

20
年報
Annual Report
18



綠城中國控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股票代碼: 03900

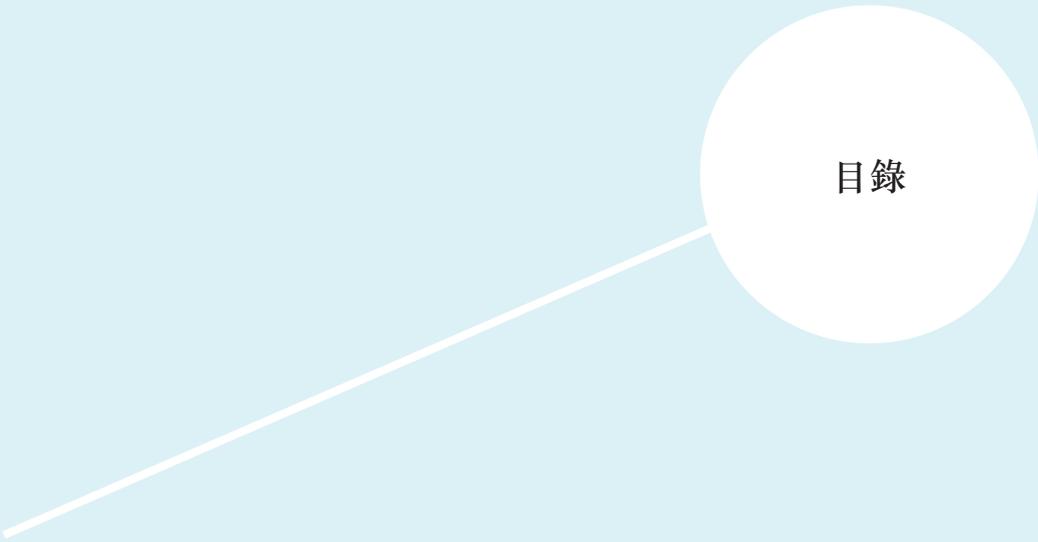
歡迎光臨

綠城家園

您將邁入清新、優雅之境地，回歸安定、溫馨、美好的生活本原。

在這裡，一磚一瓦由我們的智慧和心血砌築，一草一木是我們生命和人生價值的轉移。您欣喜開懷的笑容，是對我們的最高讚譽。

邁向氣宇非凡之門，通往優雅廳堂之時，我們惟願您充分體會人生時光之從容與優雅。追求經典風格與現代設計彼此交融，恰如其分地滿足舒適生活之需，尊享現代城市文明成果，崇尚精緻、完美之居者理想。徜徉於人間桃源，耳目一新，心曠神怡，倍感人、房產品與自然之絕妙詩畫。在綠城家園安居，珍藏美麗，暢享寧靜。



目錄

002	公司簡介
004	公司資料
006	財務摘要
008	主席報告
010	行政總裁報告
014	物業組合
026	管理層討論與分析
044	董事及高級管理層履歷
052	環境及社會責任報告
084	企業管治報告
090	投資者關係
094	董事會報告
114	獨立核數師報告
123	綜合損益及其他全面收益表
124	綜合財務狀況表
126	綜合權益變動表
127	綜合現金流量表
130	綜合財務報表附註
291	釋義

公司簡介

綠城中國控股有限公司是中國優質房產品開發及生活綜合服務供應商，以優秀的產品質量、獨特的建築美學、以人為本的服務保持行業領先地位，致力於打造「中國理想生活綜合服務商」第一品牌。公司連續十四年被國務院發展研究中心、清華大學房地產研究所、中國指數研究院三家權威機構聯合評定為「中國房地產百強企業綜合實力TOP10」稱號，並連續十五年榮膺「中國房地產公司品牌價值TOP10(混合所有)」稱號，品牌價值達人民幣398.52億元。此外，綠城還憑藉其高品質的產品和服務連續七年被評為「中國房地產顧客滿意度領先品牌」。

綠城中國控股有限公司，以高質量的產品營造和生活服務佔據行業領先地位。歷經二十四年的發展，公司已擁有300餘家成員企業，業務範圍涉20多個省、自治區及直轄市，進駐100餘城，營造600餘個美麗園區。

2012年6月8日，綠城引進九龍倉作為戰略性股東，九龍倉合共投資約港幣51億元(約人民幣41.6億元)，包括認購配售股份約4.9億股及認購可換股證券(已於2014年2月全數贖回)。於本報告日期，九龍倉(透過其全資附屬公司)擁有本公司已發行股本總額的約24.9%的權益。

2015年3月27日，中交集團與宋卫平先生及其他關連股東完成股份買賣交易，據此中交集團以現金每股港幣11.46元收購其524,851,793股本公司股份，總對價約港幣60.15億元，於2015年6月4日，中交集團再以每股港幣11.46元收購本公司1億股股份。據此，於本報告日期，中交集團持有本公司已發行股本總額的約28.8%的權益，是綠城單一最大股東。

作為中國精品物業營造專家，綠城集團一直堅持創新，不斷探索人居關係，在低層住宅、多層住宅和高層住宅等居住物業營造上頗有造詣。在營造美麗建築的基礎上，致力於為更多人打造美好生活。綠城集團將堅持重點布局中國一二線城市及優質三四線城市，重點推進特色小鎮、運動賽事類項目及TOD項目等特色項目落地。於2018年12月31

日，綠城集團在全國擁有超過3,247萬平方米總建築面積的優質土地儲備，確保公司未來持續穩定的發展。綠城憑藉優秀的人力資源儲備、高效率的管理架構，在業務所及的城市成功樹立優秀的品牌形象，並累積了大量高質量項目的開發經驗和卓越的營運能力，為未來發展提供了強勁動力。

自2010年9月起，綠城集團啟動代建業務。2015年9月，本公司收購綠城鼎益房地產投資管理有限公司及綠城時代城市建

設發展有限公司、成立綠城管理集團。2016年6月，本公司對藍城房產建設管理集團有限公司（「藍城」）進行重組，並將藍城的代建業務整合至綠城管理集團，新的綠城管理集團規模進一步擴大。至今已實現業務、管控、團隊有序融合，並已形成引領行業的「代建4.0」完整的標準體系，輕資產運營模式日趨成熟，業務增長不斷加快。截至2018年12月31日，綠城管理集團合併管轄項目合計達到282個，規劃總建築

面積約6,336萬平方米。目前，綠城管理集團是全國規模最大、專業能力最強的房地產輕資產運營集團公司。

在央企中交集團、香港藍籌九龍倉集團，以及創始人知名中國房地產企業家宋卫平先生等各大股東的全力支持下，綠城將堅持混合所有制的創新與實踐，落地「輕重並舉，以重促輕」的發展佈局，致力於打造「中國理想生活綜合服務商」第一品牌。



杭州和廬

公司資料

董事會

執行董事

宋卫平先生(聯席主席)
劉文生先生(聯席主席)
孫國強先生(於2018年8月1日辭任)
壽柏年先生(於2018年4月6日辭任)
曹舟南先生(於2018年8月1日辭任)
張亞東先生(於2018年8月1日獲委任)
李青岸先生
李永前先生
李駿先生(於2018年4月6日獲委任)

獨立非執行董事

賈生華先生
柯煥章先生
史習平先生
許雲輝先生

審核委員會

史習平先生(主席)
賈生華先生
許雲輝先生

提名委員會

史習平先生(主席)
劉文生先生
壽柏年先生(於2018年4月6日辭任)
曹舟南先生(於2018年4月6日獲委任，
於2018年8月1日辭任)
張亞東先生(於2018年8月1日獲委任)
賈生華先生
柯煥章先生
許雲輝先生

薪酬委員會

賈生華先生(主席)
劉文生先生(於2018年4月6日獲委任)
孫國強先生(於2018年8月1日辭任)
壽柏年先生(於2018年4月6日辭任)
張亞東先生(於2018年8月1日獲委任)
柯煥章先生
史習平先生
許雲輝先生

註冊辦事處

Maples Corporate Services Limited
PO Box 309, Ugland House
South Church Street, George Town
Grand Cayman KY1-1104
Cayman Islands

香港股份過戶登記處

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17樓
1712-1716號舖

開曼群島股份過戶登記處

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

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

法律顧問

香港法律方面：
安理國際律師事務所

中國法律方面：
浙江天冊律師事務所

開曼群島及英屬維爾京群島法律方面：
Maples and Calder

公司秘書

馮征先生

授權代表

張亞東先生

馮征先生

主要往來銀行

中國銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
交通銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司
平安銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司

杭州總部

中國
浙江省杭州市
杭大路1號
黃龍世紀廣場A座10樓
(郵編：310007)

香港主要辦公地點

香港中環
皇后大道中16-18號
新世界大廈1期14樓1406-1408室

投資者關係部

電郵：ir@chinagreentown.com
電話：(852) 2523 3138
傳真：(852) 2523 6608

公共關係

偉達公共關係顧問
電郵：greentown@hkstrategies.com
電話：(852) 2894 6321
傳真：(852) 2576 1990

股票代碼

香港聯交所：03900

網頁

www.chinagreentown.com
www.greentownchina.com

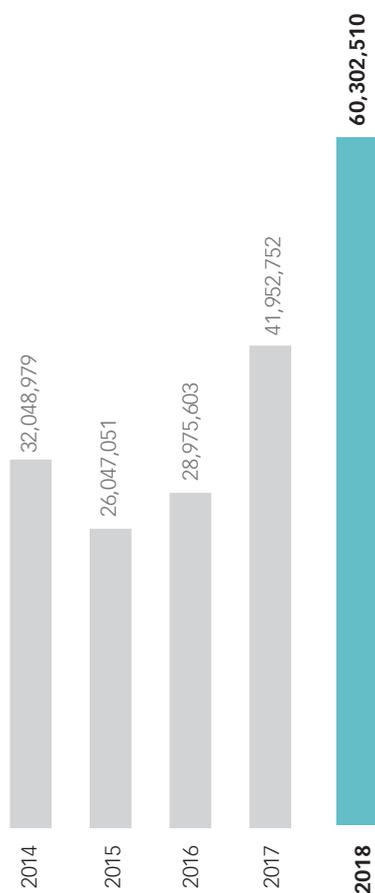
杭州雲栖桃花源



財務摘要

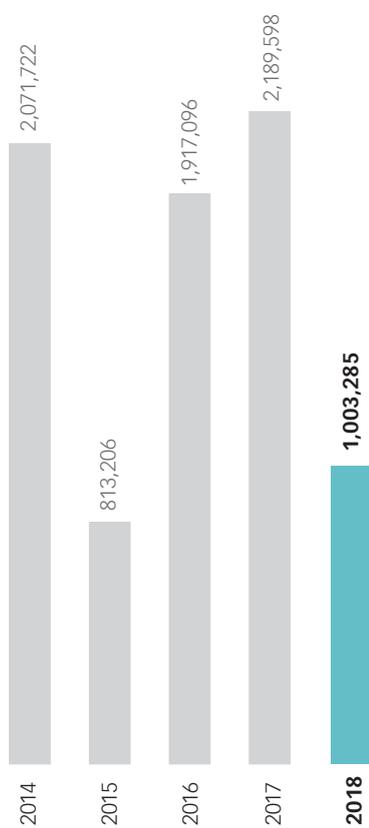
收入

截至12月31日止年度
(人民幣千元)



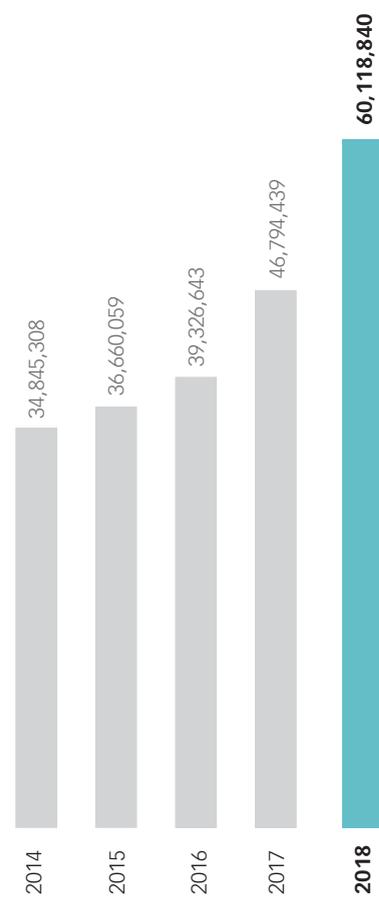
應佔利潤： 本公司股東

截至12月31日止年度
(人民幣千元)



權益總額

於12月31日
(人民幣千元)



五年財務概要

綜合業績

	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	32,048,979	26,047,051	28,975,603	41,952,752	60,302,510
銷售成本	(23,916,319)	(20,626,106)	(22,953,628)	(33,877,152)	(46,550,157)
毛利	8,132,660	5,420,945	6,021,975	8,075,600	13,752,353
其他收入	1,209,064	1,185,999	1,824,526	4,874,973	3,187,791
開支	(3,821,011)	(5,340,155)	(5,523,319)	(7,109,461)	(9,536,269)
分佔合營企業及聯營公司業績	407,752	1,667,882	1,425,047	549,656	500,097
除稅前利潤	5,928,465	2,934,671	3,748,229	6,390,768	7,903,972
稅項	(2,718,644)	(1,675,175)	(1,525,686)	(3,719,803)	(5,528,742)
本年利潤	3,209,821	1,259,496	2,222,543	2,670,965	2,375,230
應佔利潤：					
本公司股東	2,071,722	813,206	1,917,096	2,189,598	1,003,285
非控股股東	1,138,099	446,290	305,447	481,367	1,371,945
	3,209,821	1,259,496	2,222,543	2,670,965	2,375,230

綜合資產及負債

	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	127,143,878	144,512,604	169,795,629	235,828,246	279,762,744
負債總額	92,298,570	107,852,545	130,468,986	189,033,807	219,643,904
權益總額	34,845,308	36,660,059	39,326,643	46,794,439	60,118,840

主席報告



董事會聯席主席
宋卫平先生

2018年，面對深刻複雜的行業形勢和艱巨的發展任務，公司始終秉承真誠、善意、精緻、完美的核心理念，堅守品質為先、兼顧其他、輕重並舉、以重促輕的發展戰略，有效落實各項經營任務，持續提升品牌影響力，業績再創新高。衷心感謝公司各大股東的鼎力支持、公司管理層及全體員工的艱辛付出，以及廣大業主家人的充分信任。

自2015年中交集團入股綠城以來，公司已發展成為典型的混合所有制企業。四年來，在央企中交集團、香港藍籌企業九龍倉集團等大股東的全力支持下，公司管控架構不斷優化，經營業績持續向好。我們欣喜地看到，在2018年融資環境艱難、房價調控嚴峻、地價逐步走高的市場環境下，綠城債務結構合理，整體資金狀況良好，管理效能和經營能力顯著提升。

我們也清醒地意識到，企業發展需要規模，但不能盲目只追求規模，面對瞬息萬變的市場，需要不斷提升風控及經營能力，保障公司財務和運營安全，提升優勢，穩健運營。

二十多年來，綠城緊密契合人們對於美好生活的嚮往，在營造品質房產品、提供高品質服務等方面進行了有效探索，取得了長足進步。綠城著力於打造中產階級的改善型住宅及高產階級的尊享型住宅，城市住宅營造優勢不斷提升；小鎮營造方面持續發力，以小鎮營造帶動城鎮化發展，為鄉村振興貢獻力量；著重探索特色房產業，加大TOD、運動系列等特質特色模塊的研究，為綠城發展擴容。綠城將堅持以「創造美麗城市，營造美好生活」為己任，打造城市的綠城、小鎮的綠城、鄉村的綠城，以此提高公司的市場份額，取得長遠的發展。

在保持傳統開發業務穩健發展的同時，公司積極布局輕資產業務，包含代建業務、生活服務業務、建築科技業務等，整合上下游產業鏈，將創新業務和綜合產業作為公司新的利潤增長點，為實現「中國理想生活綜合服務商」第一品牌奠定堅實基礎。

2018年綠城中國連續七年獲得「中國房地產顧客滿意度領先品牌」榮譽稱號，業主口碑和滿意度全國領先，綠城品牌價值不斷提升，這是我們最看重的，也是支持公司持續發展的重要動力。

未來在各大股東的支持下，在經營班子的帶領下，公司將始終堅持打造品質綠城，以優質的房產和服務引領行業，為業主家人及員工提供安居樂業、幸福生活的環境，讓每個人的價值得以提升和實現，希望綠城更加穩健從容。

董事會聯席主席
宋卫平 劉文生

2019年3月21日



董事會聯席主席
劉文生先生

行政總裁報告



執行董事及行政總裁
張亞東先生

2018年是綠城中國的探索創新之年，在各大股東的理解信任、關心支持下，全體綠城人秉持「真誠、善意、精緻、完美」的價值理念，全面完成各項工作任務，為實現有質量、可持續發展打下了扎實基礎。整體經營呈現穩中向好的發展態勢，發展戰略任務清晰、體制機制改革卓有成效、財務資金狀況整體充裕、輕重板塊業績穩健提升、品質品牌建設深入推進。

惟變不變，萬變不從。二十餘年的發展，綠城一直在思考：面對紛繁複雜的變化，如何認清自己？又該如何成為更好的自己？

綠城是產品領先的特長生，但這還不夠，綠城堅定地認為，我們可以成為有特長、且全面發展的優等生。

綠城有戰略，核心價值為依托。綠城過去、現在和未來，一直堅持「真誠、善意、精緻、完美」的核心價值理念。2018年，綠城提出「六品」建設，內外出品相，過程求品質，工作有品位，結果樹品牌，隊伍講品行，精神顯品格，以落實核心價值理念。明確了「品質為先，兼顧其他」的發展戰略，堅持「品質立身、品牌立市」，堅定不移做理想生活綜合服務商。

