發行新債券或贖回現有債券，以令其整體資本架構達到平衡。

49. 金融工具

(a) 金融工具類別

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
金融資產		
按攤銷成本計量之金融資產	32,336,900	-
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	-	21,759,577
按公允值計入損益之金融資產	2,127,196	234,460
指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具	51,551	-
可供出售投資	-	117,663
金融負債		
按攤銷成本計量之金融負債	50,872,196	37,128,887

(b) 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括應收賬款及其他應收款項、應收本公司附屬公司非控股股東、合營企業及聯營公司款項、按公允值計入損益之金融資產、受限制/已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、可供出售投資/指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具、應付賬款及其他應付款項、應付本公司附屬公司的非控股股東、合營企業及聯營公司款項、借款、優先票據及債券以及已發行資產抵押證券。該等金融工具的詳情披露於其各自的附註。

截至2018年12月31日止年度

49. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

管理層透過內部風險評估(該評估通過風險的程度及級別分析所面臨的風險)，監控及管理與本集團的經營業務有關的金融風險。該等風險包括市場風險(包括貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何降低該等風險的政策載於下文。管理層管理及監控該等風險，以確保及時有效地實施適當的措施。

市場風險

(i) 貨幣風險

本集團主要擁有的銀行結餘、借款、融資租賃承擔及優先票據均以相關集團實體的外幣計值，因此，面臨匯率波動帶來的風險。

本集團於各報告期間結束時以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
資產		
美元	660,827	3,107,330
坡元	157,689	670,885
日圓	23,391	33,170
港元	1,170,454	22,387
負債		
美元	17,653,480	11,890,881
坡元	32,051	210,757
港元	-	21,633

本集團目前並無訂立任何衍生工具合約，以使貨幣風險降至最低。然而，管理層將於需要時考慮對沖重大貨幣風險。

敏感度分析

本集團主要面臨美元、港元、坡元及日圓兌人民幣匯率波動的影響。

下表詳述本集團對人民幣兌相關外幣匯率上升及下跌10%(2017年：10%)的敏感度。本年度於呈報外幣風險時所使用的10%(2017年：10%)，乃為內部向管理層就評估外匯匯率出現合理可能的變動而匯報的敏感度系數。敏感度分析包括以外幣計值的尚未平倉貨幣項目，並於年末調整其兌換，以反映匯率的10%(2017年：10%)變動。敏感度分析包括銀行結餘、借款、融資租賃承擔及優先票據。正(負)數表示倘人民幣兌相關外幣升值10%(2017年：10%)，年度利潤有所增加(減少)。倘人民幣兌相關外幣下跌10%(2017年：10%)，則會對年度利潤造成數額相等及相反的影響。

截至2018年12月31日止年度

49. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(i) 貨幣風險(續)

外幣敏感度分析

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
美元		
年度利潤增加	1,699,265	878,355
港元		
年度利潤減少	(117,045)	(75)
坡元		
年度利潤減少	(12,564)	(46,013)
日圓		
年度利潤減少	(2,339)	(3,317)

由於報告期間結束時的年末風險並不反映年內的風險，故管理層認為敏感度分析並不代表年內外匯潛在風險。

(ii) 利率風險

由於現行市場利率波動對銀行結餘及浮息借款產生影響，因此本集團須面臨現金流量利率風險。

本集團亦面臨主要與其計入應收賬款及其他應收款項之定息應收貸款、借款、融資租賃承擔、優先票據及債券以及已發行資產抵押證券有關的公允值利率風險。

本集團目前並無採用任何衍生工具合約對沖其貸款的利率風險。然而，管理層將於需要時考慮對沖重大利率風險。

本集團金融負債的利率風險詳列於此附註的流動資金風險管理部分。本集團的現金流量利率風險主要在於基準利率波動。

截至2018年12月31日止年度

49. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 利率風險(續)

敏感度分析

銀行結餘及受限制／已抵押銀行存款

下文的敏感度分析乃按照於報告期間結束時的銀行結餘及受限制／已抵押銀行存款利率的風險而釐定。向內部主要管理人員報告利率風險時，採用上升或下降25基點(2017年：25基點)，其亦代表管理層對利率變動可能性的合理估計。

倘利率上升／下降25基點(2017年：25基點)，而所有其他可變因素維持不變，則本集團的年度利潤將於截至2018年12月31日止年度增加／減少人民幣53,513,000元(2017年：人民幣30,828,000元)(假設有關於借款之利息將不予以資本化)。

浮息借貸

下文的敏感度分析乃按照於報告期間結束時的浮息借貸利率的風險而釐定。向內部主要管理人員報告利率風險時，採用上升或下降50基點(2017年：50基點)，其亦代表管理層對利率變動可能性的合理估計。

倘利率上升／下降50基點(2017年：50基點)，而所有其他可變因素維持不變，則本集團的年度利潤將於截至2018年12月31日止年度將減少／增加人民幣35,597,000元(2017年：人民幣13,604,000元)(假設有關於借款之利息將不予以資本化)。

信貸風險及減值評估

於2018年12月31日，除承受最大信貸風險的該等金融資產外，本集團面對構成財務虧損之最大信貸風險乃因附註54所披露由本集團提供財務擔保的或然負債金額所產生。

計入其他應收款項之應收賬款、合約資產及代表住戶付款

為盡量降低信貸風險，本集團管理層已委派一隻團隊負責釐定客戶的信貸限額及信貸批准。在接納新客戶之前，本集團會評估潛在客戶的信用質素，然後應用內部信貸評級並確定客戶的信貸額度。本集團及時檢討客戶的信用質素，並採取監督程序以確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，本集團於應用香港財務報告準則第9號後就合約資產及代表住戶付款個別或基於撥備矩陣根據預期信貸虧損模式(2017年：已產生虧損模式)進行減值評估。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅減少。

截至2018年12月31日止年度

49. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

計入其他應收款項之應收賬款、合約資產及代表住戶付款(續)

除有關向政府提供物業建造之合約資產(被視為信貸風險較低)外，就多個交易對手有風險敞口的應收賬款，合約資產及代表住戶付款而言，本集團並無集中信貸風險。

其他應收款項、應收本公司之附屬公司非控股股東、聯營公司及合營企業款項、受限制／已抵押銀行存款及銀行結餘其他應收款項、應收本公司之附屬公司非控股股東、聯營公司及合營企業款項之信貸風險乃透過內部程序管理。在提前進行調查之前，本集團對各交易對手的信貸質素進行調查。本集團亦積極監控各債務人結欠的未償還款項，及時識別任何信貸風險，以降低信貸相關虧損風險。本集團進一步密切監控本公司之附屬公司及該等相關非控股股東、聯營公司及合營企業之財務表現。此外，本集團於應用香港財務報告準則第9號後就未償還結餘個別進行預期信貸虧損模式(2017年：已產生虧損模式)下的減值評估。就此而言，董事認為本集團的信貸風險已大幅減少。

本集團流動資金的信貸風險有限，因為對方均為在中國、新加坡及日本擁有高評級及良好聲譽的銀行。

財務擔保

就受預售協議所限的在建物業而言，本集團一般就客戶為購房而進行融資所作出的按揭貸款相關借款，向銀行提供擔保，擔保金額最高為物業總購買價的70%。倘買方於擔保期間未能償還按揭款，則持有按揭的銀行可能會要求本集團償還未償還的貸款，及該等貸款的任何應計利息。在此等狀況下，本集團可沒收客戶的購買按金，並將物業出售，以收回本集團支付予銀行的任何款項。因此，管理層認為其可能會收回因本集團擔保而產生的任何虧損。管理層認為向物業買家提供的財務擔保的信貸風險有限，因為信貸由物業擔保及物業的市價高於擔保金額。就此而言，本公司董事認為，本集團的重大風險已大幅降低。

截至2018年12月31日止年度

49. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

財務擔保(續)

本集團內部信貸風險評級評估包括以下類別：

2018年	外部信貸評級	內部信貸評級	附註	12個月或全期預期信貸虧損	賬面總值 人民幣千元
應收賬款					
— 應收物業開發及租賃款項	不適用	(i)	33	全期預期信貸虧損(個別評估)	880,046
— 物業經營服務及銷售燃料泵	不適用	(i)	33	全期預期信貸虧損(撥備矩陣)	773,991
				全期預期信貸虧損(已信貸減值及個別評估)	365,965
					2,020,002
合約資產					
— 建造物業	不適用	低風險	31	全期預期信貸虧損(個別評估)	380,447
— 其他	不適用	不適用	31	全期預期信貸虧損(撥備矩陣)	81,941
					462,388
代表住戶付款					
(計入其他應收款項)	不適用	(ii)	33	全期預期信貸虧損(撥備矩陣)	648,373
	不適用	(ii)	33	全期預期信貸虧損(已信貸減值及個別評估)	262,593
					910,966
其他應收款項(不包括代表住戶付款)、應收本公司附屬公司非控股股東、聯營公司及合營企業款項					
	不適用	(iii)	33/25	12個月預期信貸虧損	1,021,266
受限制/已抵押銀行存款及銀行結餘					
	AAA	低風險	35	12個月預期信貸虧損	28,540,319
財務擔保合約					
	不適用	低風險	54	12個月預期信貸虧損	9,789,678