綠城有戰術，高效運營作驅動。綠城進一步優化公司的組織架構，以「雙十一」架構承接三年規劃落地，將原本的16家子公司整合縮減為11家，形成重、輕資產板塊「8+3」的架構，在集團層面設7個中心和4個事業部，全力推進特色事業發展。構建大運營體系，運營效率不斷提升，目標管控更加有序，會議管理更加優化，權責分

配更加合理，審批效率持續提升，實現對公司全局的、動態的、過程的協調管控。出台覆蓋短中長期激勵的共贏機制，保障傳統地產開發業務和綜合產業有質量地增長，也將股東、公司與員工利益緊密結合，風險共擔、利益共贏。

綠城有作為，改革創新是源泉。加強「七弦」管理，體系化改良管理格局，推動「本體弦」、「產品弦」、「服務弦」、「投資弦」、「運營弦」、「財務弦」、「產業弦」七條管理主脈聯動協奏的管理體系建設，相互交叉、相互協同，形成橫向到邊、縱向到底的協同體系。投資促發展，優化投資節奏，加大對特色小鎮、TOD、公共地標、安置房等特色特質項目的拓展力度。營銷成體系，打通營銷壁壘，一套營銷隊伍可進行全國產品的銷售。四化固根基，全力

推進產品「標準化、產業化、科技化、環保化」的「四化」建設，有效地縮短建設周期，提升開發效率。

未來已來，我們堅信，只要房地產行業的支柱性地位不變，城鎮化進程中釋放出來的需求不減，人民對於理想生活的追求依然存在，這個行業就有他巨大的存在價值和潛力空間。惟有看清未來，才能做好當下，綠城將繼續堅持精誠之道、精深之術、精湛之為，營造美麗建築，創造美好生活。

執行董事及行政總裁

張亞東

2019年3月21日

物業組合



義烏桃花源



物業組合

綠城在 中國



總建築面積超過
3,247 萬平方米

區域	項目 個數	建築面積佔比 (%)
杭州	20	12.2%
浙江(除杭州)	31	27.3%
長三角區域(除浙江)	12	6.9%
環渤海區域	25	24.0%
珠三角區域	4	2.7%
成渝地區	5	4.0%
中國其他地區	13	20.5%
海外	2	2.4%
總計	112	100%

海外



長三角區域

浙江 (除杭州) 8,851,200 總建築面積(平方米) 27.3% 佔總土地儲備比例(%)	杭州 3,949,718 總建築面積(平方米) 12.2% 佔總土地儲備比例(%)	江蘇 1,712,504 總建築面積(平方米) 5.3% 佔總土地儲備比例(%)	上海 511,456 總建築面積(平方米) 1.6% 佔總土地儲備比例(%)
---	--	---	---

環渤海區域

山東 4,055,166 總建築面積(平方米) 12.5% 佔總土地儲備比例(%)	北京 1,361,452 總建築面積(平方米) 4.2% 佔總土地儲備比例(%)	天津 1,283,949 總建築面積(平方米) 4.0% 佔總土地儲備比例(%)	河北 888,122 總建築面積(平方米) 2.7% 佔總土地儲備比例(%)	遼寧 208,311 總建築面積(平方米) 0.6% 佔總土地儲備比例(%)
--	---	---	---	---

珠三角區域

廣東 885,646 總建築面積(平方米) 2.7% 佔總土地儲備比例(%)	重慶 726,586 總建築面積(平方米) 2.2% 佔總土地儲備比例(%)	四川 565,208 總建築面積(平方米) 1.7% 佔總土地儲備比例(%)	海外 797,575 總建築面積(平方米) 2.4% 佔總土地儲備比例(%)
---	---	---	---

成渝地區

海外

中國其他地區

陝西 2,694,682 總建築面積(平方米) 8.3% 佔總土地儲備比例(%)	海南 1,115,798 總建築面積(平方米) 3.4% 佔總土地儲備比例(%)	湖北 668,294 總建築面積(平方米) 2.1% 佔總土地儲備比例(%)	河南 454,240 總建築面積(平方米) 1.4% 佔總土地儲備比例(%)	黑龍江 452,391 總建築面積(平方米) 1.4% 佔總土地儲備比例(%)
福建 440,011 總建築面積(平方米) 1.4% 佔總土地儲備比例(%)	安徽 426,925 總建築面積(平方米) 1.3% 佔總土地儲備比例(%)	湖南 230,856 總建築面積(平方米) 0.7% 佔總土地儲備比例(%)	新疆 192,900 總建築面積(平方米) 0.6% 佔總土地儲備比例(%)	

附註： 總建築面積及土地面積會隨着規劃調整而有所更改，相關數字以項目完成後的最終測量為準。

長江三角洲區域

杭州

臨安區

19

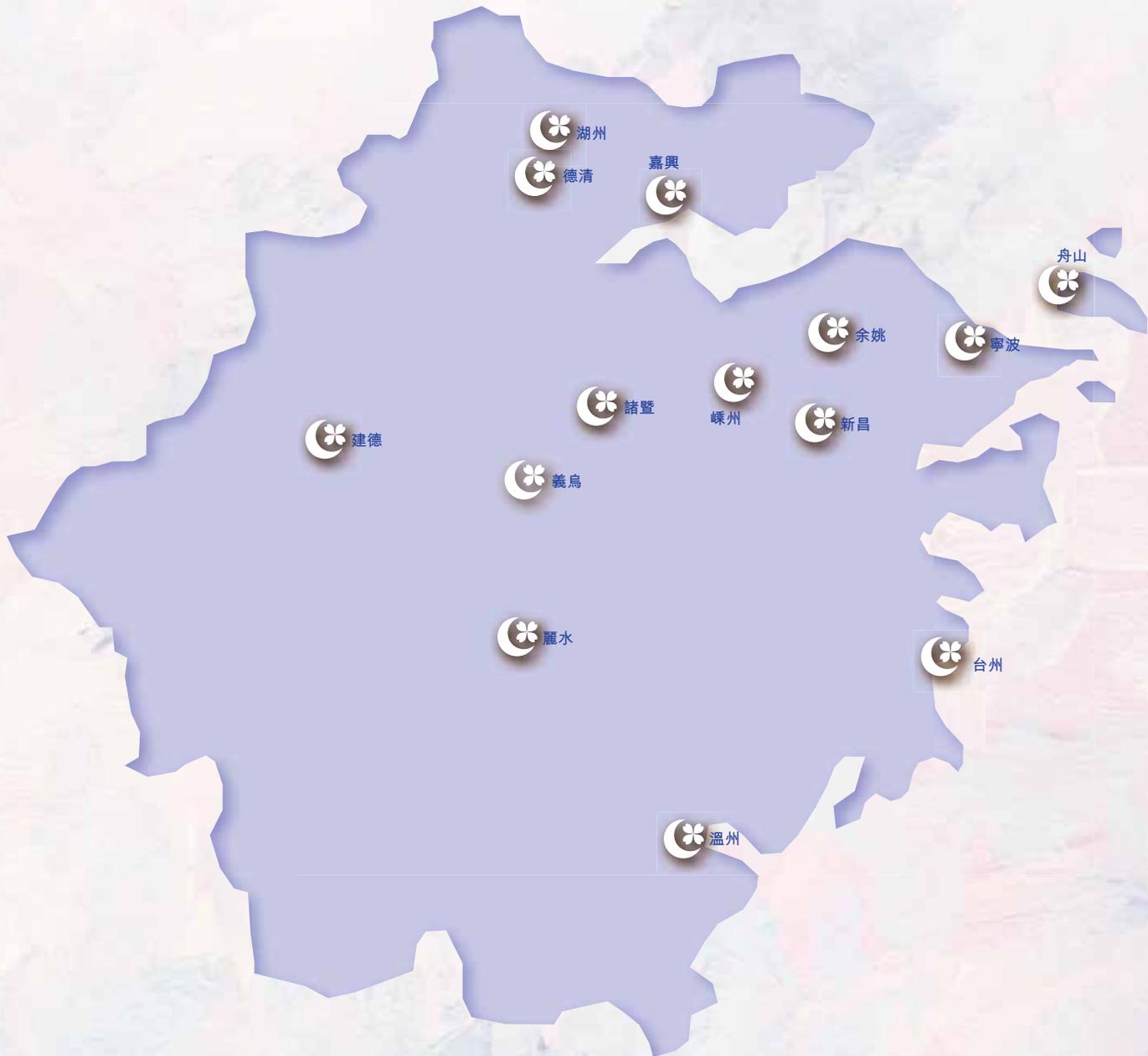
20



物業組合

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 杭州武林壹號	寫字樓	50.0%	18,805	108,625
2 杭州望江寫字樓	寫字樓	56.0%	9,096	51,866
3 杭州中心	城市綜合體	45.0%	22,566	245,709
4 杭州翡翠城	高層住宅、酒店	45.0%	215,806	513,214
5 杭州桃源小鎮	高層住宅、多層住宅、別墅	80.0%	376,176	436,276
6 杭州楊柳郡	高層住宅	25.6%	42,593	186,137
7 杭州金麟府	高層住宅	50.0%	49,923	193,185
8 杭州桂語江南	高層住宅、別墅	35.0%	26,893	108,661
9 杭州沁園	高層住宅	26.0%	31,685	114,769
10 杭州鳳起潮鳴	高層住宅、酒店式公寓	50.0%	35,665	137,947
11 杭州天鉅府	高層住宅	22.5%	47,441	203,315
12 杭州西溪雲廬	別墅	19.5%/20.0%	83,222	180,009
13 杭州雲栖桃花源	高層住宅、別墅	100%	160,209	293,655
14 杭州和廬	高層住宅、別墅	100%	60,247	144,106
15 杭州桂語朝陽	高層住宅、別墅	50.0%	70,129	297,497
16 杭州曉風印月	高層住宅	100%	53,260	214,628
17 杭州湖畔雲廬	別墅	51.0%	57,820	146,133
18 杭州雲谷春風	商業	24.0%	18,792	94,174
19 臨安桃李春風	高層公寓、多層公寓、別墅	18.0%	167,451	264,612
20 臨安曼陀花園	別墅	80.0%	43,791	15,200
小計			1,591,570	3,949,718

浙江



物業組合

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 建德香樟園	高層住宅、商業	100%	49,236	150,223
2 寧波中心	城市綜合體	49.3%	7,872	244,639
3 寧波楊柳郡	高層住宅	51.0%	186,603	557,841
4 寧波柳岸曉風	高層住宅、別墅	51.0%	42,856	137,656
5 寧波奉化長汀雲廬	高層住宅、別墅	60.0%	124,326	304,788
6 寧波智慧園	寫字樓、商業、酒店式公寓	60.0%	4,843	10,500
7 寧波象山白沙灣玫瑰園	高層住宅、酒店	100%	128,278	80,899
8 余姚桂語蘭庭	高層住宅	100%	97,429	248,791
9 溫州西江月	高層住宅、商業	16.5%	59,678	236,417
10 溫州留香園	高層住宅	100%	25,567	113,261
11 溫州橫濱項目	高層住宅	37.0%	101,233	501,189
12 溫州鹿城廣場	寫字樓、商業、酒店式公寓	100%	74,278	371,815
13 新昌玫瑰園	別墅	90.0%	35,277	20,764
14 諸暨綠城廣場	高層住宅、別墅、商業	90.0%	44,308	139,546
15 嵊州越劇小鎮	別墅、商業	32.5%	182,898	226,602
16 舟山長峙島	綜合社區	96.9%	675,586	1,389,636
17 舟山岱山蔚藍公寓	高層住宅	100%	58,233	180,200
18 舟山定海楊家塘項目	高層住宅	100%	43,272	182,842
19 舟山蘭園	高層住宅	45.0%	44,016	151,099
20 台州寧江明月	綜合社區	51.0%	426,466	1,198,734
21 台州玉蘭廣場	城市綜合體	49.0%	23,108	121,977
22 台州天台山蓮花小鎮	別墅、酒店	100%	88,499	58,181
23 臨海玫瑰園	別墅	100%	69,862	94,162
24 嘉興柳岸禾風	高層住宅	100%	95,730	285,359
25 嘉興留香園	高層住宅	100%	55,043	148,577
26 烏鎮雅園	高層住宅	16.0%	97,208	238,952
27 義烏桃花源	別墅	74.5%	183,699	404,051
28 麗水留香園	高層住宅、多層住宅	51.0%	86,633	229,365
29 德清觀雲小鎮	高層住宅、多層住宅、別墅、商業	90.0%	186,578	272,699
30 德清鳳栖雲廬	高層住宅、別墅	37.5%	66,969	188,981
31 安吉桃花源	多層公寓、別墅、商業、酒店	85.0%	1,025,980	361,454
小計			4,391,564	8,851,200

上海

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 上海長風中心	寫字樓、商業	37.5%	34,493	191,583
2 上海黃浦灣	高層住宅	51.0%	25,566	102,893
3 上海桂語雲溪	別墅	50.0%	16,362	37,899
4 上海楊浦區平涼項目	高層住宅、商業	20.0%	27,054	179,081
小計			103,475	511,456

江蘇

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 南京雲栖玫瑰園	多層住宅、別墅	79.9%	139,419	298,073
2 無錫蠡湖香樟園	高層住宅	49.0%	48,089	139,707
3 無錫鳳起和鳴	高層住宅、別墅	100%	96,815	325,266
4 南通沁園	高層住宅、別墅	61.0%	52,094	139,503
5 南通蘭園	高層住宅、別墅	61.0%	75,193	229,632
6 南通工農路項目	高層住宅	100%	31,398	107,220
7 南通洪江路項目	高層住宅、商業	100%	104,779	271,548
8 常熟明月蘭庭	高層住宅	70.0%	69,591	201,555
小計			617,378	1,712,504

環渤海區域

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 北京御園	多層住宅	100%	241,247	229,445
2 北京西山燕廬	高層住宅	85.0%	66,380	264,207
3 北京壹亮馬	高層住宅	40.0%	47,769	187,954
4 北京西府海棠	多層住宅、商業	33.5%	216,430	571,369
5 北京順義項目	高層住宅	100%	41,663	108,477
6 天津桃李春風	高層住宅、別墅	100%	432,893	473,090
7 天津全運村	綜合社區	40.8%	29,354	89,874
8 天津春熙明月	高層住宅、多層住宅	60.0%	142,380	323,294
9 天津河西陳塘W1項目	高層住宅、多層住宅	41.0%	17,703	51,531
10 天津河西陳塘W2項目	高層住宅、多層住宅	41.0%	48,353	231,029
11 天津解放南路項目	高層住宅、多層住宅	100%	45,791	115,131
12 濟南全運村	綜合社區	45.0%	18,700	13,623
13 濟南中心	寫字樓	39.0%	14,726	131,877
14 濟南玉蘭花園	高層住宅、多層住宅、別墅	50.0%	243,524	492,542
15 濟南新東站A7地塊	別墅	100%	64,214	148,579
16 青島膠州紫薇廣場	高層住宅	100%	49,987	105,032
17 青島理想之城	綜合社區	80.0%	397,658	780,345
18 青島深藍中心	商業、寫字樓、酒店式公寓	40.0%	22,701	222,349
19 山東萊蕪雪野湖桃花源	多層住宅、別墅、商業、酒店	69.5%	723,100	309,192
20 淄博百合花園	高層住宅	100%	155,500	605,625
21 曲阜誠園	高層住宅、商業	100%	107,966	254,961
22 東營理想之城	高層住宅、多層住宅	49.0%	448,478	991,041
23 大連桃源里	高層住宅、多層住宅	40.0%	6,475	37,170
24 瀋陽全運村	綜合社區	50.0%	98,317	171,141
25 唐山南湖春曉	高層住宅、商業	40.0%	294,979	888,122
小計			3,976,288	7,797,000

珠三角區域

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 佛山桂語蘭庭	高層住宅	100%	49,621	237,293
2 佛山鳳起蘭庭	高層住宅、別墅	50.0%	58,855	273,615
3 廣州廣鋼新城項目	高層住宅、別墅	16.7%	38,757	252,357
4 廣州南沙項目	高層住宅	100%	45,234	122,381
小計			192,467	885,646

成渝地區

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 重慶蘭園	高層住宅	50.0%	30,332	102,413
2 重慶禮嘉項目	高層住宅、別墅	100%	96,079	213,057
3 重慶桂語九里	高層住宅、別墅	49.0%	117,436	411,116
4 成都誠園	高層住宅	45.0%	116,878	426,872
5 成都鳳起朝鳴	多層住宅、別墅	100%	43,074	138,336
小計			403,799	1,291,794

中國其他地區

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 海南藍灣小鎮	綜合社區	51.0%	1,149,583	1,115,798
2 西安鴻基新城項目	高層住宅、商業	80.0%	290,558	1,210,055
3 西安全運村	高層住宅、別墅	51.0%	437,761	1,484,627
4 武漢鳳起樂鳴	高層住宅、別墅	80.0%	99,200	204,089
5 武漢鳳起聽瀾	高層住宅	14.0%	78,633	464,205
6 福州金山項目	高層住宅	80.0%	49,489	228,371
7 福州柳岸曉風	高層住宅	51.0%	63,445	211,640
8 合肥濱湖項目	高層住宅、多層住宅	49.5%	150,063	426,925
9 新疆百合公寓	商業、寫字樓	50.0%	35,639	192,900
10 長沙青竹園	別墅	49.5%	555,488	230,856
11 鄭州雁鳴湖玫瑰園	多層住宅、別墅、酒店	100%	271,135	272,542
12 河南信陽百合新城	高層住宅、多層住宅	20.0%	77,662	181,698
13 大慶御園	高層住宅、多層住宅、別墅	100%	260,005	452,391
小計			3,518,661	6,676,097

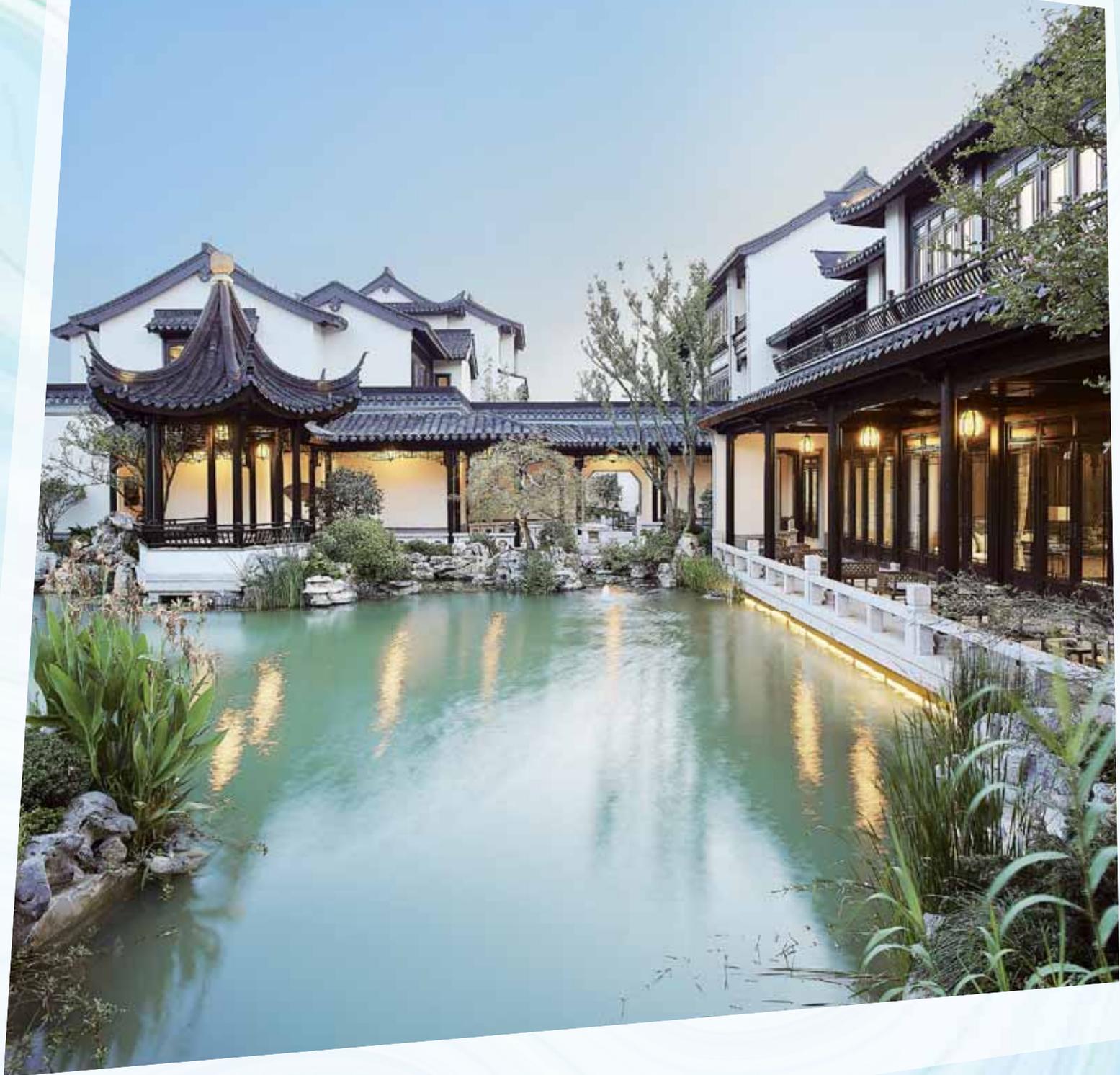
海外

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 印尼雅加達項目	高層住宅、商業	10.1%	136,314	778,952
2 加拿大高貴林項目	高層住宅	40.0%	5,976	18,623
小計			142,290	797,575

管理層 討論與分析



杭州西溪雲廬



管理層討論與分析



上海長風中心

經營回顧

2018年，中國房地產市場整體保持穩健發展，與此同時，以大國博弈、地緣衝突為代表的國際經濟政治形勢複雜演變，以經濟下行、結構調整為特徵的國內經濟態勢漸次清晰，行業競爭態勢加劇、政策約束持續收緊，令行業邁向新一輪的整合。資金市場方面，隨著美元加息、去槓桿的推

進及更趨嚴厲的監管環境，企業融資難度增加，成本明顯走高。土地市場方面，同業拿地更理性、謹慎，流拍、撤拍、底價拿地的事件持續上演。

面對當前波動的市場環境及日益艱巨的發展任務，本集團堅持特色化、可持續、有質量的發展模式，以「理想生活綜合服務商」為戰略願景，以「輕重並舉」為發展方

向，重點提升重資產板塊的盈利能力，同時培育輕資產板塊成為新增長引擎，持續提升綠城中國的核心競爭力。在各大股東的關心支持及全體員工的不懈努力下，2018年本公司實現管控模式的明顯優化、財務資金的整體充裕、投資拓展的精准布局，歷史庫存基本去化、品質品牌持續領先、運營效率穩步提升。

業績概覽

本年度本集團取得收入人民幣603.03億元，較2017年的人民幣419.53億元，增加43.7%。本年度本集團除稅前利潤人民幣79.04億元，較2017年的人民幣63.91億元增加人民幣15.13億元，增加23.7%。本年度公司股東應佔利潤人民幣10.03億元，較2017年的人民幣21.9億元下降人民幣11.87億元，下降54.2%，主要是由於(i)本年度本集團出售附屬公司而帶來的股東應佔利潤較2017年減少人民幣7.7億元；(ii)鑒於市場環境變化，本集團基於謹慎考慮，本年度計提的減值虧損撥備對股東應佔利潤的影響較2017年增加人民幣6.51億元(對本集團本年度現金流無實際影響)；(iii)因人民幣貶值對本集團若干外幣借款計提未實現匯兌淨虧損人民幣4.88億元，而2017年為匯兌淨收益人民幣5.11億元(對本集團本年度現金流無實際影響)。若扣除匯兌損益、收購收益、若干資產的減值虧損計提與撥回的稅後淨影響、若干資產的公平值調整的稅

後淨影響，本公司股東應佔核心利潤為人民幣37.96億元，較2017年的人民幣23.43億元增加人民幣14.53億元，增長62%。

預售情況

截至2018年12月31日止十二個月，綠城集團(包括綠城中國控股有限公司及其附屬公司連同其合營企業及聯營公司)累計取得總合同銷售面積約812萬平方米，總合同銷售金額約人民幣1,564億元，較去年穩步增長6.9%。投資項目銷售均價約每平方米人民幣25,455元(2017年：每平方米人民幣23,235元)，處於全國領先水平。其中，綠城集團2018年累計取得投資項目合同銷售面積約398萬平方米，合同銷售金額約人民幣1,012億元，其中歸屬於本集團(包括綠城中國控股有限公司及其附屬公司)的權益金額約為人民幣557億元；於2018年12月31日，本集團另有累計已簽認購協議未轉銷售合同的金額約人民幣18億元，其中歸屬於本集團的權益金額約為人民幣10億元。

此外，綠城集團以品牌輸出、管理輸出的代建管理項目(非投資項目，簡稱代建項目)，於2018年累計取得合同銷售面積約414萬平方米，合同銷售金額約人民幣552億元。

2018年，本集團採取積極多樣的營銷策略，投資項目整體去化率為68%，其中一二線城市去化率達71%。新增房源銷售情況良好，去化率達70%。去庫存成效顯著，存量房源去化率達63%，從年初的人民幣410億元下降到年末的人民幣151億元。2018年，本公司投資項目錄得的合同銷售主要分布於長三角地區，佔比達70.3%。本集團在中國房地產大數據應用服務商克而瑞發布的浙江區域房企銷售排行榜中穩居第一。

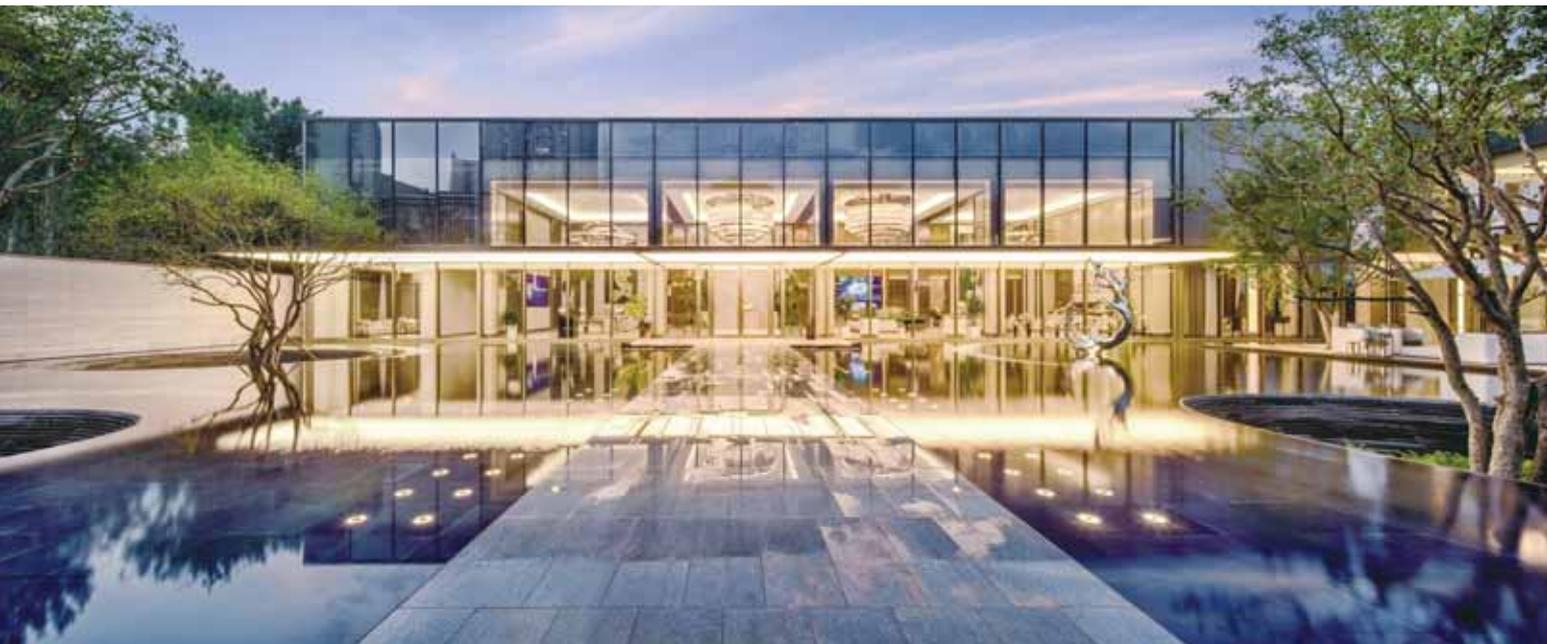
土地儲備

2018年，本集團新獲取項目近80%集中在一二線城市，補倉了北京、上海、廣州、杭州、天津、合肥、重慶、西安和福州等全國性和區域中心城市，基本完成了全國重點城市圈的布局，同時對於部分政策相對寬鬆、市場健康、項目周轉快的三四線城市，適當補倉，以支撐公司規模性和資金流動性。

本年度本集團新增項目共計37個，主要分布於京津冀、長三角、珠三角區域的優質城市，總建築面積約為719萬平方米，歸屬於本集團的約為420萬平方米；總成交金額約人民幣517億元，其中歸屬於本集團支付的約為人民幣339億元；預計新增可售金額約人民幣1,276億元，其中歸屬於本集團權益約人民幣751億元，新增土地平均樓面地價約每平方米人民幣11,398元。

於2018年12月31日，綠城集團共有土地儲備總建築面積約3,247萬平方米(包括在建及待建)，其中按照權益計算約為2,032萬平方米；總可售面積約為2,238萬平方米，權益可售面積約為1,387萬平方米；樓面地價平均成本約為每平方米人民幣5,878元。一二線城市的土地儲備總可售貨值佔比達70%。

北京壹亮馬



2018年新增土地儲備表

序號	地塊／項目名稱	獲得方式	權益	總土地	綠城方	總建築面積
				成本／收購成本	承擔金額	
				(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(平方米)
1	杭州雲谷春風	招拍掛	24%	381	91	94,174
2	杭州湖畔雲廬	招拍掛	51%	2,341	1,194	146,133
3	杭州曉風印月	招拍掛	100%	4,811	4,811	214,628
4	嘉興留香園	招拍掛	100%	994	994	148,577
5	溫州西江月	收購	16.5%	277	277	236,417
6	溫州留香園	招拍掛	100%	1,453	1,453	113,261
7	溫州橫瀆項目	招拍掛	37%	6,920	2,560	501,189
8	余姚桂語蘭庭	招拍掛	100%	1,246	1,246	248,791
9	德清鳳栖雲廬	招拍掛	37.5%	1,168	438	188,981
10	安吉桃花源H3地塊	招拍掛	85%	14	12	2,504
11	安吉桃花源東南區塊1	招拍掛	85%	54	46	12,518
12	安吉桃花源東南區塊2	招拍掛	85%	95	81	14,856
13	舟山蘭園	招拍掛	45%	1,357	611	151,099
14	舟山定海楊家塘項目	招拍掛	100%	1,142	1,142	173,923
15	嵊州越劇小鎮二期小農莊地塊	招拍掛	32.5%	34	11	41,559
16	嵊州越劇小鎮博物館地塊	招拍掛	32.5%	3	1	18,400
17	嵊州越劇小鎮二期文旅地塊	招拍掛	32.5%	50	16	98,035
18	上海楊浦區平涼項目	招拍掛	20%	4,188	838	179,081
19	合肥濱湖項目	招拍掛	49.5%	2,656	1,315	426,925
20	南通工農路項目	招拍掛	100%	1,373	1,373	107,220
21	南通洪江路項目	招拍掛	100%	2,098	2,098	271,548
22	常熟明月蘭庭	招拍掛	70%	1,622	1,135	203,607
23	北京順義項目	招拍掛	100%	779	779	108,477
24	天津春熙明月	招拍掛	60%	1,366	819	323,294
25	天津河西陳塘W1項目	招拍掛	41%	760	312	51,531
26	天津解放南路項目	招拍掛	100%	1,800	1,800	115,131
27	天津河西陳塘W2項目	招拍掛	41%	1,810	742	231,029
28	廣州南沙項目	招拍掛	100%	992	992	122,381
29	福州柳岸曉風	招拍掛	51%	2,930	1,494	211,640
30	福州金山項目	招拍掛	80%	1,843	1,474	228,371
31	西安全運村224畝地塊	招拍掛	51%	608	310	424,178
32	西安全運村103畝地塊	招拍掛	51%	308	157	222,874
33	西安全運村文廣179畝地塊	收購	51%	277	277	453,877
34	武漢鳳起聽瀾	收購	14%	739	739	464,205
35	重慶桂語九里	招拍掛	49%	1,850	906	411,116
36	重慶禮嘉項目	招拍掛	100%	1,320	1,320	213,057
37	加拿大高貴林項目	收購	40%	80	80	18,623
合計				51,739	33,944	7,193,210



經營向好 財務穩健

公司經營穩中向好。受益於第一大股東中國交通建設集團有限公司(「中交集團」)的資信支持及本公司整體經營情況良好，於2018年12月31日，本集團淨資產負債率為55.3%，銀行存款及現金(包括抵押銀行存款)為人民幣482.19億元，為一年內到期借款餘額的2.76倍。2018年總借貸加權平均利息成本為5.4%，與2017年的5.4%持平。

融資渠道保持暢通。2018年本集團積極開拓融資渠道，控制綜合融資成本，財務資金維持充裕。境外融資方面，2018年7月，本公司與18家銀行簽訂無抵押定期貸款額達美金8億元等值美元／港元雙幣種無抵押定期貸款，年利率按倫敦同業拆借利率(「LIBOR」)(就美元貸款而言)或香港銀行同業拆息(就港元貸款而言)加2.565%的三年期銀團貸款協議。此後，本公司又成功與中銀(香港)有限公司分別簽訂年利率按LIBOR加2.80%的3億美元三年期雙邊貸款以及年利率按LIBOR加3.30%的3億美元五年期雙邊貸款；以上融資主要用於償還本集團現有境外負債，利息成本均比之



前同類型融資有所下降，有助於降低本公司借貸成本，並進一步優化了公司的債務結構。2018年12月，本集團以非公開方式發行本金總額為5億美元、初始分派率為10%及於2021年可贖回的非上市高級永久資本證券(「永久證券」)予若干金融機構，而該等金融機構跟中交國際(香港)控股有限公司(「中交國際」)簽訂了總收益互換的協議，發行所得款項還將用於贖回本集團2014年發行於2019年可贖回的5億美元次級永久資本證券。

境內融資方面，2018年本集團全年境內發債規模約人民幣201億元，綜合成本為5.46%。其中，本公司發行公司債逾人民幣90億元及短期融資券人民幣40億元，年利率為4.73%至6%；2018年9月，本公司獲境內永續中票額度共人民幣80億元，截至2018年底共發行人民幣34億元，年利率為5.89%至6.2%。同時，本集團積極開拓新型融資渠道，盤活沉澱資產，推行創新持有資產融資、證券化等業務，2018年1月，本集團供應鏈ABS獲深圳證券交易所

批准，額度為人民幣100億元，可在兩年內分15期發行，截止2018年底，本集團成功發行供應鏈ABS人民幣35.64億元，利率為4.37%至5.6%。

秉持戰略 品質為先

產品品質持續領先。本集團積極梳理經過24年發展所形成的產品序列及譜系，確保綠城的房產品延續一以貫之的產品力，產品品質保持行業領先水平。2018年多個優質項目落地呈現，全年收穫了包括「2018英國SBID最佳室內設計大獎」、「詹天佑獎」、「廣廈獎」在內的各類設計、工程大獎30余項。2018年，本公司對於產品「標準化、產業化、科技化、環保化」的建設有效展開，在確保產品品質的前提下有效地縮短建設周期，節約建築成本。