附註：

(i) 應收賬款

作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團使用應收賬款賬齡評估客戶的減值情況，原因為此等客戶包括大量具有共同風險特徵的小型客戶，代表客戶根據合約條款支付所有到期款項的能力。下表提供有關來自物業經營服務及銷售燃料泵的應收賬款的信貸風險及預期信貸虧損的資料，有關資料乃於2018年12月31日根據撥備矩陣進行集體評估。

就物業發展及應收租賃款項所產生的應收賬款而言，於2018年1月1日及2018年12月31日的虧損撥備金額對本集團的綜合財務報表而言被視為不重大。

截至2018年12月31日止年度

49. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

財務擔保(續)

附註：(續)

(i) 應收賬款(續)

就來自物業經營服務及銷售燃油泵且作出減值虧損撥備的應收賬款而言：

	分類	平均虧損比率	賬面總值 人民幣千元	減值虧損撥備 人民幣千元
0至30日	無信貸減值	0.5%	462,553	2,313
31至90日	無信貸減值	2.0%	311,438	6,229
91至180日	已信貸減值		212,352	12,741
181至365日	已信貸減值		83,435	10,012
一年以上	已信貸減值		70,178	31,580
			1,139,956	62,875

估計虧損比率乃根據應收賬款預計年期內的歷史觀察違約比率估計，並根據無需不必要的成本或努力獲得的前瞻性宏觀經濟數據進行調整。

(ii) 代表住戶付款

作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團就其客戶代表住戶付款及時應用內部信貸評級。本集團就該等應收賬款使用四個類別以反映彼等信貸風險。

種類	類別小組定義
第一類	主要由於該社區的財務表現未達到本集團的預期，金額為信貸減值且本集團的複蘇現實前景不佳，本集團已終止或計劃透過不續約而終止相關物業管理合約的社區。
第二類	物業交付予業主之前，本集團為物業開發商提供交付前物業管理服務的社區，房物業開發商違約風險較低，且比個別住戶更有能力滿足合約現金流量。
第三類	應收住戶的管理處物業管理費超出相關社區的代表住戶付款的社區。社區住戶多樣化且違約風險低。
第四類	代表住戶付款超出應收住戶的管理處物業管理費的社區，表示代表住戶付款為信貸減值。

截至2018年12月31日止年度

49. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

財務擔保(續)

附註：(續)

(ii) 代表住戶付款(續)

下表提供根據撥備矩陣按組合方式評估的2018年12月31日信貸風險及代表住戶付款之預期信貸虧損的資料。

	分類	平均虧損比率	賬面總值 人民幣千元	減值虧損撥備 人民幣千元
第一類	已信貸減值		80,116	76,110
第二類	無信貸減值	5.0%	95,554	4,778
第三類	無信貸減值	1.0%	552,819	5,528
第四類	已信貸減值		182,477	36,495
			910,966	122,911

估計虧損比率乃根據應收賬款預計年期內的歷史觀察違約比率估計，並根據無需不必要的成本或努力獲得的前瞻性宏觀經濟數據進行調整。

(iii) 其他應收款項(不包括代表住戶付款)、應收本公司附屬公司非控股股東、聯營公司及合營企業的款項

就內部信貸風險管理而言，本集團使用逾期資料評估自初步確認以來信貸風險是否顯著增加。其他應收款項(不包括代表住戶付款)、應收本公司附屬公司非控股股東、聯營公司及合營企業公司的款項結餘均未逾期。本公司董事認為，該等交易對手違約風險並不重大且，因此本集團評估該等結餘之預期信貸虧損並不重大。

流動資金風險

在管理流動資金風險方面，本集團會監察並維持管理層視為充足的現金及現金等價物的水平，以為本集團的經營業務提供資金，減少現金流量波動的影響。管理層監察借款的動用情況，確保符合貸款條款。

本集團倚賴應付合營企業、聯營公司及附屬公司非控股股東款項、借款、優先票據及債券及已發行資產抵押證券作為流動資金的重要來源。

下表詳述本集團非衍生財務負債及融資租賃承擔的餘下合約期。該表的編製基準為本集團須予支付的最早日期財務負債及融資租賃承擔的未貼現現金流量。尤其是無論銀行選擇行使彼等之權利的機率為多少，即時償還的銀行貸款包括於最早時段。其他非衍生財務負債及融資租賃承擔的到期日根據協定償還日期訂立。

下表包括利息及本金現金流量。在利息流為浮動利率的前提下，未貼現數額乃以報告期間末的利率得出。

截至2018年12月31日止年度

49. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

流動資金表

	加權平均 實際利率 %	按要求或 少於一個月 人民幣千元	一至三個月 人民幣千元	三個月至一年 人民幣千元	一年至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	未貼現 現金流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2018年12月31日								
應付賬款及其他應付款項	-	3,171,826	1,711,036	1,484,890	524,539	-	6,892,291	6,892,291
應付合營企業款項	-	368	-	-	-	-	368	368
應付一名非控股股東款項	-	335,850	-	-	-	-	335,850	335,850
應付聯營公司款項	-	19,971	-	-	-	-	19,971	19,971
借款								
- 定息	9.08	597,416	1,180,609	4,967,116	4,172,796	248,717	11,166,654	9,662,982
- 浮息	7.64	223,140	566,782	1,880,608	6,547,101	1,670,425	10,888,056	9,492,572
融資租賃承擔	4.88	6,829	13,658	61,460	206,521	56,361	344,829	306,044
優先票據及債券	9.43	490,473	2,924,329	6,502,467	21,872,910	-	31,790,179	24,207,743
已發行資產抵押證券	6.39	-	36,747	71,550	183,046	-	291,343	260,419
財務擔保合約	-	9,789,678	-	-	-	-	9,789,678	-
		14,635,551	6,433,161	14,968,091	33,506,913	1,975,503	71,519,219	51,178,240
於2017年12月31日								
應付賬款及其他應付款項	-	2,062,924	1,570,377	2,336,406	1,239,343	-	7,209,050	7,209,050
應付合營企業款項	-	10,000	-	-	-	-	10,000	10,000
應付聯營公司款項	-	13,513	-	-	-	-	13,513	13,513
借款								
- 定息	8.35	188,498	374,675	1,730,629	4,881,087	64,191	7,239,080	6,235,899
- 浮息	5.20	115,667	230,963	1,027,104	2,786,231	91,088	4,251,053	3,627,746
融資租賃承擔	4.45	5,393	10,786	48,535	208,486	86,162	359,362	310,992
優先票據及債券	9.08	152,214	304,425	5,683,733	26,179,137	-	32,319,509	19,804,942
已發行資產抵押證券	7.23	-	17,224	51,892	196,943	-	266,059	227,737
財務擔保合約	-	7,296,670	-	-	-	-	7,296,670	-
		9,844,879	2,508,450	10,878,299	35,491,227	241,441	58,964,296	37,439,879

以上就財務擔保合約計入的金額乃於對手方申索擔保金額時本集團根據安排須償付全數擔保金額的最高金額。根據於報告期間結束時的預期，本集團認為很可能毋須根據安排支付任何金額。然而，此項估計視乎對手方根據擔保提出申索的可能性而定，而此可能性則視乎獲擔保對手方所持有的財務應收賬款會否蒙受信貸虧損。

以上就非衍生財務負債的浮息工具計入的金額視乎浮息的變化與報告期間結束時釐定該等利率的估算不同時的變化而定。

截至2018年12月31日止年度

49. 金融工具(續)

(c) 金融工具之公允值計量

本集團按經常性基準以公允值計量的金融資產及金融負債之公允值

下表載列有關如何釐定公允值(尤其是所使用的估值技術及輸入數據),以及公允值計量按照公允值計量的輸入數據的可觀察程度進行分類的公允值層級(1至3級)的資料。

- 第1級公允值計量指以在活躍市場就相同資產或負債取得之報價(未經調整)所進行之計量。
- 第2級公允值計量指以第1級報價以外之資產或負債之可觀察輸入數據,無論是直接(即價格)或間接(即按價格推算)所進行之計量。
- 第3級公允值計量指透過運用並非基於可觀察市場數據之資產或負債輸入數據(不可觀察輸入數據)之估值技術所進行之計量。

	於12月31日之公允值		公允值層級	估值技術及主要輸入值
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元		
按公允值計入損益之金融資產				
– 貨幣市場基金投資	89,196	234,460	第3級	市場法—投資政府債券、庫務票據、公司債券及短期固定存款的預期表現
– 債務工具	2,038,000	–	第3級	概率加權預期回報模型—公允值根據預期價值、折現及司法拍賣的可能結果估計。
指定按公允值計入其他全面收益之權益工具	51,551	–	第3級	折現現金流量—未來現金流量根據預期回報及已訂約投資成本估計,並按反映內部回報率之利率折現。