服務提升成效顯著。本集團不斷提升服務品質，為業主營造美好生活，2018年綠城集團連續7年獲得「中國房地產顧客滿意度領先品牌」榮譽稱號。同時，本集團積極構建品牌落地標準，以首屆「綠城生活開發者大會」為範本，在11個新進城市全面實現

品牌落地標準化，同步輸出四大園區生活服務體系。2018年，綠城品牌價值持續提升，品牌價值達人民幣398.52億元，同比增長37%，榮獲「2018中國房地產公司品牌價值TOP10(混合所有)第一名」。

圍繞主業 多元發展

代建業務行業領跑。本集團是目前中國規模最大、專業能力最強的品牌代建商，深受客戶及政府委托方的信賴，榮獲2018年度「中國房地產代建運營引領企業」、「中國影響力商業模式大獎」、「卓越CSR貢獻獎」等獎項。憑藉一級營造水平、高品質的產品以及標準化的運營模式，2018年代建業務規模加速擴張，全年新增項目達142個。截至2018年12月31日，本集團代建管理項目合計達282個，規劃總建築面積約6,336萬平方米，其中商業代建項目164個，預計總

可售金額約人民幣3,428億元。隨著規模效應的不斷擴大，代建業務的盈利能力逐年穩步提升，未來將進一步增加輕資產業務對本公司的利潤貢獻。

積極搭建金融平台。為加速實現「地產+金融」的協同發展，2018年12月本集團以人民幣27.18億元收購百年人壽保險股份有限公司（「百年人壽」）9億股股份（佔其已發行股本約11.55%），成為其單一最大股東，進一步壯大金控平台，未來將立足綠城品牌優勢，在保險產品、健康管理、養老服務和投融資等方面開展多層次業務融合，與主營業務形成協同效應，為戰略升級提供有力支撐。

股東支持 合作共贏

本集團依托主要股東央企中交集團、藍籌港企九龍倉集團的資源優勢及在資本市場的豐富經驗，在資源共享、財務資金、金融服務、輕資產業務等方面開展多方位的戰略合作，並依靠創始股東宋卫平先生堅持對產品與服務質量提升的不懈追求，努力打造混合所有制企業典範。2018年8月，本集團與中交集團簽署戰略合作協議，擬通過雙方的優勢互補、整合協同，高效推進項目合作，四個月內，福州金山、天津陳塘、上海楊浦、廣州南沙等項目相繼落地。截至目前雙方已有8個合作項目，總建築面積約207萬平方米。



寧波智慧園

前景展望

面對房地產行業的深刻變化以及人民生活水平的迅速提升，我們相信未來房地產行業的支柱性地位不會變，城鎮化進程中釋放出的房地產需求不會變，人民對於美好生活的追求不會變。作為典型的混合所有制房企，綠城將堅持理想主義情懷，全力將產品品質、產品創新、品牌價值打造成為行業標杆。

近年來，在各大股東的關心支持下，本集團經營狀況持續向好，債務結構合理，融資成本較低，為未來的轉型發展提供了良好條件。在研判市場、對標行業標杆、分析自身優勢與挑戰的基礎上，本集團系統科學地制定了三年總體發展規劃，未來將堅持以理想生活綜合服務商為願景，以「品質為先、兼顧其他」為發展原則，以「輕重並舉、以重促輕」為發展布局，以「六品協同」(品相、品質、品位、品牌、品行、品格)為實現路徑，緊密圍繞美好生活推進各

項業務開展，抓住歷史轉型期和機遇期，確保達成產品品質第一品級、客戶滿意度第一身位、綜合業績位列第一陣營三大戰略目標。

2019年我們將堅持聚焦戰略，以「真誠、善意、精緻、完美」為價值引領，積極應對複雜多變的外部環境，切實提升盈利能力，全面提高經營質量，以實際行動回饋股東對公司的關心支持，為實現三年規劃戰略打下堅實的基礎。

組織保障 人才聚焦

組織架構保持活力。為緊密契合行業發展趨勢，落實發展戰略，2019年1月，本集團優化調整公司組織架構，將原本的16家子公司整合縮減為11家，形成重資產板塊與輕資產板塊「8+3」的架構，其中各城市公司將實施項目群管理，促進業務融合，提升人均效能；同時在集團層面原有的七大職能中心外，新成立四大事業部(特色房產事業部、小鎮事業部、金融事業部、

商管事業部)，統籌各級資源，提高運營效能，為實現傳統地產開發業務和綜合產業有質量地增長保駕護航。

持續完善運營體系。以「中樞神經」的管理為定位，通過全運營周期管控、全業務板塊覆蓋、全交叉單元聯動、動態實時管控，構建並完善數字運營、風控體系、標準體系、協調機制等保障機制，推進大運營體系建設，提升公司整體運營效能。

共贏機制共創事業。本集團首個短中長期全覆蓋的激勵機制—《綠城中國共贏機制》已於2019年1月1日正式實施。該共贏激勵機制主要針對員工個人，以合作共贏為核心，在原薪酬激勵體系的基礎上，新增項目跟投、股份激勵等中長期激勵舉措實現股東、企業與員工的風險共擔、利益共贏、共同成長。

人才培養助力發展。培養人才和造就優秀員工是公司戰略升級與發展的需要，也是綠城「以人為本」人才理念的充分體現。以

綠城大學成立為契機，本集團將圍繞戰略目標，加強選人用人，並通過培養綜合素質優良、經營能力突出的核心人才，助力員工與企業的共同進步。

堅守特色 持續創新

保持產品業界優勢。本集團將在「品質為先」的指導思想下，強化創新、全面提升以產品為代表的核心競爭力，以建研中心作為產品「標準化、產業化、科技化、環保化」的重要引擎和試驗場，全面覆蓋課題研發、成果打樣、實驗檢測、材料集采、

專業培訓等維度，積極整合內外部優質資源，共同推進新產業、新技術的研發與孵化，促進研發成果真正轉化成產能、落地到項目，在保障品質的前提下提升運營周轉速度。

全面升級客戶服務。本公司以「美麗建築美好生活」作為品牌主張，以園區為載體，以房子和客戶為核心服務對象，持續提升客戶生活服務品質。2019年本集團將以第二屆「生活開發者大會」為契機，正式發布園區生活服務體系2.0，通過場景化優化服

務內容、產品化提升服務效率、數字化打通線上線下體驗、商業化運營保證服務持續，全面升級生活服務體系，保持綠城中國服務品質的行業領先優勢。



德清英溪桃源

精準投資 優化土儲

優化投資管控，加大賞優罰劣。完善投資管理機制，健全覆蓋多業務類型的分級分類管控體系，提高管控效率，加大獎懲力度。

繼續因城施策，狠抓獵地計劃。深入開展城市研究，採取差異化的投資策略，實施新一輪獵地計劃。

堅持價值投資，優化投資結構。繼續深耕五大重點城市群，在一二線核心城市實施「以點擴面、擁核發展」，在優質三四線城市實施「一城一地、流動性補倉」。

加大合作共贏，加強戰略協同。繼續聯動中交、九龍倉等大股東資源，加大與戰略合作夥伴的合作力度，形成更大範圍的戰略聯動，擴大公司土地儲備。

落地特色特質項目，積極鼓勵多元發展。加大對特色特質業務的拓展，逐步構建行業競爭壁壘，增加獲取低價項目的機會。

重資產板塊加強特色開發

重資產板塊將繼續專注於投資開發，憑藉優秀的房產品質佔據行業領先地位，不斷加快運營周轉速度，積極落地特色特質項目，在多個細分市場中突圍而出，獲取更多成本更低、利潤更優的項目，尋求新的業績增長點。其中，本集團將在鞏固理想小鎮建設的標杆地位的基礎上，開拓美麗鄉村建設等藍海市場，成為新型城鎮化、鄉村振興戰略的堅實推動力量；憑藉連續四屆全運村的開發及賽事服務經驗，積極獲取並精心營造更多運動系列項目，為大規模戰略性土地儲備獲取創造機會；基於現有TOD物業的成功操作經驗，構建行業競爭的技術壁壘，抓住中國軌道交通快速發展帶來的機遇，全面推廣TOD物業開發。

輕資產板塊堅持圍繞主業

本集團堅持圍繞主業前提下的輕資產業務布局，豐富產品內容，尋求新的增量，以加大輕資產板塊對公司盈利的貢獻為長遠目標。代建管理板塊保持行業領先，不斷擴大規模效應，提升盈利能力；生活服務板塊積極構建客戶服務全產業鏈，孵化房

屋4S服務、社區商業、養老健康、智慧生活等創新服務產業，支撐主業更好發展，同時不斷完善頤養服務體系，加快養老產業發展；房屋科技板塊承接研發設計、施工、諮詢、配套產業等全產業鏈業務，持續探索新型業務內容，提升營收能力。同時，本集團將以收購百年人壽為契機，加大金融服務業務的投資力度，構築與資本代建、地產基金類業務相匹配的投資能力，進一步加強綜合產業板塊與房地產業務的協同性，形成主業和綜合產業的相互支撐、相互促進的格局。

2019年可售貨值預估情況

2019年，綠城集團預計整體可售貨源約為1,495萬平方米，整體可售金額約為人民幣2,909億元。其中，2019年綠城集團將有117個投資項目在售，預計可售貨源約812萬平方米，可售金額約人民幣2,029億元（其中2018年存量房源可售金額約為人民幣469億元，預計新增可售房源金額約人民幣1,560億元），一二線城市可售貨源約546萬平方米，可售金額約人民幣1,476億元，佔2019年可售金額的73%。2019年綠城集團代建項目預計可售貨源約683萬平方米，可售金額約人民幣880億元。

財務分析

收入

本集團的收入主要來自物業銷售，同時也包括酒店運營收入、物業租金收入、項目管理收入、銷售建築材料收入、設計及裝修收入等。本年度本集團的收入為人民幣603.03億元，較2017年的人民幣419.53億元增加43.7%，主要是物業銷售收入的增加。

本年度本集團實現物業銷售收入人民幣552.74億元，佔總收入的91.7%，較2017年的人民幣379.36億元增加45.7%，其中，本年度首次應用國際財務報告準則第15號「客戶合同收入」增加收入人民幣79.89億元，佔物業銷售收入的14.5%，若剔除該因素影響，本年度實現物業銷售收入人民幣472.85億元，較2017年增加24.6%。主要是因為物業收入結轉面積大幅上升所

致，本年度物業收入結轉面積從2017年的1,981,427平方米增加71.2%至3,393,106平方米。結轉收入的物業銷售均價為每平方米人民幣16,290元，較2017年的每平方米人民幣19,146元下降14.9%。主要因為本年度結轉收入的項目中銷售佔比較高的嵊州剡江越園、余姚明園、台州寧江明月等均位於三四綫城市，在一定程度上影響了銷售均價。



安吉桃花源

2018年附屬公司結轉收入的樓盤情況如下：

項目名稱	物業類型	銷售面積 (平方米) (附註)	銷售收入 (人民幣 億元)	銷售比重	銷售均價 (每平方米 人民幣元)
天津全運村	綜合社區	482,489	127.2	23%	26,363
成都文儒德	高層住宅、別墅	166,546	40.96	7.4%	24,594
青島理想之城	綜合社區	299,258	38.61	7%	12,902
嵯州剡江越園	高層住宅、別墅	267,806	26.69	4.8%	9,966
上海黃浦灣	高層住宅	18,839	25.9	4.7%	137,481
余姚明園	高層住宅	193,540	24.49	4.4%	12,655
台州寧江明月	綜合社區	205,441	23.17	4.2%	11,278
舟山玫瑰園西區	綜合社區	144,907	21.63	3.9%	14,927
海南藍灣小鎮	綜合社區	83,218	21.54	3.9%	25,884
杭州桃源小鎮	高層住宅、多層住宅、別墅	162,844	17.09	3.1%	10,495
濟南玉蘭花園	高層住宅、多層住宅、別墅	149,174	16.54	3%	11,088
杭州玉府	高層住宅	54,041	16.03	2.9%	29,663
其他		1,165,003	152.89	27.7%	13,124
合計		3,393,106	552.74	100%	16,290

附註： 銷售面積包括地上及地下面積。

本年度浙江(除杭州外)地區項目實現物業銷售收入人民幣163.47億元，佔比29.6%，位居首位。天津地區項目實現物業銷售收入人民幣127.66億元，佔比23.1%，位居第二。山東地區項目實現物業銷售收入人民幣80億元，佔比14.5%，位居第三。

本年度本集團高層住宅、多層住宅、酒店式公寓銷售收入人民幣484.08億元，佔比87.6%，別墅銷售收入人民幣63.19億元，

佔比11.4%，寫字樓銷售收入人民幣5.47億元，佔比1%。

本年度本集團實現設計及裝修收入人民幣25.24億元，與2017年的人民幣20.91億元增長人民幣4.33億元，增長20.7%。本集團設計及裝修業務所提供的高端精裝修產品和服務得到客戶的高度認可，業務規模持續穩定擴張。

本年度本集團實現項目管理服務收入人民幣13.66億元，與2017年的人民幣9.31億元增長46.7%。本集團堅決推行輕資產與重資產並舉的發展導向，憑藉一級營造水平、高品質的產品以及標準化的運營模式，綠城管理控股有限公司項目管理規模持續領先，在業界獲得良好口碑，已成為項目管理行業的標杆，項目管理業務整體呈良好發展態勢。

本年度本集團實現酒店運營收入人民幣7.76億元，與2017年的人民幣7.17億元增加8.2%。實現投資性物業租金收入人民幣0.85億元，與2017年的人民幣0.7億元上升21.4%，主要是2017年新開業的諸暨印象城租金收入增加所致。

毛利與毛利率

本年度本集團實現毛利人民幣137.52億元，較2017年的毛利人民幣80.76億元增加70.3%，主要是物業銷售收入增加較多所致。

本年度本集團實現毛利率為22.8%，較2017年的19.2%有明顯增長(物業銷售毛利率為21.3%，較2017年的17.5%有明顯增長)。若撇除本集團在收購附屬公司時產生的公允價值調整對成本的影響，本年度本集團實現物業銷售毛利率為31.1%，較2017年的31.8%略有下降。主要是應用國際財務報告準則第15號「客戶合同收入」確認的重大融資成分對收入、成本的影響，若剔除該因素影響，本年度本集團實現物業銷售毛利率為32.8%，較2017年的31.8%有所上升。

其他收入

本年度本集團取得其他收入人民幣18.6億元，主要包括利息收入、按公平值計入其

他全面收益的權益工具股息、政府補助、綜合服務收入等，較2017年的人民幣7.12億元增加人民幣11.48億元，上升161.3%，主要是2018年新增項目較多，隨著應收關聯方款項增加而多產生的利息收入所致。

其他收益及虧損

本年度本集團發生其他收益及虧損為損失人民幣5.1億元，主要為本年度本集團計提的未實現匯兌淨虧損，較2017年的盈利人民幣6.33億元減少人民幣11.43億元。於2018年12月31日，本集團外幣銀行借款和境外優先票據餘額合共美元20.28億元，2018年度人民幣對美元貶值近5%。如果扣除外幣金融資產的影響後，本年度本集團計提未實現匯兌淨虧損人民幣4.88億元，2017年度為匯兌淨收益人民幣5.11億元。

行政開支

行政開支中包括人力資源成本、日常運營費用及產品研發費等其他費用。本年度本集團發生行政開支人民幣38.95億元，相比於2017年度的人民幣28.6億元增加人民幣10.35億元，上升36.2%，主要是公司規

模擴大，人力資源成本、折舊及產品研發費的增加所致。人力資源成本為行政開支單一最大支出，2018年度該支出為人民幣18.34億元(2017年：人民幣13億元)，增加人民幣5.34億元，同比上升41.1%。主要是2017年四季度及2018年新獲得的土地儲備較多，開發項目增加，另一方面2017年年末及2018年8月本集團為董事及高級管理層授出新購股權計劃的攤銷人民幣1.34億元(2017年：人民幣0.02億元)計入人力資源成本。本年度行政開支中日常運營費用為人民幣10.36億元(2017年：人民幣7.55億元)，增加人民幣2.81億元，同比上升37.2%，其中2017年下半年及2018年期間陸續有舟山玫瑰園酒店、舟山育華國際學校等投入運營，本年折舊費相應增加人民幣1.2億元，另外項目增加帶來日常營運費用增加。本年度行政開支中的其他費用計入人民幣10.25億元(2017年：人民幣8.05億元)，增加人民幣2.2億元，同比上升27.3%，主要是因物業新產品開發及裝飾裝修專利等發生的產品研發費及稅金增加。

銷售開支

銷售開支主要包括人力資源成本、營銷活動費用及日常運營費用。本年度本集團發生銷售開支人民幣18.44億元，相比於2017年度的人民幣16.17億元增加人民幣2.27億元，上升14%。營銷活動費用為銷售費用中最大單一支出，本年度產生人民幣8.94億元(2017年：人民幣7.27億元)，增加人民幣1.67億元，同比上升23%；本年度產生銷售相關人力資源成本人民幣6.27億元，較2017年度的人民幣6.31億元微降0.6%；本年度產生銷售費用相關日常運營費人民幣3.23億元(2017年：人民幣2.59億元)，增加人民幣0.64億元，同比上升24.7%。

本年度本集團銷售開支增加主要是銷售規模增加，2018年本集團銷售費率與2017年基本持平，另外2018年為綠城中國新進城

市歷史最多的一年，為實現綠城中國年度品牌發聲及新進城市品牌落地，先後在成都、重慶、南通等11個新進城市開展標準品牌活動。

財務費用

本年度本集團計入綜合損益及其他全面收益表的利息支出為人民幣15.52億元(2017年：人民幣14.77億元)。本年度總利息開支為人民幣54.17億元，較2017年的人民幣37.18億元增加人民幣16.99億元，主要是本集團在建項目增多，本年度加權平均佔用資金增加所致。本年度加權平均利息成本為5.4%，與2017年的5.4%持平，本年度本集團持續進行債務結構優化，積極創新融資模式，拓展融資渠道，持續推動地產