截至2018年12月31日止年度

49. 金融工具(續)

(c) 金融工具之公允值計量(續)

本集團並非按經常性基準以公允值計量的其他金融資產及金融負債之公允值

除下表所詳述者外，董事認為於綜合財務報表確認之金融資產及金融負債之賬面值與其公允值相若。

	公允值 架構類別	2018年	2018年	2017年	2017年
		賬面值 人民幣千元	公允值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	公允值 人民幣千元
優先票據	第一級	18,226,807	15,520,865	13,087,522	13,327,690
上市公司債券	第一級	4,086,177	4,053,355	3,117,014	3,094,535
非上市公司債券	第三級	1,894,759	1,916,019	3,600,406	3,640,712
已發行資產抵押證券	第三級	260,419	268,483	227,737	235,251

本集團管理層採用貼現現金流量分析法估計以攤銷成本計量的其他金融資產及金融負債的公允值。

50. 經營租賃承擔

本集團作為承租人

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
就年內租賃物業根據經營租賃已付的最低租賃款項	21,317	50,675

於各報告期間結束時，本集團根據不可取消經營租賃的未來最低租賃款項承擔將於以下期內到期：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
一年內	22,431	43,221
第二至第五年內(包括首尾兩年)	79,315	169,698
五年後	69,215	375,614
	170,961	588,533

經營租賃款項指本集團就若干辦公室物業及商用物業應付的租金。磋商所得的租賃年期平均為一至十五年，租金固定。

截至2018年12月31日止年度

50. 經營租賃承擔(續)

本集團作為承租人(續)

截至2018年12月31日止年度，本集團與三名獨立第三方訂立合作協議，以成立合營企業並從事商業樓宇轉租。根據合作協議，於合營企業成立後，本集團於有關租賃位於上海的商業樓宇有關的租賃協議以及與租戶訂立的分租協議中的所有權益均轉讓予合營企業。

本集團作為出租人

於各報告期間結束時，本集團與租客已訂約的未來最低租賃款項如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
一年內	192,107	234,192
第二至第五年內(包括首尾兩年)	490,377	650,187
第五年後	152,703	220,493
	835,187	1,104,872

物業租賃收入指本集團的應收租金。經磋商後的租賃年期平均一至二十年，租金固定。

51. 資本及其他承擔

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已訂約但未於綜合財務報表撥備的銷售物業工程承擔	9,117,151	2,417,987
已訂約但未於綜合財務報表撥備的投資物業工程承擔	1,804,001	254,390
已訂約但未於綜合財務報表撥備的收購附屬公司已承擔代價	61,106	870,720
已訂約但未於綜合財務報表撥備的收購物業、廠房及設備之 資本開支承擔	29,203	23,066

截至2018年12月31日止年度

52. 股份支付交易

(a) 本公司購股權計劃

本公司根據一項於2009年10月27日通過之決議案採納購股權計劃（「計劃」），其主要目的為獎勵本公司及其附屬公司之若干董事或僱員（「合資格僱員」）。根據計劃，本公司之董事會獲授權按每份購股權1港元之代價向合資格僱員授予購股權，以認購本公司之股份（「股份」）。

根據計劃及本公司任何其他購股權計劃，於行使所有購股權（「購股權」）後而可能發行之最高股份數目（在並無股東批准下）不得超過本公司任何時候已發行股份總額的10%。授予主要股東或獨立非執行董事之購股權超過本公司股本的0.1%或價值超過5,000,000港元時，須獲得本公司股東的事先批准。

購股權之行使期乃由本公司董事酌情釐定。購股權之到期日可由本公司之董事會釐定，惟不得遲於計劃的屆滿日期。

行使價由本公司之董事釐定，並將不會低於以下各者中之較高者：(i)本公司之股份於建議授出日期之收市價；(ii)本公司之股份於緊接授出購股權前五個交易日之平均收市價；及(iii)本公司之每股股份面值。

截至2018年12月31日止年度，本公司授出之151,000份購股權（2017年：零）已失效。

於2018年12月31日，根據計劃授予的所有購股權獲行使後將予發行的股份合計84,028,000股（2017年：85,101,000股），每股面值0.1港元，佔本公司已發行股本約1.5%（2017年：1.5%）。

截至2018年12月31日止年度

52. 股份支付交易 (續)

(a) 本公司購股權計劃 (續)

根據該計劃所授出之購股權詳情如下：

承授人之類別	授出日期	每股行使價 港元	歸屬期	行使期
董事	2011年8月29日	0.836	2011年8月29日－2012年8月28日	2012年8月29日－2021年8月28日
			2011年8月29日－2013年8月28日	2013年8月29日－2021年8月28日
			2011年8月29日－2014年8月28日	2014年8月29日－2021年8月28日
	2012年10月16日	0.8	2012年10月16日－2013年10月15日	2013年10月16日－2022年10月15日
			2012年10月16日－2014年10月15日	2014年10月16日－2022年10月15日
			2012年10月16日－2015年10月15日	2015年10月16日－2022年10月15日
僱員	2011年8月29日	0.836	2011年8月29日－2012年8月28日	2012年8月29日－2021年8月28日
			2011年8月29日－2013年8月28日	2013年8月29日－2021年8月28日
			2011年8月29日－2014年8月28日	2014年8月29日－2021年8月28日
	2012年10月16日	0.8	2012年10月16日－2013年10月15日	2013年10月16日－2022年10月15日
			2012年10月16日－2014年10月15日	2014年10月16日－2022年10月15日
			2012年10月16日－2015年10月15日	2015年10月16日－2022年10月15日

截至2018年12月31日止年度

52. 股份支付交易 (續)

(a) 本公司購股權計劃 (續)

下表披露截至2018年及2017年12月31日止年度僱員及董事所持本公司購股權的變動：

承授人之類別	授出日期	歸屬期	於2017年			於2017年			於2018年		
			1月1日	年內	年內	12月31日	年內	年內	年內	12月31日	
			未行使	年內已授出	已失效	已行使	未行使	已授出	已失效	已行使	未行使
董事	2011年8月29日	2011年8月29日-2012年8月28日	1,158,000	-	-	-	1,158,000	-	-	-	1,158,000
		2011年8月29日-2013年8月28日	2,617,000	-	-	-	2,617,000	-	-	-	2,617,000
		2011年8月29日-2014年8月28日	7,805,000	-	-	-	7,805,000	-	-	-	7,805,000
	2012年10月16日	2012年10月16日-2013年10月15日	1,435,000	-	-	-	1,435,000	-	-	-	1,435,000
		2012年10月16日-2014年10月15日	3,067,000	-	-	-	3,067,000	-	-	-	3,067,000
		2012年10月16日-2015年10月15日	9,848,000	-	-	-	9,848,000	-	-	-	9,848,000
			25,930,000	-	-	-	25,930,000	-	-	-	25,930,000
僱員	2011年8月29日	2011年8月29日-2012年8月28日	2,861,000	-	-	(21,000)	2,840,000	-	(15,000)	(85,000)	2,740,000
		2011年8月29日-2013年8月28日	5,421,000	-	-	(43,000)	5,378,000	-	(30,000)	(170,000)	5,178,000
		2011年8月29日-2014年8月28日	20,330,000	-	-	(150,000)	20,180,000	-	(106,000)	(593,000)	19,481,000
	2012年10月16日	2012年10月16日-2013年10月15日	3,078,000	-	-	(1,000)	3,077,000	-	-	(7,000)	3,070,000
		2012年10月16日-2014年10月15日	5,960,000	-	-	(2,000)	5,958,000	-	-	(15,000)	5,943,000
		2012年10月16日-2015年10月15日	21,746,000	-	-	(8,000)	21,738,000	-	-	(52,000)	21,686,000
			59,396,000	-	-	(225,000)	59,171,000	-	(151,000)	(922,000)	58,098,000
總計			85,326,000	-	-	(225,000)	85,101,000	-	(151,000)	(922,000)	84,028,000
年末可行使							85,101,000				84,028,000
加權平均行使價(港元)							0.82				0.82
於行使日期的加權平均行使價(港元)							0.83				0.83

截至2018年12月31日止年度

52. 股份支付交易 (續)

(a) 本公司購股權計劃 (續)

股份於授出日期2011年8月29日及2012年10月16日之收市價分別為每股0.82港元及每股0.77港元。購股權已採用二項式期權定價模型估計公允值。計算購股權之公允值時使用之變數及假設，乃根據本公司作出之最佳估計釐定。購股權之價值會視乎若干主觀假設的變數而改變。代入該模式之數字如下：

	2012年10月16日	2011年8月29日
市價	0.77港元	0.820港元
行使價	0.80港元	0.836港元
預期波幅	44.87%	40.43%
無風險比率	0.66%	1.74%
預期股息率	5.12%	4.878%