金融化，實現融資成本持續在較低水平。本年度資本化利息為人民幣38.65億元，資本化率為71.3%，較2017年的60.3%有所上升，主要是新開發的項目增加所致。

分佔合營企業及聯營公司業績

本年度本集團分佔合營企業業績為盈利人民幣1.75億元，分佔聯營公司業績為盈利人民幣3.26億元，合共為盈利人民幣5.01億元，較2017年的盈利人民幣5.5億元，減少人民幣0.49億元，原因是部分物業計提了物業減值虧損，剔除該因素影響，2018年合共為盈利人民幣8.31億元，較2017年的盈利人民幣7.31億元，增加人民幣1億元。

本年度本集團計提的物業減值虧損主要為青島綠城華景置業有限公司(青島深藍中心)計提減值虧損人民幣7.78億元，減少本集團分佔聯營公司業績人民幣3.11億元。

本年度合營企業及聯營公司結轉物業銷售收入合計人民幣241.86億元，較2017年的人民幣276.33億元，減少12.5%，實現物業銷售毛利人民幣69.43億元，較2017年的人民幣42.15億元增加64.7%，主要原因是杭州楊柳郡、濟南全運村與徐州紫薇公館銷售比重較高，實現物業毛利率較高所致。



濟南全運村

2018年合營企業及聯營公司結轉收入的樓盤情況如下：

項目名稱	類別	物業類型	銷售面積 (平方米) (附註)	銷售收入 (人民幣 億元)	銷售比重	銷售均價 (每平方米 人民幣元)
瀋陽全運村	合營企業	高層住宅、別墅	294,918	24.1	10%	8,172
徐州紫薇公館	合營企業	高層住宅、別墅	84,224	21.91	9.1%	26,014
杭州鳳起潮鳴	合營企業	高層住宅	20,872	13.05	5.4%	62,524
杭州楊柳郡	聯營公司	高層住宅	163,056	34.26	14.2%	21,011
濟南全運村	聯營公司	高層住宅、別墅	152,237	27.74	11.5%	18,222
杭州武林壹號	聯營公司	高層住宅	17,375	14.12	5.8%	81,266
大連桃源里	聯營公司	高層住宅	89,889	14.01	5.8%	15,586
青島深藍中心	聯營公司	高層住宅	22,406	11.21	4.6%	50,031
濟南中心	聯營公司	高層住宅、寫字樓	96,966	10.83	4.5%	11,169
其他			366,537	70.63	29.1%	19,270
合計			1,308,480	241.86	100%	18,484

附註：銷售面積包括地上及地下面積。

稅項費用

本年度稅項包括人民幣38.89億元的土地增值稅(2017年：人民幣21.5億元)和人民幣16.4億元的企業所得稅(2017年：人民幣15.7億元)。本年度企業所得稅實際稅負為33.0%(撇除分佔合營企業和聯營公司業績、若干境外附屬公司之虧損以及匯兌淨虧損)，高於法定稅率25.0%，主要是因為預提股息所得稅、未確認遞延稅項資產的若干境內附屬公司虧損以及就稅務目的而言不可扣減開支所導致。

投資物業公平值變動收益

投資物業是以賺取租金為目的而持有的物業，應按照公允價值計量。本集團委聘戴德梁行有限公司對位於濟南、大連、青島、諸暨等地的若干投資物業予以評估。根據評估結果，2018年投資物業的公平值變動收益為人民幣1.32億元(2017年：收益人民幣2.53億元)，主要是2018年購入的濟南金融中心增值所致。

若干資產的減值虧損計提與撥回

鑒於中國房地產市場限購和信貸收緊政策帶來的風險和不確定性，本年度本集團委聘戴德梁行有限公司對部分物業予以評估。根據評估及測試結果，本年度本集團之附屬公司新昌綠城置業有限公司就其酒店物業的評估減值撥回人民幣0.17億元。

本年度本集團分別就若干附屬公司之已竣工可出售物業、可供發展物業、發展中物業及存貨計提減值虧損，情況如下：

公司名稱	項目名稱	減值虧損 (人民幣億元)
西安新鴻業投資發展有限公司	西安鴻基新城	2.7
成都浙中大地產有限公司	成都文儒德	0.97
北京雲溪綠城房地產開發有限公司	北京密雲	0.57
綠城恒基(大慶)置業有限公司	大慶御園	0.18
上海怡境園林景觀工程有限公司	存貨	0.18
諸暨市越都置業有限公司	諸暨綠城廣場	0.09
合計		4.69

另外，本年度本集團應用國際財務報告第9號準則，根據預期信用損失減值模型結合應收款對象、賬齡等因素綜合考慮其信用風險後，就應收關聯人士款項計提減值損失人民幣5.14億元，就貿易及其他應收款項計提減值虧損人民幣7.69億元，主要是政府限購影響，瀋陽市場觀望情緒上升，去化較慢，基於謹慎判斷對瀋陽全運村建設有限公司計提減值虧損人民幣4.05億元。另外因對本集團前度房產項目合作夥伴一家景房地產開發集團有限公司應收款項收回具有較大不確定性計提撥備人民幣5.49億元。

合同負債

合同負債主要為物業預售收到的款項。於2018年12月31日，本集團有合同負債餘額人民幣662.67億元，相比於2017年12月31

日的預售訂金餘額人民幣659億元增加人民幣3.67億元，上升0.6%。

於2018年12月31日，合營企業及聯營公司有合同負債餘額人民幣388.83億元，相比於2017年12月31日的人民幣474.57億元減少人民幣85.74億元，下降18.1%，主要是本年度結轉收入規模較大及應用國際財務報告準則第15號「客戶合同收入」對合同負債年初數追溯調整所致。

融資來源及流動性

於2018年12月31日，本集團有銀行存款及現金(包括抵押銀行存款)人民幣482.19億元(2017年12月31日：人民幣359.77億元)，總借貸人民幣814.58億元(2017年12月31日：人民幣577.06億元)，淨負債(總借貸減去銀行存款及現金)人民幣332.39

億元(2017年12月31日：人民幣217.29億元)。淨資產負債率為55.3%，與2017年12月31日的46.4%有所上升，但保持在合理水平。一年內到期借貸餘額為人民幣174.81億元，佔總借貸的21.5%，銀行存款及現金的期末餘額為一年內到期借貸餘額的2.76倍，現金流非常充裕，債務結構合理，為公司後續發展提供強有力的支撐。

綠城集團現取得金融機構授信超過人民幣2,255億元，截至2018年12月31日止尚有可使用額度約人民幣1,563億元。

重要處置

於2017年10月，本集團與一名獨立第三方簽訂股權轉讓協議，向其出售柳州綠城投資有限公司及其全資附屬公司柳州綠城房地產開發有限公司60%股權，該交易於2018年1月完成交割及控制權的變更。此股權交易對價為人民幣4.08億元，該等處置增加了本年度本公司淨利潤人民幣2.9億元。

於2017年12月，本集團與關聯方綠城控股集團有限公司簽訂股權轉讓協議，據此，本集團同意出售其所持有的全資附屬公司杭州玫瑰園度假村有限公司100%股權，其下包含位於杭州市的一幅土地及建於其上的酒店和杭州綠城進出口貿易有限公司90%的股權，該交易於2018年1月完成交割及控制權的變更。此股權交易對價為人民幣2.87億元，該等處置增加了本年度本公司淨利潤人民幣1.11億元。

有關該等出售協議之詳情請參閱本公司日期為2017年12月28日之關聯交易公告。

業務合併

本年度，濟南東創置業有限公司因表決權變更而成為本公司之附屬公司(此前為本公司之合營企業)，該公司持有並開發濟南玉蘭花園項目。本年度本集團在該業務合併時按公平值重新計量該公司的資產淨值，其中就重新計算該公司於收購日期公平值的收益為人民幣5.91億元。該業務合併產生的收益及公平值調整對成本的影响合共增加了本公司淨利潤人民幣3.33億元。

匯率波動風險

本集團之營運所在地主要在中華人民共和國，絕大部分的收入與支出均以人民幣結算。由於本集團存有外幣存款、外幣應收及應付關聯人士欠款和外幣應收及應付第

三方款項以及尚有外幣銀行借款和境外優先票據，故本集團面對外匯風險。本年度本公司未訂立任何外匯對沖安排，因人民幣貶值計提了匯兌淨虧損人民幣4.88億元，但無實際現金流出。本公司將關注外匯市場的變化，並積極與各大銀行探討外匯對沖方案。

財務保證

若干銀行為本集團物業的購買者提供抵押借款，本集團就此等抵押借款作出保證。於2018年12月31日，抵押貸款保證為人民幣339.38億元(2017年12月31日：人民幣307.77億元)。



海口桃李春風

資產抵押

於2018年12月31日，本集團向銀行及其他金融機構就其授予的一般信貸，抵押了賬面總值人民幣670.15億元(2017年12月31日：人民幣423.59億元)的投資物業、可供發展物業、發展中物業、已竣工可出售物業、物業、廠房及設備、預付租賃款項、抵押銀行存款、於合營企業權益及於聯營公司權益。

資本承擔

於2018年12月31日，本集團就可供發展物業、發展中物業或在建工程已訂約資本開支但未撥備的承擔為人民幣259.09億元(2017年12月31日：人民幣198.15億元)。

資本開支計劃

考慮到複雜多變的經濟環境，本集團對資金運用採取十分謹慎的態度，以確保資金鏈的安全性。所以目前沒有任何重大的資本開支計劃。

人力資源

於2018年12月31日，本集團總共僱用7,535名僱員(2017年12月31日：5,446名)。本集團僱員的薪酬按其表現、經驗及當時行業慣例厘定。薪酬委員會及董事會定期檢討本集團的薪酬政策及待遇，亦可按個別僱員的表現評價贈予花紅、現金獎勵及購股權作為對僱員的激勵。

退休福利計劃

本集團已為所有香港僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃是根據強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局登記。強積金計劃內的資產與本集團的資產分開持有並由一獨立受托人管理。根據強積金計劃，僱主及僱員均需要按條款中指定的供款比率向強積金計劃作出供款。

本集團在中國的附屬公司僱用的僱員屬中國政府管理的國家退休福利計劃成員。中國附屬公司須將發薪的若干百分比向退休福利計劃供款，作為退休福利計劃福利的資金。本集團對退休福利計劃的唯一責任是按照計劃作出規定的供款。



上海黃浦灣

結算日後事項

於2019年1月4日，本集團與(其中包括)中交城市投資控股有限公司(中交集團的附屬公司)及一名獨立第三方訂立合作協議，內容有關為共同開發項目地塊引入兩名投資者，該項目地塊位於中國廣州市南沙區，總佔地面積約為45,234平方米。有關合作協議的進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年1月4日的公告。

於2019年1月14日，本公司非全資附屬公司西安國際陸港文廣置業有限公司(「西安國際陸港」)與中交集團的附屬公司訂立若干建造協議，據此，西安國際陸港同意委聘中交集團的該間附屬公司為主要承建商，進行西安全運村3、4、7、8地塊(三期)的建造工程，代價為人民幣416,487,047.06元。有關建造協議的進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年1月14日的公告。

於2019年2月8日，本公司全資附屬公司冠誠控股有限公司發行兩筆本金總額為400,000,000美元及100,000,000美元並可於2022年贖回的優先永續票據。兩筆永續票據均由本公司擔保，而400百萬美元的永續票據亦由綠城中國的主要股東中交集團的維好契約及股權購買、投資及流動資金支援的承諾契約支持。該兩筆優先永續票據均於聯交所上市。有關該等優先永續票據包括相關擔保的進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年1月25日、2019年1月26日、2019年1月29日及2019年2月8日的公告。發行該等優先永續票據的所得款項淨額(經扣除認購折扣及佣金以及其他估計開支後)分別約為395.9百萬美元及99百萬美元。本公司擬將發行該等優先永續票據的所得款項淨額用於為本集團現有債務的再融資及撥作一般公司運營資金用途。

於2019年3月19日，綠城房地產集團有限公司(「綠城房產」，本公司全資附屬公司)、浙江綠城利普建築設計有限公司(本公司非全資附屬公司)、中交一公局集團有限公司(「中交一公局」，中交集團的非全資附屬公司)以及獨立第三方接獲有關成功投得項目招標的通知。該項目涉及位於海南省海口市秀英區的土地基礎設及公共設施的勘察、設計及施工工作的EPC合約。綠城房產將代表參與各方作為牽頭人，為該項目提供項目管理服務。同日，綠城房產與中交一公局訂立協議，根據該協議，綠城房產將向中交一公局收取相當於招標項下項目工程中標價人民幣1,526,877,450元的5%，作為總項目建設管理費，即人民幣76,343,872.5元一次性包幹。有關提供項目管理服務的進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年3月19日的公告。

董事及高級管理層履歷



宋卫平

董事會聯席主席及執行董事

出生於1958年6月

宋卫平先生於1995年1月創立本公司，主要負責制訂本公司的發展策略，以及監督項目規劃、設計和市場營銷。宋先生1982年畢業於杭州大學，擁有學士學位，主修歷史。於2004年及2005年，宋先生榮獲由浙江日報、全國工商聯住宅產業商會及中國建築業協會專業委員會共同頒發的浙江省住宅產業十大領軍人物的榮譽。於2004年，宋先生獲得中國建築藝術獎(個人貢獻獎)。於2014年，宋先生榮獲「2014新型城鎮化十大功勳地產人物」。宋先生曾任中國房地產業協會第六屆理事會副會長，現任浙江省房地產業協會的副會長。就證券及期貨條例第XV部而言，宋先生通過於彼之控股公司Delta House Limited及香港丹桂基金會有限公司持有的股份於本公司股份中擁有或被視作擁有權益。彼亦為Delta House Limited及香港丹桂基金會有限公司的董事。宋先生於2015年3月27日由董事會主席調任董事會聯席主席。



劉文生

董事會聯席主席及執行董事

出生於1960年8月

劉文生先生畢業於大連海事大學(原名為大連海運學院)，取得工程學學士學位，是高級工程師。劉先生歷任中交天津航道局有限公司副總經理、中國港灣工程有限責任公司副總經濟師兼企劃部總經理及中交集團總經濟師、中國交建董事會秘書、公司秘書兼總經濟師、中交國際(香港)控股有限公司董事長、Friede Goldman United, Ltd.董事長以及中交疏浚(集團)股份有限公司董事，擁有豐富的經營管理經驗。劉先生於2015年6月22日獲委任為本公司非執行董事，其後於2016年1月15日調任為本公司執行董事，並獲委任為董事會聯席主席。



張亞東

執行董事及行政總裁

出生於1968年4月

張亞東先生於2018年5月加入本公司，現任本公司執行董事、行政總裁、黨委書記，負責綠城中國整體經營管理工作。張先生就讀於遼寧大學、大連工業大學、廈門大學；擁有博士學位。張先生曾任大連大汽企業集團總經理助理、副總經理、總經理，大連高新區管委會主任助理、副主任，遼寧省普蘭店市市委副書記、市長，大連經濟技術開發區黨工委副書記、管委會副主任，大連市城建局黨委書記、局長，大連市建委黨組書記、主任，大連市政府副市長，大連市市委常委、統戰部部長，中國城鄉建設發展有限公司(為中交集團全資附屬公司)董事、總經理。在擔任大連市政府副市長期間，張先生負責城市建設與管理工作，分管範圍涉及大連市國土資源與房屋局、城鄉建設委員會、規劃局、城市建設管理局及其他相關城建部門等，在城鄉建設和房地產管理方面有豐富的經驗。張先生於2018年8月1日獲委任為本公司執行董事及行政總裁。



李青岸

執行董事

出生於1966年5月

李青岸先生畢業於長沙交通學院管理系工程財會專業，獲得工程財會專業學士學位，是高級會計師。李先生於1989年7月參加工作，任職於中國交通部財務會計司。李先生於1998年9月加入中國路橋集團，擁有豐富的財務管理經驗，歷任中國路橋財會部總經理、中國交建財會部總經理、中交財務公司臨時黨委書記、董事及中交房地產集團董事。李先生於2015年3月加入本公司，目前擔任綠城中國執行總裁，主要負責公司財務資金管理工作。李先生於2015年6月22日獲委任為本公司執行董事。



李永前

執行董事

出生於1974年11月

李永前先生畢業於鄭州大學(前稱鄭州工業大學)，取得建築學學士學位。彼亦取得北京理工大學工商管理碩士學位及中央民族大學法學博士學位，並為高級工程師。李先生於2014年1月加入中交集團，擁有豐富的經營管理經驗。彼歷任中國中建地產有限公司協調管理部總經理、中國水電建設集團房地產有限公司副總經理、中國電力建設集團房地產事業部副總經理、中交集團房地產事業部副總經理及中交房地產集團董事。李先生於2015年3月加入本公司，目前擔任綠城中國執行總裁，主要負責公司投資管理工作。李先生於2016年1月15日獲委任為本公司執行董事。



李駿

執行董事

出生於1978年6月

李駿先生於1999年7月畢業於中國復旦大學，獲哲學學士學位。於2002年9月獲英國謝菲爾德大學法學碩士學位。李先生在運營管理方面擁有豐富的經驗。彼於2008年11月加入本集團，歷任本公司全資附屬公司大連綠城房地產開發有限公司總經理、綠城房產東北區域、北京區域總經理、綠城房產副總經理，目前擔任綠城中國助理總裁，主要負責公司運營管理工作。李先生於2018年4月6日獲委任為本公司執行董事。