於授出日期之購股權公允值估計分別為2011年8月29日的人民幣16,174,000元及2012年10月16日的人民幣13,682,000元。截至2018年及2017年12月31日止年度，本集團並無就本公司授出之購股權確認任何開支。

(b) 彩生活購股權計劃

本公司的非全資附屬公司彩生活設有一項購股權計劃(「彩生活計劃」)。彩生活計劃根據於2014年6月11日通過的一項決議案予以採納，其主要旨在向若干彩生活及附屬公司的若干董事及僱員及若干彩生活的附屬公司的非控股股東(「合資格人士」)提供激勵。根據彩生活計劃，彩生活董事會獲授權以每項購股權1港元的代價向合資格人士授出購股權，以供彼等認購彩生活股份(「彩生活股份」)。

未經股東批准，於行使所有根據彩生活計劃及彩生活任何其他購股權計劃而將予授出的購股權(「彩生活購股權」)時，可供發行的彩生活股份最高數目合計不得超過於任何時間已發行彩生活的股份10%。向主要股東或獨立非執行董事授出超過彩生活股本0.1%或面值超過5百萬港元的彩生活購股權前，須先取得彩生活股東批准。

購股權的行使期由彩生活董事酌情決定。彩生活購股權的到期日可由彩生活董事決定，但不得超過彩生活計劃的到期日。

彩生活董事可釐定行使價，但不得低於下列最高者：(i)彩生活於要約日的收市價；(ii)彩生活股份於緊接就彩生活購股權提出要約前過去五個交易日的平均收市價及(iii)彩生活股份每股面值。

截至2018年12月31日止年度

52. 股份支付交易 (續)

(b) 彩生活購股權計劃 (續)

於2018年12月31日，因行使彩生活計劃項下授出的所有購股權而將予發行的彩生活股份總數為85,730,000股(2017年：80,678,000股)每股面值0.1港元的股份，佔彩生活已發行股本約6.5%(2017年：8.1%)。

根據彩生活計劃所授出之購股權詳情如下：

承授人之類別	授出日期	每股行使價 港元	歸屬期	行使期
董事	2014年9月29日	6.66	不適用	2014年9月29日－2024年9月28日
			2014年9月29日－2015年9月28日	2015年9月29日－2024年9月28日
			2014年9月29日－2016年9月28日	2016年9月29日－2024年9月28日
			2014年9月29日－2017年9月28日	2017年9月29日－2024年9月28日
	2015年4月30日	11.00	2015年4月30日－2016年4月29日	2016年4月30日－2025年4月29日
			2015年4月30日－2017年4月29日	2017年4月30日－2025年4月29日
			2015年4月30日－2018年4月29日	2018年4月30日－2025年4月29日
	2016年3月18日	5.76	2016年3月18日－2017年3月17日	2017年3月18日－2026年3月17日
			2016年3月18日－2018年3月17日	2018年3月18日－2026年3月17日
			2016年3月18日－2019年3月17日	2019年3月18日－2026年3月17日
	2018年11月27日	4.11	2018年11月27日－2019年11月26日	2019年11月27日－2029年11月26日
			2018年11月27日－2020年11月26日	2020年11月27日－2029年11月26日
			2018年11月27日－2021年11月26日	2021年11月27日－2029年11月26日
若干附屬公司 僱員及非控股 股東	2014年9月29日	6.66	不適用	2014年9月29日－2024年9月28日
			2014年9月29日－2015年9月28日	2015年9月29日－2024年9月28日
			2014年9月29日－2016年9月28日	2016年9月29日－2024年9月28日
			2014年9月29日－2017年9月28日	2017年9月29日－2024年9月28日
	2015年4月30日	11.00	2015年4月30日－2016年4月29日	2016年4月30日－2025年4月29日
			2015年4月30日－2017年4月29日	2017年4月30日－2025年4月29日
			2015年4月30日－2018年4月29日	2018年4月30日－2025年4月29日
	2016年3月18日	5.76	2016年3月18日－2017年3月17日	2017年3月18日－2026年3月17日
			2016年3月18日－2018年3月17日	2018年3月18日－2026年3月17日
			2016年3月18日－2019年3月17日	2019年3月18日－2026年3月17日
	2018年11月27日	4.11	2018年11月27日－2019年11月26日	2019年11月27日－2029年11月26日
			2018年11月27日－2020年11月26日	2020年11月27日－2029年11月26日
			2018年11月27日－2021年11月26日	2021年11月27日－2029年11月26日

截至2018年12月31日止年度

52. 股份支付交易 (續)

(b) 彩生活購股權計劃 (續)

本公司下表披露截至2018年及2017年12月31日止年度合資格人士所持彩生活購股權的變動：

承授人之類別	授出日期	歸屬期	於2017年				於2017年				於2018年	
			1月1日 未行使	年內 已授出	年內失效	年內已行使	12月31日 未行使	年內 已授出	年內失效	年內 已行使	年內 未行使	
董事	2014年9月29日	不適用	520,000	-	-	-	520,000	-	-	-	520,000	
		2014年9月29日-2015年9月28日	1,064,000	-	-	-	1,064,000	-	-	(50,000)	1,014,000	
		2014年9月29日-2016年9月28日	1,064,000	-	-	-	1,064,000	-	-	(50,000)	1,014,000	
		2014年9月29日-2017年9月28日	548,000	-	-	-	548,000	-	-	(50,000)	498,000	
	2015年4月30日	2015年4月30日-2016年4月29日	436,000	-	-	-	436,000	-	(60,000)	-	376,000	
		2015年4月30日-2017年4月29日	435,000	-	-	-	435,000	-	(60,000)	-	375,000	
		2015年4月30日-2018年4月29日	435,000	-	-	-	435,000	-	(60,000)	-	375,000	
	2016年3月18日	2016年3月18日-2017年3月17日	427,000	-	-	-	427,000	-	(20,000)	(40,000)	367,000	
		2016年3月18日-2018年3月17日	426,000	-	-	-	426,000	-	(20,000)	(40,000)	366,000	
		2016年3月18日-2019年3月17日	426,000	-	-	-	426,000	-	(20,000)	(40,000)	366,000	
	2018年11月27日	2018年11月27日-2019年11月26日	-	-	-	-	-	934,000	-	-	934,000	
		2018年11月27日-2020年11月26日	-	-	-	-	-	933,000	-	-	933,000	
		2018年11月27日-2021年11月26日	-	-	-	-	-	933,000	-	-	933,000	
			5,781,000	-	-	-	5,781,000	2,800,000	(240,000)	(270,000)	8,071,000	
若干附屬公司 僱員及非控股 股東	2014年9月29日	不適用	5,535,000	-	(189,000)	-	5,346,000	-	-	(1,203,000)	4,143,000	
		2014年9月29日-2015年9月28日	11,623,000	-	(545,000)	-	11,078,000	-	-	(2,519,000)	8,559,000	
		2014年9月29日-2016年9月28日	11,623,000	-	(545,000)	-	11,078,000	-	-	(2,519,000)	8,559,000	
		2014年9月29日-2017年9月28日	5,968,000	-	(357,000)	-	5,611,000	-	-	(1,313,000)	4,298,000	
	2015年4月30日	2015年4月30日-2016年4月29日	6,244,000	-	(511,000)	-	5,733,000	-	-	-	5,733,000	
		2015年4月30日-2017年4月29日	6,243,000	-	(511,000)	-	5,732,000	-	-	-	5,732,000	
		2015年4月30日-2018年4月29日	6,243,000	-	(511,000)	-	5,732,000	-	-	-	5,732,000	
	2016年3月18日	2016年3月18日-2017年3月17日	10,484,000	-	(2,288,000)	-	8,196,000	-	(7,000)	(2,109,000)	6,080,000	
		2016年3月18日-2018年3月17日	10,484,000	-	(2,288,000)	-	8,196,000	-	(7,000)	(2,109,000)	6,080,000	
		2016年3月18日-2019年3月17日	10,483,000	-	(2,288,000)	-	8,195,000	-	(8,000)	(2,109,000)	6,078,000	
	2018年11月27日	2018年11月27日-2019年11月26日	-	-	-	-	-	5,555,000	-	-	5,555,000	
		2018年11月27日-2020年11月26日	-	-	-	-	-	5,555,000	-	-	5,555,000	
		2018年11月27日-2021年11月26日	-	-	-	-	-	5,555,000	-	-	5,555,000	
			84,930,000	-	(10,033,000)	-	74,897,000	16,665,000	(22,000)	(13,881,000)	77,659,000	
總計			90,711,000	-	(10,033,000)	-	80,678,000	19,465,000	(262,000)	(14,151,000)	85,730,000	
年末可行使							57,268,000				59,821,000	
加權平均行使價(港元)							6.92				6.55	
於行使日期的加權平均行使價(港元)							-			5.69		

截至2018年12月31日止年度

52. 股份支付交易 (續)