賈生華

獨立非執行董事

出生於1962年1月

賈生華先生現為浙江大學教授，擔任房地產研究中心主任。賈先生畢業於西北農業大學，擁有博士學位，主修農業經濟學及管理。由1989年起，賈先生在中國任教及研究房地產經濟學、房地產開發及企業管理，並於1993年至1994年在德國進修。他現為浙江省企業管理研究會、浙江省土地學會及杭州市土地學會的會員，擔任世界華人不動產學會常務理事、浙江省房地產業協會理事、中國房地產研究會專家委員會委員。目前賈先生擔任於深圳證券交易所上市的嘉凱城集團股份有限公司(股票代碼：000918.SZ)和杭州濱江房產集團股份有限公司(股票代碼：002244.SZ)之獨立非執行董事，擔任於上海證券交易所上市的南都物業服務股份有限公司(股票代碼：603506.SH)之獨立非執行董事。賈先生於2006年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。



柯煥章

獨立非執行董事

出生於1938年8月

柯煥章先生現為北京市城市規劃設計研究院的顧問總規劃師。柯先生於1962年畢業於東南大學(前稱南京工學院)，主修建築學。柯先生具備超過40年於住房、城鄉建設及城市規劃領域的經驗。於1979年至1986年，柯先生於北京市規劃局擔任副處長及副局長。於1986年9月至2001年3月，柯先生於北京市城市規劃設計研究院擔任院長及教授級高級城市規劃師。柯先生於2009年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。



史習平

獨立非執行董事

出生於1945年6月

史習平先生為英格蘭及韋爾斯會計師公會、香港會計師公會及英國特許公認會計師公會之資深會員。自2007年起，史先生獲委任為海港企業有限公司(股票代碼：00051.HK)的獨立非執行董事，並擔任該公司審計委員會和薪酬委員會的主席，以及提名委員會成員。史先生在財務及證券界擁有超過三十年經驗。他畢業於香港大學，取得該大學的法律碩士學位。他曾擔任證券及期貨事務上訴委員會委員，亦曾擔任香港聯合交易所有限公司理事及主板上市委員會成員。史先生於2006年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。



許雲輝

獨立非執行董事

出生於1976年4月

許雲輝先生為PAG(前稱Pacific Alliance Group)的管理合夥人。之前許先生曾出任黑石集團董事總經理。許先生於2005年至2006年出任Mellon Bank旗下的紐約對沖基金Mellon HBV Alternative Strategies LLC董事總經理一職，並擔任中國不良資產投資部主管。許先生於2004年取得歐洲工商管理學院的工商管理碩士學位，亦於2002年取得香港大學國際及公共事務碩士學位。許先生於1998年取得香港大學工商管理學士學位。許先生持有英國特許會計師公會頒發的特許會計師資格、美國特許金融分析師協會認可的特許金融分析師資格及香港特許秘書及行政人員公會頒發的特許公司秘書資格。許先生於2012年4月1日獲委任為本公司獨立非執行董事。

高級管理層

杜平，出生於1970年12月，現任綠城中國副總裁，主要負責本集團品牌、營銷、客戶服務工作。圍繞房屋和生活服務，開拓房屋4S、商業運營、養老、智慧園區等新業務板塊。杜先生畢業於杭州大學，獲文學士學位。杜先生1990年7月參加工作，入職杭州日報社，先後擔任記者、主任記者、首席記者、文體部主任、財經新聞中心主任、編委委員。杜先生於2015年3月9日加入本集團。

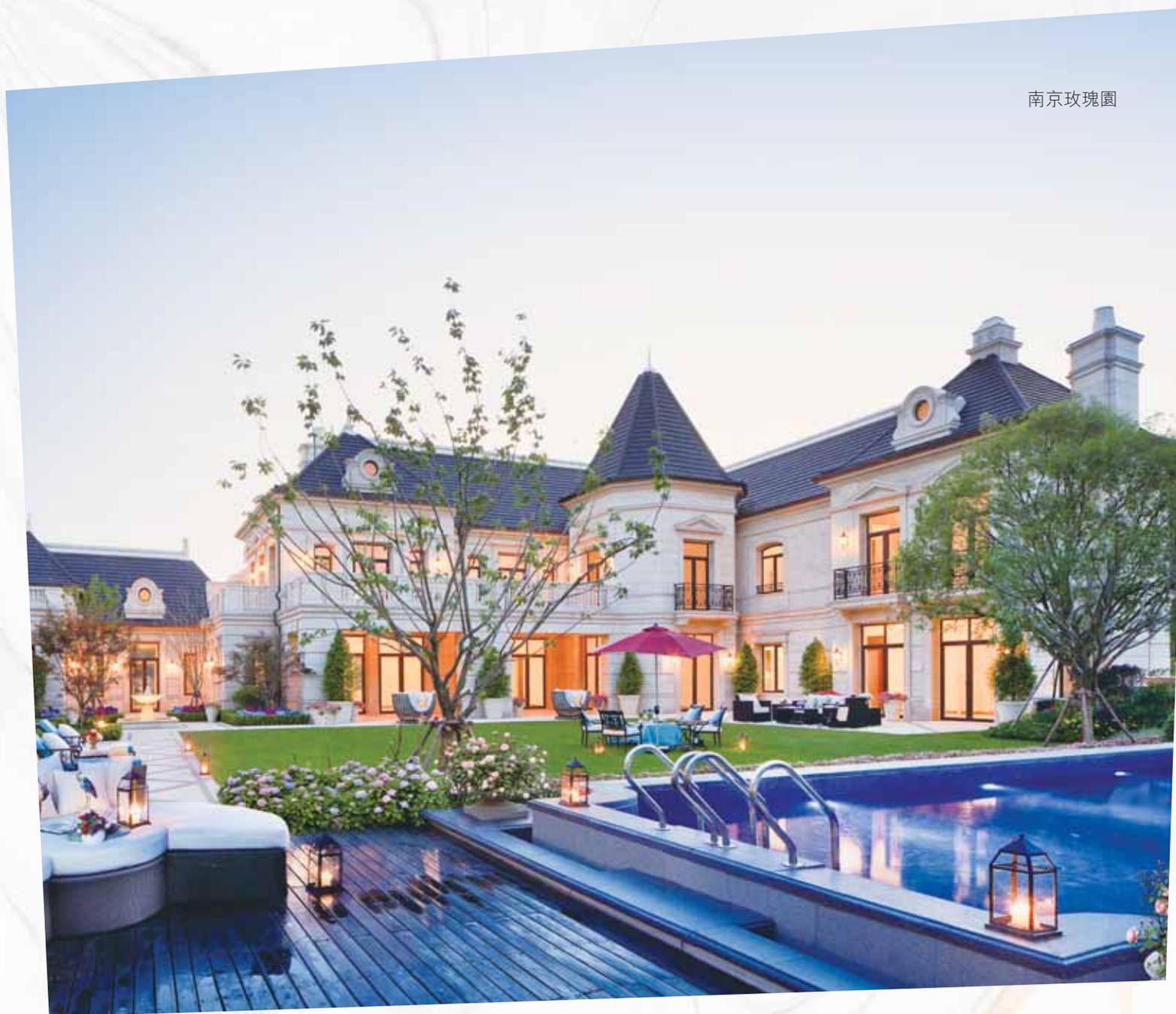
馮征，出生於1969年2月，為本公司首席財務官、公司秘書兼本公司其中一名授權代表。於2010年8月加入本集團前，在2004年至2010年於香港上市的寶業集團股份有限公司(股票代碼：02355.HK)擔任財務總監兼董事會秘書，在1994年至2004年於羅兵咸永道會計師事務所工作。馮先生擁有超過14年於香港上市的中國公司從事財務及會計管理、合併及收購、融資及投資者關係的經驗，以及10年於一家「四大」國際會計師事務所從事有關審計、會計及商業諮詢的經驗。馮先生畢業於澳洲昆士蘭科技大學，擁有學士學位，主修會計，為香港會計師公會資深會員及澳洲資深註冊會計師。馮先生現時在香港上市的瑞港國際機場集團股份有限公司(股票代碼：00357.HK)擔任獨立非執行董事，亦擔任寶業集團股份有限公司的非執行董事，並自2016年7月起，獲委任為中國物流資產控股有限公司(股票代碼：1589.HK)獨立非執行董事。

肖力，出生於1974年4月，現任綠城中國助理總裁，主要負責本集團產品研發及設計、工程營造、成本招採工作。肖先生畢業於南京建築工程學院，主修工業與民用建築，獲學士學位，後就讀浙江大學，主修工商管理專業，獲碩士學位。肖先生擁有超過20年的房產行業從業經驗，1996年7月參加工作，先後任職於浙江華浙實業開發有限公司、浙江升華房地產開發有限公司，肖先生於2004年3月加入本集團。

環境及 社會責任報告



南京玫瑰園



環境及社會責任報告

關於本報告

編製基準

此為本集團第三次對外公開發佈的《環境及社會責任報告》(「本報告」)，披露了本集團於2018年度內的企業環境表現和社會表現情況。希望通過此報告，能讓您更加了解本集團的努力，同時向我們回饋您的期望，以增進彼此的信任。

報告範圍

本報告指在均衡匯報本集團在環境及社會方面的政策和表現，除另有說明，報告範圍涵蓋本公司及旗下附屬公司，報告期間為2018年1月1日至12月31日。有關公司管治部分的內容將在本年報中的「企業管治報告」部分單獨陳述。

報告指引

本報告根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》進行撰寫，並已遵守其「不遵守就解釋」條文。

報告聲明

本報告著重突出過程管理，注重披露內容的重要性、實質性、平衡性、可讀性，全面介紹年度履責理念、行為、績效及承諾。董事會對本報告信息的可靠性和真實性負責，希望通過發佈本報告，加強與利益相關者的溝通交流和顯示公司透明度，努力實現經濟、社會、環境可持續發展。

1. 精緻品質 穩健運營

「企業文化理念」—企業的產品品質，關係企業的生存、發展；品質領先進步，則企業生；品質失控退步，則企業亡；要堅定不移地走品質之路。

1.1 品質為先

本集團始終希望，在傳統的繼承和時代的創新中，打造好產品的品相和品質，為城市鑄就經典，促進城市品質的提升。為此，本集團根據《中華人民共和國產品質量法》、《中華人民共和國城市房地產管理法》等法律法規，編製了《綠城中國品質紅線管理標準》、《第三方工程品質評估管理標準》等一系列標準文件，以確保旗下的每一個樓盤，在成本投入、營造工藝、配套設施、住宅科技等方面，都具備一整套嚴格的體系標準，致力為客戶提供安全和健康的產品，滿足本集團的品質要求。



案例：榮獲 2018 年度地產行業品質榜樣獎

2018年12月6日，由和訊網主辦，以「資本賦能高質增長」為主題的第十六屆財經風雲榜、第九屆地產金融創新峰會正式召開。在本次峰會上，本集團憑藉對品質的追求和對細節的把控，榮獲了「2018年度地產行業品質榜樣獎」。



1.1.1 工程品質管理

為了實現工程品質管理的標準化、可視化，助力本集團「全面品質管治」戰略的實施落地，綠城中國吸取了日本工程管理的理念並結合中國項目管控的實際情況，推行了日式工程管理。本集團通過工裝統一、可視化管理、會議制度、工完場清、場地標化等方式，進一步保證了工地質量可靠、進度可控、工人安全，達到提質增效的目的。



1.1.2 質量監督體系

在質量監督方面，本集團通過邀請第三方機構進行現場突擊檢查，對產品觀感品質、安全文明、管控資料、樣板管理、防滲漏管理、紅綫管控等進行質量評估，以構建多角度全方位的質量督導體系。此外，本集團亦組織了全國範圍的品質聯合巡查，聯合巡查歷時一個多月，共巡查全國47個項目，進一步深度檢驗了項目的品質質量。

案例：組織召開產品品質聯合巡查匯報會

2018年11月2日，綠城中國組織召開產品品質聯合巡查的匯報會，綠城中國經營班子、各子公司負責人及產品負責人等300餘人參會。

會上，綠城中國產品管理中心總經理何信南針對本次產品品質聯合巡查的情況作出了專題匯報，表示產品品質是本集團的立身之本和核心競爭力，通過本次巡查，產品系統將總結經驗、提煉教訓、完善制度、加強預控，為今後更有效的體系化、常態化品質管控奠定了良好的基礎。

綠城中國總裁張亞東對本次大巡查所形成的工作成果給予了高度的肯定，並對今後的工作進行了部署，期望產品系統繼續奮勇爭先、開拓進取，在管控體系中進一步強化、固化產品主義，樹立產品主義的核心地位，引領和推動整個企業實現有品質的快速發展。



1.2 客戶至上

1.2.1 豐富溝通渠道

本集團積極探索與客戶的溝通渠道，通過開放工地、創建官方電台、滿意度調查等方式，及時、準確地提供有關本集團生產經營、發展變革、重要活動等方面的信息，不斷堅定客戶對本集團產品品質的信心。

案例：綠城管理啟動第六季「全國工地開放日」

2018年10月13日，綠城管理第六季「全國工地開放日」活動在杭州正式啟動。在後續的一箇月中，綠城管理即在全國範圍內舉行了工地開放日活動，邀請業主等各方代表前來檢閱和交流。

綠城管理總經理李軍表示「無論是工地開放日，還是綠星標準，都是為了構建信任體系。完善的信任體系是解決房屋安全等問題的根源。在任何市場環境下，企業都要堅守初心，做好品質，成為一家讓業主、委托商等社會各界放心的服務公司」。



1.2.2 創新服務理念

品質是基石，服務是保障。本集團始終堅信對客戶心懷善意、心懷敬意、初心不變，是企業立足和發展的基石。針對可能出現的有關產品及服務的投訴風險，本集團亦制定了一系列的管理政策及標準，如《綠城中國客戶投訴基礎規範》、《綠城中國客戶投訴處理追責制度》、《綠城中國客訴風險巡查工作標準》等內部政策。

為了不斷地豐富、完善、提升美好生活的內涵和標準，以更優質的產品與服務帶給客戶更美好的生活，本集團以客戶的敏感點為視角，持續升級質量管控力度，對可能導致嚴重品質安全隱患或誘發投訴的違規行為或不作為進行清晰的界定並明確其違規成本；同時確定了各級組織在客戶投訴處理工作中的職責、程序和追責機制，以確保客戶投訴能得到及時、有效地處理。於本年度，特別重大客戶投訴發生9起，同比下降23.7%，客戶投訴響應完成率95.1%，同比上升3%。



案例：第九屆客戶質量監督小組會議順利召開

2018年3月25日，綠城中國第九屆客戶質量監督小組會議在杭州召開。綠城中國高級管理層及來自全國各地的客戶監督員代表等人員共同出席了本次會議。

為了順應戰略發展，綠城中國於2018年在各子集團和區域成立了7個客戶質量監督小組，並設立了聯席組長制，助力提升產品及服務品質。

1.3 誠信合規

1.3.1 尊崇誠信作風

本集團深知誠信，對企業持續拓展、健康存續和長遠發展有著十分重要的作用，為此，本集團積極宣揚誠信作風，堅決抵制不符合法律法規的行為，要求不論是在產品宣傳方面，亦或是保障客戶隱私等其他方面，均應守住合規底線，以誠致遠。

產品宣傳

為了持續完善產品宣傳與銷售工作，本集團不斷推進管理制度規範化，在遵守《中國人民共和國廣告法》、《中華人民共和國商標法》、《廣告管理條例》、《房地產廣告發布規定》等法律法規的基礎上，進一步制定了《合規廣告宣傳工作指引》標準，通過明確規定項目在銷售宣傳中對開發規劃範圍內的銷售說辭和樓書廣告須提前對項目實際情況進行嚴格核實，不得通過虛假或者引人誤解的內容欺騙、誤導客戶等內容，切實加強對廣告宣傳及銷售法律風險的認知和防範意識，維護品牌價值。

客戶隱私

本集團積極遵守《中華人民共和國網路安全法》等法律法規要求，嚴格規定向客戶收集的資料只能用作商務發展及客戶關係管理，任何人不得將其用途超出規定的範圍，並通過安全穩定的系統防範措施，加強網路安全檢查，竭力保障客戶的信息安全。

1.3.2 築牢廉潔意識

本集團嚴格遵守《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國反洗錢法》等有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的法規規定，通過制定《綠城中國監察工作管理標準》、《員工廉潔自律管理制度》和《停職檢查措施》等政策，規範員工的廉潔自律行為，提高企業管治水平。

為了進一步發揮公眾監督和監察的警示作用，合理合規實施獎懲，本集團建立了舉報獎勵，廉政約談和黑名單工作制度，規定對本集團所有員工涉及的廉政問題，知情人都有舉報義務，一旦查證屬實，本集團將根據問題性質與後果、舉報線索的作用等綜合考慮，給予舉報人物質獎勵。於本年度，本集團未有接獲任何與賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢行為有關的訴訟。

案例：開展廉政教育系列活動

為加強黨風廉政宣傳教育，強化廉潔風險防範意識，本集團於2018年11月組織開展了反腐宣傳教育活動，在「黨工園地」開辦貪腐案例教育專欄，並通過舉辦《廉政建設》專題培訓，進一步營造廉潔從業的氛圍。

2. 優勢疊加 合作共贏

「企業文化理念」—德同而相聚，志同則道合

2.1 規範採購

為了全面規範本集團採購工作，提高採購效率，於本年度內，綠城中國對採購管理類的標準作出了進一步的修訂，《材料設備類物資採購管理標準》(GTH7110-2018)代替原《綠城中國材料設備物資採購管理標準》(GTH7110-2017)；《材料設備類戰略供方管理標準》(GTH7111-2018)代替原《綠城中國材料設備戰略供方管理標準》(GTH7111-2017)以及《材料設備類戰略集採管理標準》(GTH7112-2018)代替原《綠城中國材料設備戰略集採管理標準》(GTH7112-2017)，進一步為維護公平公開的採購環境而奠定制度的基礎。

此外，作為一家負責任的房地產企業，本集團積極號召供應鏈上下游合作夥伴共同履行社會責任，通過進一步對供應商提出了承擔相關責任的建議與要求，例如施工現場廢棄物回收，廢氣廢水控制管理等，以竭力減少供應鏈各環節的環境和社會風險。

本集團的物資採購模式包括戰略集中採購(「戰略集採」)、區域集中採購(「區域集採」)、項目分散採購三種，根據物資採購對象及物資金額和風險大小決定。所有通過招標、比價方式進行的物資採購工作必須在陽光招采平台(<http://zc.gtcloud.cn>)上實施，而非招標方式的各類物資的採購工作須按適用的審批許可權進行報批，本集團禁止無審批的任何採購行為。對於招標採購工作人員涉嫌商業賄賂的，嚴重違反公司紀律的，本集團規定經監察部調查核實相關事實後，將由本體行政部門給予相關責任人警告、勸退、辭退，其所在部門負責人亦應承擔領導不力、失察之責。



圖：綠城中國物資採購模式

為了監督和保證戰略集採供方(「戰略供方」)服務質量，本集團的產品管理中心於每年11月份發佈關於戰略供方年度綜合考核的專項通知，並組織各級單位統一實施。各項目須嚴格按通知要求完成各專業《材料設備類供方履約評估表》，按審批許可權報批後7個工作日內提報至各子公司產品中心，由子公司產品中心將《材料設備類供方履約評估匯總表》匯總後提報至產品管理中心。產品管理中心於每年12月底根據戰略供方年度綜合考核得分與分級標準，完成戰略供方等級的認定工作，並於下一年度1-2月在OA/ERP辦公平台發佈評定結果。



案例：綠城中國召開 2018 年度供方大會

2018年1月19日，綠城中國2018年度供方大會順利召開，與來自全國的300餘位合作夥伴相關負責人共聚一堂。會上，綠城中國為27位優秀供方合作單位及3家戰略監理單位授牌，並對精裝修工程過程評估、總包單位過程評估優秀單位頒發獎牌及獎金。

綠城中國產品中心總經理向各供方長期以來對本集團的支持表示感謝，並強調品質是企業賴以生存的根本。本集團將進一步優化陽光招采體系，培育戰略合作夥伴，大力提升產品營造的標準化、產業化、科技化、環保化，為擦亮本集團產品品質的金字招牌而不懈努力。

2.2 攜手共進

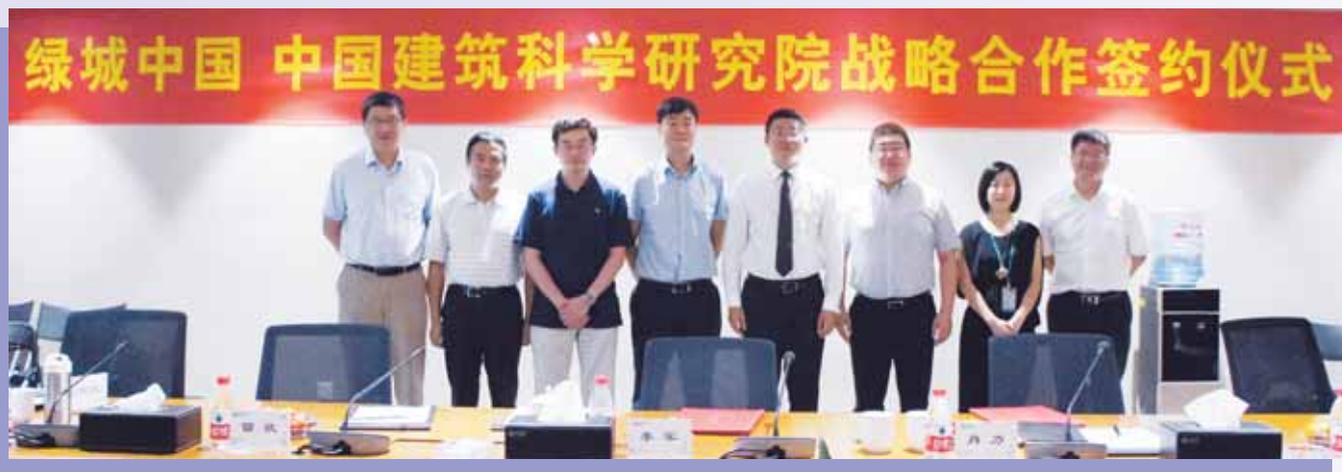
於本年度內，本集團在外部資源拓展方面不斷突破，目前已與中國建築科學研究院有限公司(「中國建研院」)、中國建築設計標準研究院、中國建築材料科學研究總院等一批知名科研機構建立了共贏的合作關係；與中建科技集團有限公司、華為技術有限公司、阿里巴巴網絡技術有限公司、美的集團等優秀企業建立了夥伴合作關係。本集團通過跨界合作，積極交流，不僅利於本集團探索新型材料及新型技術，亦是為產品的迭代、創新出謀劃策。

未來，綠城中國將繼續與外部知名的科研機構和優秀的企業建立廣泛的多贏合作，在房產項目品質提升、技術進步、效率提升的同時，培育自身的能力和孵化新的生長點，探索新的業務模式。

案例：綠城中國攜手中國建研院打造科技建築與智慧生活

2018年7月25日，綠城中國與中國建研院戰略合作簽約儀式在杭州舉行，此次合作是基於雙方共同的发展理念，相似的發展脈絡和廣泛的合作空間，希望通過充分發揮各自的優勢，助力中國建設事業的科技進步。

為持續推動項目落地，雙方將採取「1+N」合作模式，依托二級執行單位，調度不同的創新平台，全面調動各方資源，共同發力。在既有建築改造方面，中國建研院將成立工作小組，對不同年限的園區進行充分調研，分批次梳理園區改造需求，圍繞BIM技術、綠色建築及健康建築體系，在園區內梳理典型改造示範樣板，對園區安全性和功能性進行改造，並形成一套專屬本集團產品的既有建築改造體系標準，以規範的技術、產品、施工向其他房地產公司既有園區輸出改造體系。在檢測中心方面，雙方通過過程監督、建材驗收、聯合驗收認證、引入雙軌監理制度等逐漸將認證代替檢測，最終形成認證標準，為本集團新階段發展戰略的實施和快速發展提供強有力的支撐。



案例：綠城建築科技有限公司與 YKKAP 中國達成戰略合作

2018年12月24日，綠城建築科技有限公司與YKKAP中國達成戰略合作，雙方圍繞「美麗建築、美好生活」、「為消費者提供美好生活環境」等話題以及深度合作相關事宜進行了交流和探討。

本次戰略合作的達成，意味著雙方有著共同的目標與新的發展方向。雙方將本著「合作共贏」的原則，深度優化合作模式及內容，積極探索發展方向及路徑，實現優勢疊加、資源互補的發展目標。

3. 理想常在 人才先行

「企業文化理念」—企業的產品首先是人，員工是企業的第一產品；促進員工的成長，是企業存在的理由；培養優秀的員工，是企業運作的首要目標。

3.1 維護員工權益

本集團在人員招聘、解僱、薪酬、晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視等事宜上遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》等相關法律法規的基礎上，同時奉行聯合國《世界人權宣言》及國際勞工組織關於工作中基本原則和權利的宗旨，尊重人權，禁止僱傭童工和強制勞工，反對任何形式的歧視，通過制定詳細的內部制度和建立員工溝通渠道，積極維護員工權益，努力為員工打造一個奮發進取、溫馨公平的工作環境。

在人才招攬方面，本集團持續拓展招聘渠道，力求從不同市場吸收優秀人才，如設立綠城校園招聘前置計劃—同道人俱樂部，通過將同道人俱樂部打造成企業與高校之間的一座溝通橋樑，實現僱主品牌傳播，幫助企業提前鎖定優秀學生。於本年度內，本集團已陸續在浙江大學、浙江工業大學、東南大學、華科技大學、山東建築大學、重慶大學、天津大學、西安建築科技大學、華南理工大學、同濟大學完成同道人俱樂部掛牌儀式。



案例：「同道人」校園招聘

綠城中國2019同道人校園宣講會於2018年10月10日在浙江大學舉行，宣講會以線上線下同步的方式舉行，共吸引了600餘名學生現場參加和逾3.5萬人在線觀看。

本次校園招聘瞄準目標院校開展精準宣傳，共收到了1.6萬人投遞簡歷，其中碩士及以上學歷佔比達72%，985/211及海外知名高校學生佔比60%以上。



為了向員工提供具有市場競爭力的薪酬，吸引、激勵及挽留人才，本集團的薪酬體系由固定薪酬、浮動薪酬、津貼福利等構成。固定薪酬為僱員總現金報酬中的重要組成部分，本集團通過實時評估各地區的市場走勢，以保持本集團的競爭力；浮動薪酬包括短期獎勵、中期獎勵、長期獎勵。其中，短中期獎勵計劃是根據本集團或團隊整體表現給予員工獎勵，並對個人表現及潛力給予認可；長期獎勵計劃則是本集團經營利益與員工共同分享。

此外，本集團亦提供了多方面、富有競爭力的額外福利，包括交通補貼、通訊補貼、節假日補貼、餐補、本人及家屬健康管理計劃、補充商業保險、恭賀慰問金等。員工工作時間為每周一至周五，享有法定節假日及公休日、法定年休假、婚假、生育假、喪假等。

案例：召開 2018 年度「五一」員工座談會

2018年5月8日，綠城中國第20屆員工座談會在杭州舉行，來自綠城中國及各子集團的110餘位代表現場參加了本次會議，其中一線員工佔比達40%以上。

在本次座談會上，員工代表分享了「我為綠城添光彩」提案，涉及企業文化、員工榮譽、平台構建等多方案，具體提案包括《關於推進綠城「品牌白名單」機制》、《匠心傳承同道相益》、《傳承綠城企業文化提升員工榮譽感》、《綠城中國產業投資聯動機制》、《在服務的土壤中播種文化》、《綠城好街·眾創共用平台》等。

員工隊伍的持續成長與進步，是企業改革創新與發展的唯一原動力，本集團將通過對員工的進一步關愛與支持，讓員工擁有獲得感和價值感，傳承企業文化，實現員工和本集團同成長、共進步。

3.2 重視員工健康

為了締造安全和受保障的工作環境，本集團積極遵守《中華人民共和國職業病防治法》等有關法律，在倡導「健康生活、快樂工作」的雙贏理念的同時，亦為員工創造健康的職業環境和氛圍，如舉辦心理輔導溝通、心理諮詢、跑步健身等活動，豐富員工業餘生活，促進員工的身心健康發展。



案例：舉行2018年度「誰與爭鋒」中秋趣味運動會

2018年9月19日，綠城中國「誰與爭鋒」中秋趣味運動會順利舉行。本次運動會形式多樣，內容豐富，包括單項計分的平板支撐大賽項目，以及由混合綁腿跑、擊鼓顛球、齊心協力拔河等組成的團隊計分趣味運動項目。

在本次比賽中，運動員們以公司劃分隊伍，統一著裝，以熱情飽滿的精神狀態和積極向上的風貌展示永不言棄的團隊精神，這既是綠城中國的一次體育盛會，也是一個展示全體職工精神風貌的舞臺。綠城人將以此為契機，不斷增強凝聚力、向心力、創造力，為綠城中國的可持續發展注入力量。

3.3 助力員工發展

培養人才和造就優秀員工是本集團內部運作的首要目標。2018年11月2日，綠城大學成立，這不僅是企業戰略升級與發展的需要，也是能力提升和文化傳承的需要。綠城大學下設教務部、教研部、黨建學院、領導力學院、產品學院、零壹學院、管理學院、財經學院、商管學院等機構，聚焦黨員幹部培養、領導力培養、產品人才、服務人才、金融人才以及其他專業人才培養，致力於全方位完善和提升綠城大學的綜合實力。

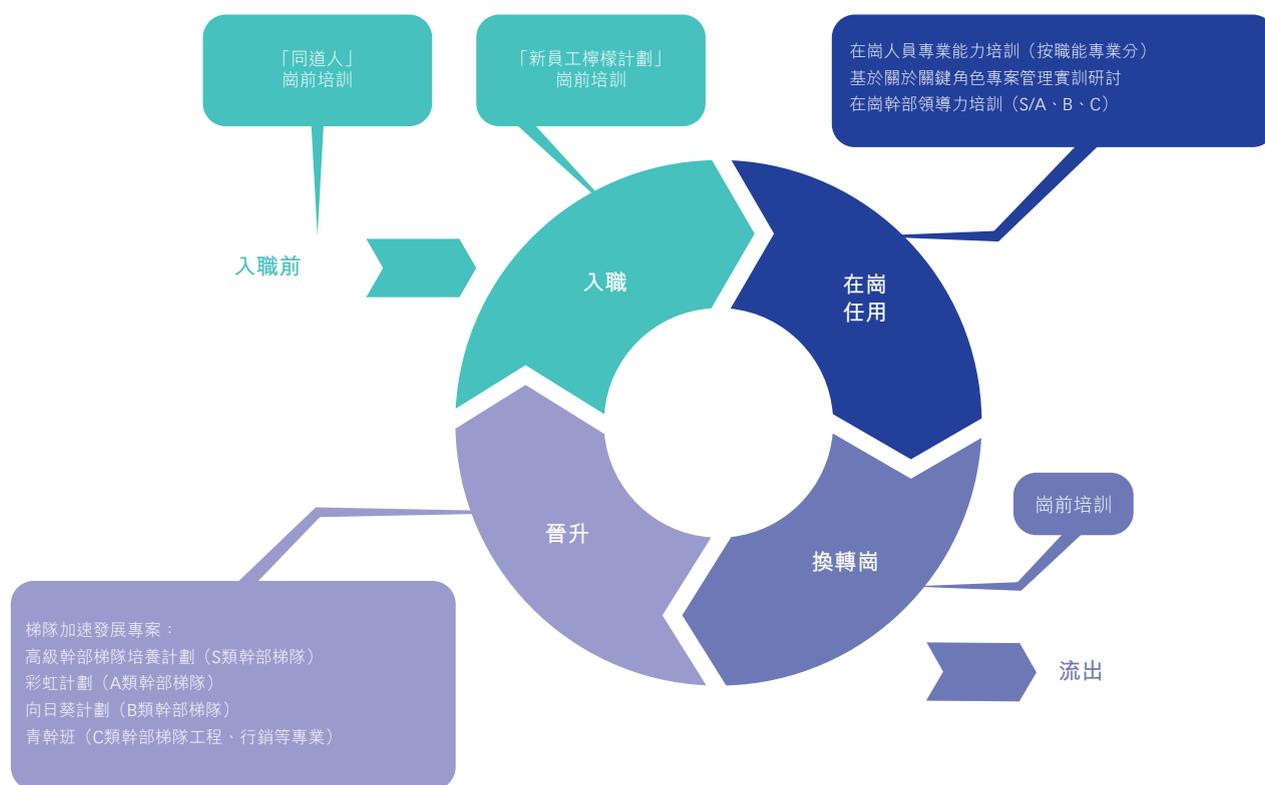
案例：綠城大學第一課—企業文化

2018年11月2日，綠城大學揭牌儀式在杭州綠城西溪國際商務中心正式舉行。綠城中國創始人宋衛平先生作為綠城大學名譽校長、特聘教授為綠城大學帶來第一課。

在本次課上，宋衛平先生表示傳統的僱傭關係已經落後，而只有在長期有效的合夥人機制推動下，企業才能做到基本的價值實現，再伴隨著價值的提升達到境界的提升。綠城中國是一家價值觀統領的企業，未來希望各位同仁，堅持理想立身，堅持學習和修煉，執著進取，將個人的工作盡可能做到精緻、完美，這是企業發展的唯一選擇。



與此同時，本集團亦基於員工生命周期建立了分層分類的培訓發展體系，使得新員工從入職開始即可接受全方位、矩陣式的培訓，並確保員工在不同的職業發展階段，都有相應的培訓項目支撐員工的成長。為了暢通員工向上晉升和發展的通道，本集團推行管理序列和專業序列的雙通道發展路徑，通過導師制度、輪崗制度、內部人才流動、收成計劃、梯隊選拔等政策和舉措支持員工成為行業內優秀的、有影響力的高級管理人才與專業人才。



圖：基於員工職業生命周期的培訓發展體系

重點培養項目分享

① 商學院計劃

「商學院計劃」項目是本集團最高級別的發展項目，旨在培養戰略管理層幹部。2018年9月27日，綠城中國「商學院計劃」mini-MBA開學典禮在中歐國際商學院上海校區舉行，39位來自綠城中國總部及各子公司核心管理層幹部參與其中。本次培訓計劃為期1年，以「賦能、聚變、超越」為主題，借助中歐頂尖全球思維和教學資源，為公司高管搭建學習交流與思想碰撞的平台，進而拓展理念、啟發思維，為綠城中國的穩健成長提供智力支援。



② 陽光計劃

2018年7月23日，綠城中國2018「陽光計劃」城市總梯隊培訓班開班。「陽光計劃」項目是基於企業全面人才管理戰略要求，以及城市公司的業務布局，對企業未來城市總梯隊全方面領導力進行培養的計劃。本次培訓圍繞戰略思維、引領業務、職業能力展開，以培訓－實踐－講授(TAT模型)為核心方法，將管理者在學習中扮演的三種角色與學習活動設計緊密整合到一起，賦能學員從「以開發管理為主導」變成「以多元投資為視角」，在理念和認知層面成功轉型，進一步保證公司戰略的規劃與執行。



③ 彩虹計劃

「彩虹計劃」作為培養專案總經理梯隊的戰略性人才工程，對綠城中國關鍵崗位的人才輸出起到重要的篩選和支撐作用。2018年「彩虹四期」、「彩虹五期」先後開班，來自綠城中國各單位99位學員參加了培訓。本集團通過「集中培訓+行動學習+在崗實踐+試崗歷練」四位元一體的混合培養方式，不斷提升學員的領導能力、經營能力與運營能力。



④ 向日葵計劃

「向日葵計劃」是針對項目分管領導梯隊開展的培訓發展項目，旨在幫助項目公司打造經營班子梯隊，為企業的快速發展儲備中層幹部。2018年本集團開展了4期「向日葵計劃」，先後共有220位梯隊學員參與了學習，通過圍繞「開拓思維、管理業務、管理他人」開展培訓，幫助管理者提前儲備知識與技能，應對未來挑戰。