(b) 彩生活購股權計劃 (續)

彩生活股份於授出日期2014年9月29日、2015年4月30日、2016年3月18日及2018年11月27日之收市價分別為6.66港元、10.88港元、5.76港元及4.11港元。彩生活購股權已採用二項式期權定價模型估計公允值。計算購股權之公允值時使用之變數及假設，乃根據彩生活作出之最佳估計釐定。彩生活購股權之價值會視乎若干主觀假設的變數而改變。代入該模式之數字如下：

	2018年11月27日	2016年3月18日	2015年4月30日	2014年9月29日
市價	4.11港元	5.76港元	10.88港元	6.66港元
行使價	4.41港元	5.76港元	11.00港元	6.66港元
預期波幅	52.95%	46.20%	46.26%	48.82%
無風險比率	2.28%	1.27%	1.63%	2.01%
預期股息率	1.85%	1.55%	0.83%	0.01%

於授出日期之購股權公允值估計分別為2014年9月29日的人民幣114,820,000元、2015年4月30日的人民幣104,714,000元、2016年3月18日的人民幣72,023,000元及2018年11月27日的人民幣36,249,000元。截至2018年12月31日止年度，彩生活就彩生活授出之購股權確認總開支人民幣10,788,000元(2017年：人民幣45,303,000元)計入其他非控股權益之彩生活購股權儲備。

(c) Morning Star購股權計劃

本公司全資附屬公司Morning Star設有一項購股權計劃(「Morning Star計劃」)。Morning Star計劃根據於2015年12月24日通過的一項決議案予以採納，其主要旨在向若干Morning Star及附屬公司的若干董事及僱員(「合資格僱員」)提供激勵。根據Morning Star計劃，Morning Star董事會獲授權以每項購股權1港元的代價向合資格僱員授出購股權，以供彼等認購Morning Star股份(「Morning Star股份」)。

購股權的行使期由Morning Star董事酌情決定。Morning Star購股權的到期日可由Morning Star董事會決定，但不得超過Morning Star計劃的到期日。

於2018年12月31日，因行使Morning Star計劃項下授出的所有購股權而將予發行的Morning Star股份總數為2,000,000股(2017年：5,000,000股)每股面值1港元的股份，佔Morning Star已發行股本約2%(2017年：5%)。

截至2018年12月31日止年度

52. 股份支付交易 (續)

(c) Morning Star購股權計劃 (續)

根據Morning Star計劃所授出之購股權詳情如下：

承授人之類別	授出日期	已授出	歸屬期	行使期	歸屬條件
僱員	2015年12月24日	2,000,000	2015年12月25日－2017年3月30日	2017年4月1日－2017年4月30日	截至2016年12月31日止年度， Morning Star的純利達人民幣 10,000,000元
		3,000,000	2015年12月25日－2018年3月30日	2018年4月1日－2018年4月30日	截至2017年12月31日止年度， Morning Star的純利達人民幣 20,000,000元
		2,000,000	2015年12月25日－2019年3月30日	2019年4月1日－2019年4月30日	截至2018年12月31日止年度， Morning Star的純利達人民幣 40,000,000元

本公司下表披露截至2018年及2017年12月31日止年度合資格僱員所持Morning Star購股權的變動：

承授人之類別	授出日期	歸屬期	於2017年			於2017年			於2018年		
			1月1日 未行使	年內 已授出	年內 失效	年內 已行使	12月31日 未行使	年內 已授出	年內 失效	年內 已行使	12月31日 未行使
僱員	2015年12月24日	2015年12月25日－2017年3月30日	2,000,000	-	(2,000,000)	-	-	-	-	-	-
		2015年12月25日－2018年3月30日	3,000,000	-	-	-	3,000,000	-	(3,000,000)	-	-
		2015年12月25日－2019年3月30日	2,000,000	-	-	-	2,000,000	-	-	-	2,000,000
總計			7,000,000	-	(2,000,000)	-	5,000,000	-	(3,000,000)	-	2,000,000
年末可行使											-

截至2018年12月31日止年度

52. 股份支付交易 (續)

(c) Morning Star購股權計劃 (續)

附有現金選擇權安排的該等以股份為基礎的付款交易的公允值已採用二項式期權定價模式估計。Morning Star購股權的估計公允值為人民幣5,743,000元，指自Morning Star合資格僱員收取的商品或服務。計算購股權之公允值時使用之變數及假設，乃根據本公司管理層作出之最佳估計釐定。預期波幅乃基於猶如於同一板塊的可資比較公司的過往年化每日波幅。無風險利率乃根據於彭博社所報估值日期香港外匯基金債券的收益率計算。購股權之價值會視乎若干主觀假設的變數而改變。代入該模式之數字如下：

	2015年12月24日
股價	1.85港元
行使價	1.00港元
預期波幅	45.5% – 54.6%
無風險比率	0.25% – 0.84%
預期股息率	0.0%

截至2018年12月31日止年度，Morning Star就Morning Star授出之購股權確認總開支人民幣773,000元(2017年：人民幣1,913,000元)計入其他非控股權益之Morning Star購股權儲備。

(d) 彩生活股份獎勵計劃

於2016年7月4日，本公司非全資附屬公司彩生活為彩生活的若干僱員及顧問採納一項股份獎勵計劃(「彩生活股份獎勵計劃」)，作為彼等對彩生活所作貢獻或潛在貢獻的獎勵或回報。予以獎勵的股份由彩生活委任的獨立受託人(「受託人」)購回及持有。

截至2017年12月31日止，受託人已以總代價人民幣9,010,000元購回合共1,766,000股彩生活股份，用作彩生活的股份獎勵計劃。於截至2018年12月31日止年度內，1,766,000股該彩生活股份已全部獎勵予合資格僱員以嘉獎彼等的優秀表現。獎勵股份於授出日期的公允值人民幣5,909,000元已確認為開支。

截至2018年12月31日止年度內，受託人已以代價人民幣5,585,000元收購合共1,597,000股彩生活股份，用作彩生活的股份獎勵計劃。截至2018年12月31日止，已收購的合共1,597,000股彩生活股份尚未獎勵予彩生活的合資格僱員或顧問。

截至2018年12月31日止年度

53. 退休福利計劃

本集團為所有合資格的香港僱員制定了強制性公積金計劃。本集團及僱員須按相關薪金成本的一般比率為強制性公積金計劃支付供款。

於中國受僱的本集團僱員均為中國政府管理的國家退休福利計劃的成員。本公司附屬公司須支付僱員薪金的一定比率作為退休福利計劃的供款。本集團於該計劃的唯一責任乃按計劃支付規定的供款。

於綜合損益及其他全面收益表扣除之總成本分別為人民幣250,027,000元(2017年：人民幣148,927,000元)，相當於持續經營業務應付計劃供款。

54. 或然負債

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
就本集團物業購房者獲授按揭貸款向銀行作出擔保	9,789,678	7,296,670

本集團就若干銀行授出的按揭融資額提供擔保，該等按揭融資涉及由本集團若干物業購房者所訂立的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等購房者拖欠按揭款項，本集團須負責向銀行償還購房者結欠的按揭貸款連同任何應計利息及罰款，而本集團屆時有權接管有關物業的法定所有權。擔保期限由按揭貸款授出日期起計，並於購房者取得個別房產證後結束。

董事認為，買家違約之可能性極微，且擔保合約於初步時及每個報告期末的公允值並不重大。

截至2018年12月31日止年度

55. 關連方披露

於本年度內，除於綜合財務報表另行披露者外，本集團與關連方的重大交易如下：

(a) 關連方交易

關連方	關係	交易	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
萬象美	深圳市萬象的附屬公司， 本集團的前合營企業， 於2017年12月29日被 本集團收購(附註45(b))	諮詢服務費收入	不適用	92,933
深圳萬象	本集團前合營企業，於 2017年12月29日被本 集團收購(附註45(b))	管理費收入	不適用	7,920
深圳市立方建築設顧問 有限公司(「深圳市立方」)	深圳市天闊投資發展有限 公司(「深圳市天闊」)之 聯營公司，為由本公司 控股股東及董事曾寶寶 小姐控制的關聯公司	設計服務費收入	61	1,814
深圳市立方	深圳市天闊之聯營公司， 為由本公司控股股東及 董事曾寶寶小姐控制的 關聯公司	租金收入	964	964
深圳市彩付寶網絡技術有限公司	由本公司董事及首席執行 官潘軍先生控制的關聯 公司	佣金收入	40,272	19,408

截至2018年12月31日止年度

55. 關連方披露(續)

(b) 主要管理人員薪酬

年內董事及其他主要管理成員薪酬如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
短期福利	94,977	91,189
退休福利	24,188	21,637
	119,165	112,826

(c) 其他

(i) 於2018年12月31日，本公司若干董事向銀行及信託公司提供聯合擔保，以作為本集團合共人民幣846,000,000元(2017年：人民幣795,969,000元)之銀行及其他借款的擔保。

(ii) 截至2018年12月31日止年度，本集團以現金代價人民幣8,021,000元(2017年：人民幣45,947,000元)向本集團主要管理人員出售若干物業。

56. 主要非現金交易

截至2018年及2017年12月31日止年度，根據與本集團若干同系附屬公司及獨立物業開發商訂立的協議(均為本集團客戶)，該等客戶同意出售其物業予本集團以結算應付予本集團的應收賬款。

於報告期內，以向本集團轉讓投資物業結算的應收賬款賬面值如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應收下列人士的應收賬款：		
同系附屬公司	-	6,417
獨立第三方客戶	60,271	3,336
	60,271	9,753

截至2018年12月31日止年度

57. 資產抵押

以下資產已抵押以擔保於報告期末授予本集團的若干銀行及其他融資：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銷售物業	6,374,242	2,139,194
投資物業	2,484,166	2,150,253
已抵押銀行存款	988,457	377,176
物業、廠房及設備	132,278	295,167
預付租賃款項	75,784	-
	10,054,927	4,961,790

本集團於若干附屬公司的股權已抵押以擔保授予本集團的若干銀行及其他融資。

58. 本公司主要附屬公司的詳情

(a) 本公司主要附屬公司

本公司於2018年及2017年12月31日間接持有(除非另有註明)的主要附屬公司的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股份/ 註冊股本 人民幣千元	本集團 所持實際權益比例		主要業務	法定形式
			2018年	2017年		
彩生活 ^{kk}	開曼群島 2011年3月16日	84,313	55.35%	50.39%	投資控股	有限責任公司
花樣年集團(中國)*	中國 2006年1月20日	1,624,844	100%	100%	投資控股	有限責任公司
深圳彩生活**	中國 2006年8月25日	100,000	55.35%	50.39%	提供物業經營服務	有限責任公司
深圳市花樣年地產集團有限公司*	中國 1996年9月28日	150,000	100%	100%	投資控股	有限責任公司
南京花樣年房地產開發有限公司*	中國 2011年2月25日	661,253	100%	100%	物業開發及物業投資	有限責任公司

截至2018年12月31日止年度

58. 本公司主要附屬公司的詳情(續)

(a) 本公司主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股份/ 註冊股本 人民幣千元	本集團 所持實際權益比例		主要業務	法定形式
			2018年	2017年		
深圳市花樣年房地產開發有限公司*	中國 2006年4月20日	320,000	100%	100%	物業開發	有限責任公司
深圳市金地盈投資有限公司*	中國 2005年8月23日	10,000	81%	81%	物業開發	有限責任公司
慈溪嘉年鴻地房地產開發有限公司*	中國 2017年5月25日	10,000	100%	100%	物業開發	有限責任公司
武漢華通置業發展有限公司*	中國 1999年3月15日	645,170	100%	100%	物業開發及物業投資	有限責任公司
蘇州花萬裡房地產開發有限公司*	中國 2009年9月9日	180,000	100%	100%	物業開發	有限責任公司
桂林翠豪房地產開發有限公司*	中國 2007年11月14日	250,000	100%	100%	物業開發	有限責任公司
成都望叢房地產開發有限公司*	中國 2014年6月28日	394,000	100%	100%	物業開發	有限責任公司
蘇州銀莊置地有限公司*	中國 2006年1月25日	500,000	100%	100%	物業開發及物業投資	有限責任公司
惠州TCL房地產開發有限公司*	中國 2004年12月29日	100,000	100%	100%	物業開發	有限責任公司
武漢TCL置地投資有限公司*	中國 2011年5月6日	30,000	100%	100%	物業開發及物業投資	有限責任公司
武漢TCL康城房地產開發有限公司*	中國 2012年9月12日	10,000	100%	100%	物業開發	有限責任公司
南京花樣城房地產開發有限公司*	中國 2011年2月25日	50,000	100%	100%	物業開發及物業投資	有限責任公司

截至2018年12月31日止年度

58. 本公司主要附屬公司的詳情(續)

(a) 本公司主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股份/ 註冊股本 人民幣千元	本集團 所持實際權益比例		主要業務	法定形式
			2018年	2017年		
天津松江花樣年置業有限公司*	中國 2006年5月29日	50,000	60%	60%	物業開發及物業投資	有限責任公司
成都花樣清江房地產開發 有限公司*	中國 2018年4月23日	420,000	100%	不適用	物業開發	有限責任公司
安寧花千里房地產開發 有限公司*	中國 2018年3月20日	10,000	63%	不適用	物業開發	有限責任公司
成都花樣家置業有限公司*	中國 2018年4月9日	180,000	100%	不適用	物業開發	有限責任公司
成都禦府房地產開發有限公司*	中國 2010年8月2日	10,000	100%	100%	物業投資	有限責任公司
天津花樣年房地產開發 有限公司*	中國 2013年1月1日	306,495	100%	100%	物業投資	有限責任公司
武漢美樂居置業有限公司*	中國 2014年11月21日	10,000	50.10%	50.10%	物業開發	有限責任公司
北油電控燃油噴射系統(天津) 有限公司*	中國 2017年12月12日	50,000	100%	100%	製造及銷售燃料泵	有限責任公司
寧夏回族自治區新聖基建築工程 有限公司*	中國 2009年7月22日	100,000	100%	100%	提供物業經營服務	有限責任公司
深圳市彩生活物業管理 有限公司**	中國 2000年12月11日	35,000	55.35%	50.39%	提供物業經營服務	有限責任公司
深圳市彩生活網絡服務 有限公司**	中國 2007年6月12日	90,000	55.35%	50.39%	提供物業經營服務	有限責任公司

截至2018年12月31日止年度

58. 本公司主要附屬公司的詳情(續)

(a) 本公司主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股份/ 註冊股本 人民幣千元	本集團 所持實際權益比例		主要業務	法定形式
			2018年	2017年		
深圳市開元同濟樓宇科技 有限公司**	中國 2001年11月15日	5,000	55.35%	50.39%	提供工程服務	有限責任公司
深圳市開元國際物業管理 有限公司**	中國 2000年10月19日	50,000	55.35%	50.39%	提供物業經營服務	有限責任公司
成都旅遊*	中國 2006年9月7日	1,921,386	70%	70%	物業開發	有限責任公司
天津花千里*	中國 2010年12月22日	941,667	60%	60%	物業開發及物業投資	有限責任公司
桂林萬豪*	中國 2007年11月14日	357,143	70%	70%	物業開發及物業投資	有限責任公司
四川瀚峰*	中國 2008年7月23日	594,750	55%	55%	物業開發及投資	有限責任公司
萬象美**	中國 2015年5月8日	50,000	55.35%	100%	提供物業經營服務	有限責任公司
南京中儲*	中國 2013年1月10日	240,000	70%	70%	物業開發	有限責任公司
武漢中森華*	中國 2011年6月14日	100,000	100%	100%	物業開發	有限責任公司
四川西美**	中國 2004年6月7日	427,500	51%	不適用	物業開發	有限責任公司
唐山金盛**	中國 2016年3月26日	5,000	51%	不適用	物業開發	有限責任公司
太倉起浩*	中國 2007年2月12日	150,000	100%	100%	物業投資	有限責任公司
成都牽銀*	中國 2010年6月9日	60,000	100%	100%	物業投資	有限責任公司

截至2018年12月31日止年度

58. 本公司主要附屬公司的詳情(續)

(a) 本公司主要附屬公司(續)

* 英文版本中的英文名稱僅供識別。

該等附屬公司於2018年及2017年12月31日由本公司一所非全資擁有的附屬公司彩生活持有。

^ 該等附屬公司於截至2018年12月31日止年度期間被收購。詳情載於附註46(a)及(b)。

△ 除由本公司直接持有的該附屬公司外，其他所有附屬公司為本公司間接擁有。

* 截至2018年12月31日止年度內，於彩生活及萬象美的實際權益變動已披露於綜合權益變動表附註viii及附註46(b)內。

上表載列本集團內董事認為對本集團業績、資產或債務證券構成主要影響的附屬公司，董事認為提供其他附屬公司的詳情將令詳情過於冗長。

除花樣年集團(中國)及深圳彩生活外，附屬公司於年末並無已發行債務證券。

(b) 本集團的組成

於各報告期末，對本集團而言並非重大的本公司附屬公司的資料如下：

主要業務	主要營業地點	附屬公司數目	
		2018年	2017年
投資控股	英屬處女群島	20	20
	香港	19	19
	中國	18	18
	美國	5	4
	新加坡	1	1
	開曼	1	1
物業發展	中國	188	144
	新加坡	1	1
物業投資	中國	2	1
	日本	1	1
	美國	1	1
物業代理服務	中國	1	1
物業經營服務	中國	121	121
酒店營運	中國	5	5
	美國	1	1
其他	香港	5	4
	中國	2	4
	澳門	1	1
		393	348

截至2018年12月31日止年度

58. 本公司主要附屬公司的詳情(續)

(c) 具重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情

下表載列本公司於2018年及2017年12月31日之具重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情。

附屬公司名稱	註冊成立地點及 主要營業地點	非控股權益所持有之		非控股權益		累計	
		擁有權權益及權利		應佔溢利(虧損)		非控股權益	
		2018年	2017年	2018年	2017年	2018年	2017年
				人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
彩生活及其附屬公司	中國	44.65%	49.61%	247,362	189,070	1,507,175	1,792,438
成都旅遊	中國	30%	30%	2,602	-	857,825	855,223
四川瀚峰	中國	45%	45%	(30,095)	16,977	718,388	748,483
四川西美	中國	49%	N/A	105,066	N/A	494,875	N/A
				324,935	206,047	3,578,263	3,396,144
具非控股權益的個別非重大附屬公司				114,910	49,348	2,912,718	1,664,970
				439,845	255,395	6,490,981	5,061,114

截至2018年12月31日止年度

58. 本公司主要附屬公司的詳情(續)

(c) 具重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情(續)

存在重大非控股權益的本公司附屬公司的財務資料概要載列如下。下列財務資料概要為集團內公司間對銷前的金額。

	彩生活及其附屬公司		成都旅遊	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
流動資產	5,783,563	4,648,122	3,651,737	3,444,248
非流動資產	4,282,730	4,163,987	956,679	967,284
流動負債	(4,593,616)	(2,849,858)	(1,429,069)	(1,560,789)
非流動負債	(2,216,538)	(2,457,072)	(319,929)	–
本公司擁有人應佔權益	1,748,964	1,712,741	2,001,593	1,995,520
非控股權益	1,507,175	1,792,438	857,825	855,223
收入	3,613,658	1,628,698	239,442	365,950
開支	(3,095,631)	(1,278,049)	(230,767)	(325,026)
年度溢利	518,027	350,649	8,675	40,924
本公司擁有人應佔溢利	270,665	161,579	6,073	40,924
非控股權益應佔溢利	247,362	189,070	2,602	–
營運活動產生的現金流入(流出)淨額	537,690	141,159	(168,095)	149,044
投資活動產生的現金流入(流出)淨額	122,270	2,731	(13,091)	(815)
融資活動產生的現金流入(流出)淨額	150,662	950,110	161,507	(97,578)
現金流入(流出)淨額	810,622	1,094,000	(19,679)	50,651

截至2018年12月31日止年度

58. 本公司主要附屬公司的詳情(續)

(c) 具重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情(續)

	四川瀚峰		四川西美	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
流動資產	5,977,095	3,270,738	7,732,717	不適用
非流動資產	378,138	375,444	350,318	不適用
流動負債	(3,785,700)	(957,731)	(7,073,086)	不適用
非流動負債	(973,116)	(1,025,156)	–	不適用
本公司擁有人應佔權益	878,029	914,812	515,074	不適用
非控股權益	718,388	748,483	494,875	不適用
收入	–	–	691,909	不適用
投資物業之公允值變動	10,456	220,623	–	不適用
開支	(77,334)	(96,264)	(477,488)	不適用
年度(虧損)溢利	(66,878)	124,359	214,421	不適用
本公司擁有人應佔(虧損)溢利	(36,783)	107,382	109,355	不適用
非控股權益應佔(虧損)溢利	(30,095)	16,977	105,066	不適用
營運活動產生的現金(流出)流入淨額	(497)	(125,106)	219,972	不適用
投資活動產生的現金流出淨額	(70,782)	(330)	(21,559)	不適用
融資活動產生的現金(流出)流入淨額	(59,900)	392,545	(208,127)	不適用
現金(流出)流入淨額	(131,179)	267,109	(9,714)	不適用

截至2018年12月31日止年度

59. 本公司財務概要

本公司財務狀況表

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非流動資產		
投資於附屬公司	3,772,625	3,210,991
應收附屬公司款項	11,652,927	9,814,746
	15,425,552	13,025,737
流動資產		
其他應收賬款	3,732	16,988
銀行結餘及現金	559,313	617,850
	563,045	634,838
流動負債		
其他應付款項	10,159	36,970
應付附屬公司款項	130,990	62,681
優先票據	4,650,818	4,484,610
	4,791,967	4,584,261
流動負債淨值	(4,228,922)	(3,949,423)
總資產減流動負債	11,196,630	9,076,314
非流動負債		
優先票據	13,575,989	8,602,912
銀行借款－於一年後到期	-	650,000
	13,575,989	9,252,912
負債淨值	(2,379,359)	(176,598)
股本及儲備		
股本	497,945	497,868
儲備	(2,877,304)	(674,466)
	(2,379,359)	(176,598)

截至2018年12月31日止年度

59. 本公司財務概要(續)

儲備變動：

	股份溢價 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	1,945,103	(2,060,214)	17,591	(97,520)
年內虧損及全面開支總額	-	(327,041)	-	(327,041)
於行使購股權時發行股份	201	-	(57)	144
分派予本公司股東的股息(附註13)	(250,049)	-	-	(250,049)
於2017年12月31日	1,695,255	(2,387,255)	17,534	(674,466)
年內虧損及全面開支總額	-	(1,874,209)	-	(1,874,209)
於行使購股權時發行股份	802	-	(214)	588
支付予本公司股東的股息(附註13)	(329,217)	-	-	(329,217)
於2018年12月31日	1,366,840	(4,261,464)	17,320	(2,877,304)

60. 報告期結束後事項

- (a) 於2019年1月28日，本公司發行有擔保固定利率優先票據，總面值為100,000,000美元，固定利率為每年15%，並於2021年到期。所得款項將用於再融資本集團若干現有債務及作一般營運資金用途。
- (b) 於2019年3月5日，本公司發行有擔保固定利率優先票據，總面值為人民幣1,000,000,000元，固定利率為每年11.875%，並於2020年到期。所得款項將用於再融資本集團若干現有債務及作一般營運資金用途。

業績

	截至12月31日止年度					
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	7,279,828	7,305,950	8,164,297	10,920,638	9,782,568	13,986,133
除稅前利潤	2,404,303	2,529,719	2,721,358	2,506,164	2,566,918	3,036,919
所得稅開支	(1,174,112)	(1,157,408)	(1,318,542)	(1,441,816)	(1,157,207)	(1,868,735)
年度利潤	1,230,191	1,372,311	1,402,816	1,064,348	1,409,711	1,168,184
以下人士應佔年度利潤						
本公司擁有人	1,215,038	1,255,341	1,210,610	805,736	1,154,316	728,339
非控股權益	15,153	116,970	192,206	258,612	255,395	439,845
	1,230,191	1,372,311	1,402,816	1,064,348	1,409,711	1,168,184

資產及負債

	於12月31日					
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
資產總額	30,563,466	41,254,080	44,551,288	49,752,263	68,956,740	94,446,071
負債總額	22,732,138	29,841,706	32,311,251	36,631,528	51,258,709	74,991,562
	7,831,328	11,412,374	12,240,037	13,120,735	17,698,031	19,454,509
本公司擁有人應佔權益	7,320,451	9,453,059	10,408,491	10,955,351	12,636,917	12,963,528
非控股權益	510,877	1,959,315	1,831,546	2,165,384	5,061,114	6,490,981
	7,831,328	11,412,374	12,240,037	13,120,735	17,698,031	19,454,509

本集團持有之主要投資性物業

一、已完工投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	集團權益比例
1	中國 廣東省 深圳市 福田區 濱河路南下沙村的 深圳花好園101及148室及 200個停車位	商業／車位	長期／－	商業：11,100.07平方米	100%
2	中國 廣東省 深圳市 福田區 上步南路 錦峰大廈16B室	商業	中期	450.21平方米	100%
3	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 文錦渡的 錦上花110室及191個停車位	商業／車位	長期／－	商業：1,234.93平方米	100%
4	中國 廣東省 深圳市 福田區 福華路與濱河大道交接的 趣園100個停車位	車位	－	－	100%
5	中國 廣東省 深圳市 福田區 深南大道6021號的 喜年中心105至106室及200個停車位	商業／車位	中期／－	商業：22.08平方米	100%

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	集團權益比例
6	中國 廣東省 深圳市 福田區 下梅林北環大道北側的 碧雲天177個停車位	車位	—	—	100%
7	中國 廣東省 深圳市 南山區 僑香路北及中航沙河工業區西的 香年廣場C座201至204室 及319個停車位	辦公樓／車位	中期／—	辦公樓：1,511.51平方米	100%
8	中國 廣東省 深圳市 鹽田區 明珠大道與永安北路交匯處的 花港家園145個停車位	車位	—	—	100%
9	中國 廣東省 深圳市 寶安區 寶安大道與玉律路交匯處 花郡花園的527個車位	車位	—	—	100%

本集團持有之主要投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	集團權益比例
10	中國 廣東省 深圳市 寶安區 寶安大道與玉律路交匯處 花鄉花園的507個車位	車位	—	—	100%
11	中國 廣東省 深圳市 福田區 福強路與新洲三街交匯處 祥雲天都世紀大廈401至404室	辦公樓	長期	509.09平方米	100%
12	中國 廣東省 深圳市 福田區 市花路與紅棉道的交匯處 福年廣場B座以北部分及200個車位	辦公樓／車位	中期／—	辦公樓：20,398.49平方米	100%
13	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 寶龍工業區清風大道與 寶龍四路交叉口 西北側的安博科技寶龍廠區2期	商業	長期	86,073.75平方米	61%

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	集團權益比例
14	中國 廣東省 惠州市 仲愷高新區 和暢五路西段三號之惠州棕櫚園 會所、幼兒園及637個車位	幼兒園/ 會所/車位	長期/ 長期/-	幼兒園：1,877.11平方米 會所：2,345.59平方米	100%
15	中國 廣東省 惠州市 惠城區 麥地路南段二十五號之 惠州嘉園幼兒園及75個車位	幼兒園/車位	中期/-	幼兒園：2,221.68平方米	100%
16	中國 廣東省 惠州市 惠城區 演達大道六十三號 惠州香樹園會所及155個車位	會所/車位	-	會所：371.25平方米	100%
17	中國 廣東省 惠州市 惠城區 麥地路南段三十五號之 惠州翠園150個車位	車位	-	-	100%
18	中國 廣東省 惠州市 惠城區 花園路一號之 惠州雅園104個車位	車位	-	-	100%

本集團持有之主要投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	集團權益比例
19	中國 廣東省 惠州市 惠陽區 淡水街花樣年別樣城二期幼兒園 及26幢105單位	商舖／幼兒園	長期	商舖：271.36平方米 幼兒園：2400.00平方米	100%
20	中國 廣東省 惠州市 惠陽區 淡水街花樣年別樣城三期2個商舖	商舖	長期	112.90平方米	100%
21	中國 廣東省 惠州市 惠陽區 淡水鎮白雲二路北側 2076私享家的5套公寓	公寓	長期	237.45平方米	100%
22	中國 廣東省 惠州市 仲愷12及13號區 康城四季4期25至28棟 多個商舖	商業	長期	4,033.07平方米	100%
23	中國 廣東省 惠州市 康城四季4期 874個停車位	車位	—	—	100%

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	集團權益比例
24	中國 廣東省 東莞市 黃江鎮 公常路 江山花園江山薈的若干個 商舖及121個車位	商業／車位	長期	商業：1,225.25平方米	100%
25	中國 廣東省 東莞市 黃江鎮 公常路 江山花園江山薈的一所 幼兒園	幼兒園	長期	4,270平方米	100%
26	中國 四川省 成都市 武侯區 洗面橋街33號的 藝墅花鄉146個車位	車位	長期	4,897.08平方米	100%
27	中國 四川省 雙流縣 公興鎮 黃龍大道二段333號 別樣城社區會所的 商業部分及15個停車位	會所／車位	長期	車位：275.8平方米 會所：2,489.26平方米	100%
28	中國 四川省 成都市 成華區 雙清路99號 花郡的566個機械車位	車位	-	-	100%

本集團持有之主要投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	集團權益比例
29	中國 四川省 成都市 溫江區 金馬鎮 溫泉大道三段399號 花樣城7號樓、20號樓1至3層的部分及 17號樓1層的部分	商業	長期	20,784.30平方米	100%
30	中國 四川省 成都市 溫江區 金馬鎮 太極大道266號 花樣城16號樓 2層的3個商舖	商業	長期	233.05平方米	100%
31	中國 四川省 成都市 高新技術產業開發區 吉泰五路88號香年廣場 1,139個機械車位	車位	短期	-	100%
32	中國 四川省 成都市 郫縣郫筒鎮 望叢村3社，菊松村6社 龍年國際中心 的一個購物中心及3個商舖單位	商業	長期	31,258.58平方米	100%

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	集團權益比例
33	中國 四川省 成都市 郫縣郫筒鎮 菊鬆村龍年國際中心3期	商業	長期	4,909.25平方米	100%
34	中國 四川省 成都市 蜀信路176號 香門第1,434個車位	車位	-	-	100%
35	中國 江蘇省 蘇州市 國家級高新技術開發區 獅山街道獅山路及濱河路東南交匯處 海倫生活廣場多個商業舖位及車位	商業/ 車位	長期	商業：111,953.22平方米	100%
36	中國 廣西省 桂林市 高新區 驂鸞路4號 眾鼎大廈1至9層的部分及77個車位	辦公樓/商業	中期/-	10,958.52平方米	100%
37	中國 廣西壯族自治區 桂林市 臨桂新區 萬福路與西城大道交匯處 桂林花樣城1號樓(2層除外)及 5號樓3層	商業	長期	61,982.66平方米	100%

本集團持有之主要投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	集團權益比例
38	中國 廣西省 桂林市 臨桂鎮 秧塘工業園 麓湖國際2期29號樓 多個商舖	商業	長期	9,409.57平方米	70%
39	中國 廣西省 桂林市 臨桂鎮 秧塘工業園 麓湖國際3期1-3及8幢 多個商舖	商業	長期	3,778.62平方米	100%
40	中國 廣西省 桂林市 臨桂鎮 秧塘工業園 花樣城 幼兒園	幼兒園	短期	2,644.04平方米	100%
41	中國 天津市 津南區 解放南路與浣水道交匯處 喜年廣場的1期4棟101及202單元、1期 5棟109及201單元、2期1棟101單元、 102單元及部分103單元及1期及2期 599個車位	辦公樓／車位	中期／－	辦公樓：4,990.41平方米	60%

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	集團權益比例
42	中國 天津市 河西區 東江道與內江路交匯處 天津香年廣場5個車位	車位	-	-	60%
43	中國 天津市 河西區 洞庭路20號陳塘科技商務區308-13號 美年廣場辦公樓、商舖及332個車位	辦公樓/ 商業/車位	長期	辦公樓和商業： 4,717.87平方米	100%
44	中國 天津市 武清區 農于道北側 下朱莊街道 天津花郡一期432個車位	車位	短期	-	100%
45	中國 天津市 武清區 下朱莊街道 農于道北側 天津花郡四期446個車位	車位	短期	-	100%
46	中國 江蘇省 南京市 雨花台區 綠洲東路南側 花樣年生活廣場3至5號樓的 12個商舖	商業	長期	20,655.26平方米	100%

本集團持有之主要投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	集團權益比例
47	中國 江蘇省 南京市 高淳經濟開發區 雙高路南側及桃園南路西側 花樣城的若干個商業單位	商業	-	6,724.27平方米	100%
48	中國 湖北省 武漢市 東西湖區 金銀湖街 環湖中路西、柏環二路北側 花樣城的若干個商舖391個車位	商業／車位	-	商業：457.11平方米	100%
49	中國 湖北省 武漢市 青山區 仁和路138號花郡一、三期1,688個車位	車位	短期	-	100%
50	中國 湖北省 武漢市 礄口區 沿河大道及武勝路交匯處 多個辦公樓及商舖	辦公樓／商舖	長期	65,526.79平方米	100%
51	中國 湖北省 武漢市 青山區 仁和路138號花郡 120個住宅單位	車位	-	-	100%

本集團持有之主要投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	集團權益比例
52	中國 上海市 虹橋路2322弄55號愛都公寓 4個車位	車位	-	-	100%
53	中國 上海市 烏魯木齊南路396弄10號國邦花園 一棟辦公樓宇及18個車位	辦公樓/ 車位	-	辦公樓：5,765.59平方米	100%

二、在建投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	狀態	集團權益比例	預期完工時間
1	中國 江蘇省 南京市 機場路與寶塔路交界處 西北側在建 花樣年紅唐商業綜合體	商業	長期	在建	100%	2021年
2	中國 浙江省 杭州市 拱墅區科祥路與倉儲路交界處 西北側在建360項目	商業	長期	在建	49%	2020年
3	中國 江蘇省 太倉市 鄭和中路及東亭南路東南交匯處 花樣年M3四棟商業樓宇	商業	長期	在建	100%	2019年
4	中國 四川省 成都市 雙流縣協和路 在建家天下四期	商業	長期	在建	55%	2022年

開曼群島主要股份過戶登記處

SMP Partners (Cayman) Limited
Royal Bank House-3rd Floor
24 Shedden Road
P.O. Box 1586
Grand Cayman, KY1-1110
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17M樓

股份代號

香港聯合交易所有限公司
股份代號：01777

註冊辦事處

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

於香港的公司總辦事處

香港
中環
皇后大道中16-18號
新世界大廈一期1202-03室

於中華人民共和國的公司總部

中國
廣東省深圳市
福田保稅區市花路與紫荊路
交匯處福年廣場A棟
郵編：518048

www.cnfantasia.com