4. 擁抱綠色 科學發展

「企業文化理念」—生態興則文明興，生態衰則文明衰。

4.1 倡導綠色運營

本集團關注全球氣候變化，積極貫徹「黨的十九大報告」中關於建設生態文明的要求。在應對氣候變化、保護環境等問題上，本集團嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《國務院關於落實科學發展觀加強環境保護的決定》、《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》及《廢棄電器電子產品處理基金徵收使用管理辦法》等法律法規及相關行業標準，並編製了《關於規範公司管理的通知》等一系列環境管理政策，倡導綠色運營。

為了減少營運過程中排放溫室氣體對環境及天然資源產生的影響，本集團不僅鼓勵員工搭乘公共交通工具，減少不必要的商務旅行，亦積極開展節能宣傳活動。本集團定期清潔保養燈泡和空調設備（每年至少兩次），確保其有效運作；規定員工下班前關閉所有用電設備電源；並嚴格控制空調的使用，切實履行辦公室長時間無人時及時關閉空調；如無特殊情況，未到指定溫度不得使用空調（夏季室內溫度在30℃以上方可開啟空調製冷，原則上製冷溫度的設置不得低於26℃；冬季室外溫度在15℃以下方可開啟空調制熱，制熱溫度的設置不應高於20℃）。2018年，本集團總溫室氣體排放量為12,940公噸，總溫室氣體排放密度為0.14公噸／平方米建築面積。

溫室氣體排放(範圍1和範圍2)	2018年 ¹	2017年	單位
汽車排放(範圍1)	1,083²	3,063	公噸
柴油發電機排放(範圍1)	0	0.55	公噸
擁有樹木的溫室氣體抵消量(範圍1)	-5.41³	-379.45	公噸
電力使用排放(範圍2)	11,862⁴	16,000	公噸
總溫室氣體排放量	12,940	18,685	公噸
總溫室氣體排放密度	0.14⁵	0.21	公噸/平方米建築面積

汽車空氣污染物排放	2018年	2017年	單位
CO排放量	9,621	21,842	千克
NO _x 排放量	2,382	13,454	千克
SO _x 排放量	6.87	20.83	千克
PM _{2.5} 排放量	90	424	千克
PM ₁₀ 排放量	99	469	千克

¹ 於本年度，本集團的環境數據統計口徑具體包括：綠城中國本部、各子公司本部及其項目公司，共計41家公司。由於地產行業業務特點，公司項目的發展及完成情況，本集團於本年度納入環境數據統計的項目數量與2017年相比有相應減少。在本章節，若沒有對數據統計範圍作出特殊說明，統計主體均為以上41家公司的環境數據信息。

² 汽車溫室氣體排放的計算方法參照《道路機動車大氣污染物排放清單編制技術指南(試行)》。

³ 樹木的減排係數採用《如何準備環境、社會及管治報告》附錄二之《環境關鍵績效指標匯報指引》中所給出係數。

⁴ 外購電力的溫室氣體排放因子採用國家發展和改革委員會發佈的《2011年和2012年中國區域電網平均二氧化碳排放因子》。

⁵ 計算溫室氣體排放密度所採用的分母為納入環境數據統計口徑內的公司辦公面積。

除了能源使用以外，本集團在日常運營過程中對環境及天然資源產生重大影響的類型即主要為水資源使用和辦公用品消耗等，為此，針對節約用水、管理有害及無害廢棄物方面，本集團在辦公室地點應用了一系列的環保措施。

節約水類的措施

- 張貼節水標語
- 應用節水設備

管理有害/無害廢棄物的措施

- 鼓勵員工通過電子方式(如電郵)溝通以減少用紙量
- 鼓勵雙面打印
- 於所有打印機與複印機附近張貼標籤，提醒員工減少用紙
- 內部會議中減少礦泉水的使用，提倡自帶茶杯
- 採用可充電電池代替一次性電池
- 硒鼓至少二次加粉使用；將電池、墨盒等有害廢棄物進行分類，由專業的廢品人員進行回收處理

本集團資源使用數據：

資源消耗量	2018年	2017年	單位
電力消耗總量	16,742,268	22,181,221	千瓦時
電力消耗密度	178	244	千瓦時／平方米建築面積
燃油消耗總量(汽車汽油)	409,565	1,139,084	公升
燃油消耗密度(汽車汽油)	2,660	4,766	公升／每輛汽車
燃油消耗總量(汽車柴油)	45,418	104,645	公升
燃油消耗密度(汽車柴油)	4,129	5,232	公升／每輛汽車
燃油消耗總量(汽車液化天然氣)	0	36,000	公升
燃油消耗密度(汽車液化天然氣)	0	36,000	公升／每輛汽車
燃油消耗總量(汽車乙醇汽油)	260	0	公升
燃油消耗密度(汽車乙醇汽油)	260	0	公升／每輛汽車
總耗水量	1,108,315	1,398,777	公噸
總耗水密度	12	15	公噸／平方米建築面積

本集團有害及無害廢棄物排放數據：

主要有害廢棄物	2018年	2017年	單位
熒光燈管處理量	1,370	2,597	個
廢電池處理量	303	555	千克
墨盒處理量	1,265	1,186	個
設備維護廢液處理量	21	104	公升

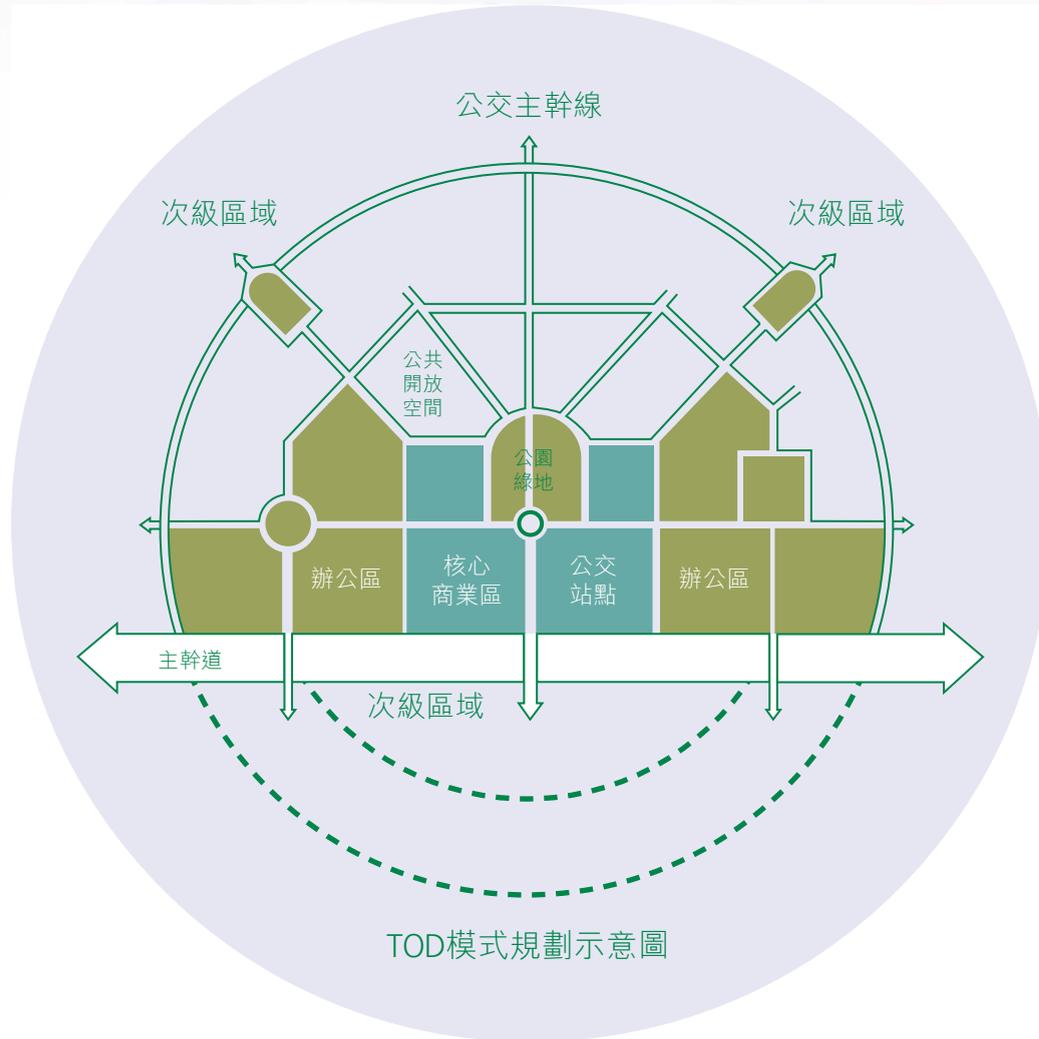
主要無害廢棄物	2018年	2017年	單位
紙張棄置量	27,016	68,324	千克
紙張棄置密度	0.29	0.75	千克／平方米建築面積
紙張回收量	9,991	31,032	千克
金屬棄置量	117	428.75	千克
金屬棄置密度	0.001	0.005	千克／平方米建築面積
金屬回收量	30	199,355	千克
塑料棄置量	821	352	千克
塑料棄置密度	0.009	0.004	千克／平方米建築面積
塑料回收量	140	394	千克
玻璃棄置量	145	217	千克
玻璃棄置密度	0.002	0.002	千克／平方米建築面積
玻璃回收量	17	45.77	千克

4.2 推行智慧建築

如果說綠色是城市可持續發展的精髓，智慧是引領城市發展的大腦，那麼綠色智慧建築則應是撐起城市生態未來的骨架。作為混改代表企業，本集團正在積極保護生態環境，踐行綠色發展。目前，在世界各大中型城市中，地鐵軌道交通已經成為緩減城市交通擁堵、節能減排綠色出行的重要方式。本集團在全國範圍內積極圍繞軌道交通開展業務布局，這既是突破土地資源瓶頸的有力方案，也是順應城市大軌道交通發展趨勢的重要舉措。

「軌道+物業」TOD(Transit-oriented development，以公共交通為導向的開發)模式，主要是在以地鐵為主的城市軌道交通樞紐周邊800米以內，建立集商業、辦公、文教、休閒、居住於一體的物業群，實現面向公共交通的城市設計，擴大市民生活版圖，提升市民出行品質，啟動區域的經濟社會發展活力。

截至本年度，本集團已成功實踐包括杭州楊柳郡、寧波楊柳郡、杭州鳳起潮鳴、杭州中心、寧波中心、青島深藍中心等內的多個TOD項目。隨著上述標杆項目的落地，本集團「軌道+物業」TOD模式，將為城市發展提供專業、安全、綠色、智慧的TOD綜合解決方案。



案例：綠城中國榮獲綠色建築五項大獎

2018年6月28日，由中國房地產業協會、新華社瞭望周刊社《環球》雜誌、瞭望智庫聯合主辦、標準排名承辦的「2018中國綠色地產發展報告發佈會暨2018中國綠色智慧地產論壇」在北京舉行。

在本次評選中，綠城中國榮獲了「2018中國綠色地產Top10」、「2018中國全裝修企業Top10」、「2018中國綠色地產（住宅）Top10」等五項大獎。



5. 熱心公益 造福社區

「企業文化理念」——一個有發展希望的國家、企業或個人，她必定是講道義的，若不如此，那她一定不會有發展的希望。

5.1 公益慈善

自創立之日起，本集團便將「優秀企業公民」作為企業立身的基礎，密切關注中國社會的發展與變化，視公益事業為最智慧的散財之道，致力於傳承最榮耀的公益精神。在發展自身的同時，本集團積極推動民眾生活改善和經濟發展，廣泛開展和諧社區共建活動，以期通過本集團的努力，為社會的發展不斷貢獻力量。

案例：榮獲「中國證券市場金駿馬獎·最具社會責任上市公司之公益先鋒」

2018年12月28日，第二屆新時代資本論壇在北京香格里拉飯店隆重召開，邀請了監管層、專家學者和各界代表參加，共同商討新時代資本市場發展大計。

「金駿馬獎」專門授予對中國資本市場具有深遠影響力的企業和個人，其下屬子獎項——「最具社會責任上市公司之公益先鋒」，用於表彰新時代資本市場上持續履行社會責任的杰出企業，對參選企業在企業口碑、公益表現、企業文化等方面具有較高要求。綠城中國憑藉優質的產品服務和強烈的社會責任感，榮獲「中國證券市場金駿馬獎·最具社會責任上市公司之公益先鋒」。



百年大計，教育為本，本集團高度重視教育事業的發展，不僅用實際行動資助浙江大學和浙江師範大學的學子，亦矢志不渝地投資辦學。於2002年，本集團與浙江省青少年發展基金會攜手成立「綠城大學生助學專項基金」，時至今日已是第17個年頭，截至2018年11月末，本集團在浙江師範大學累計資助近1000名學生，金額超過人民幣700萬元。

5.2 社區服務

本集團一直認為「美好建築，是安放生活的最好容器；美好生活，才是人們的極致理想之境」。於2007年，本集團率先推出了園區生活服務體系，迄今已有11年。園區生活服務體系是對建設和諧社會的積極響應，將傳統的對物業的服務，進一步轉移到對人的服務，本集團希望未來園區生活服務體系可以帶來整個城市生活服務的改善、生活質量的改善、生活環境的改善，真正影響每一個人的表情，影響每一個人的愛心，進而融為社會的文明素養。

園區生活服務體系

- | | |
|------|---|
| 鄰里系列 | 「鄰里節」是以「鄰里之約」為基石，以志願者及各類社團組織體為依託，精心培育園區鄰里文化的一個重要品牌活動。通過舉辦豐富多彩的園區文化活動，如鄰里運動會、園區音樂會、鄰里百家宴等，增進業主間的相互瞭解，在分享中提升每個人的幸福感，形成友善、互助的睦鄰氛圍。 |
| 少兒系列 | 「奇妙系列」是本集團的核心服務產品，其中海豚計劃是本集團為園區小業主提供的暑期免費游泳培訓公益活動。通過舉辦兒童拉丁舞SHOW、夏令營等活動，讓少兒們在學校教育之外，更多的體驗人文、藝術、社會實踐、品格修養等素質教育內容。 |
| 青年系列 | 青年系列是本集團於2015年開始打造的專屬服務平台，主要面向青年業主，涵蓋生活、創業、社交等服務內容，旨在打造有青年活力、有新意的社區文化。 |
| 長者系列 | 「長者系列」是為弘揚「仁愛孝義」精神，充實年長業主的生活，滿足其精神需求，為長者業主打造的一項專屬服務活動。通過「一碗長壽麵」、園區攝影大賽、「綠之戀」文藝晚會等活動形式，營造尊老敬老、愛老助老的和諧園區氛圍，傳承中華文化的優良傳統。 |

「海豚計劃」

在2018年「海豚計劃」中，近17000名小業主在119個培訓點完成了培訓。本集團通過4條抖音微視頻、6期喜馬拉雅電臺訪談、1部十周年回顧視頻和1篇專題深度報導這4大媒體矩陣傳播，對十年「海豚計劃」歷程進行了總結，並深度挖掘了活動的社會意義，累計超過200萬個閱讀播放量。



「中國長者的一天」

「中國長者的一天」人物志通過採訪五位有獨特風采的綠城長者，樹立了長者生活新典範、傳播正能量，人民日報、新華網、新京報、浙江日報、梨視頻、浙視頻、未來網、澎湃新聞、騰訊新聞、新浪新聞、鳳凰新聞、今日頭條、網易新聞等近「200+」媒體，累計近「500萬+」閱讀播放量。



「中國長者的一天」第一期：綠城合唱團團長黃如《歲月如歌，用熱情激昂生活的旋律》



「中國長者的一天」第二期：桃源小鎮頤樂學院院長鄭平《「抱團養老」，她讓300多位長者老有所樂》



「中國長者的一天」第三期：杭州綠園模特隊隊長桑穎《八旬長者愛網購，組建「老年模特隊」》



「中國長者的一天」第四期：曲阜百合花園業主沈明坤與劉仙芬夫妻《這對金婚夫婦，為愛情記錄了上萬張照片》



「中國長者的一天」第五期：海南藍灣小鎮業主陳燮中《中國最年長的六星跑者新目標：7天「跑」完7大洲馬拉松》

附錄1：《環境、社會及管治報告指引》內容索引

層面	指標	指標內容	披露情況	所在報告位置／備註
環境				
A1：排放物	一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	✓	P71-P73
	A1.1	排放物種類及相關排放資料	✓	P71-P73
	A1.2	溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)	✓	P72
	A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)	✓	P73
	A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)	✓	P73
	A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果	✓	P71-P73
	A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果	✓	P71-P73

層面	指標	指標內容	披露情況	所在報告位置／備註
A2：資源使用	一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策	✓	P71-P73
	A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)	✓	P73
	A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)	✓	P73
	A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果	✓	P71-P73
	A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果	✓	無求取適用水源問題 P71-P73
	A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量	主要業務不適用	
A3：環境及天然資源	一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策	✓	P74-P76
	A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動	✓	P74-P76
社會				
B1：僱傭	一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	✓	P63-P65

層面	指標	指標內容	披露情況	所在報告位置／備註
B2：健康與安全	一般披露	有關提供安全工作環境及保障員工避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	✓	P66
B3：發展及培訓	一般披露	有關提升員工履行工作職責的知識及技能的政策。 描述培訓活動	✓	P67-P70
B4：勞工準則	一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	✓	P63-P65
B5：供應鏈管理	一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策	✓	P59-P61
B6：產品責任	一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	✓	P53-P58
B7：反貪污	一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	✓	P58-P59
B8：社區投資	一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策	✓	P77-P80

企業管治報告

本公司認為崇高的企業管治標準有助於加強企業的經營表現及管理層的責任承擔。董事會一直盡力遵守企業管治原則，並採納有效的企業管治機制，專注內部監控及透明、公平和及時的披露工作以符合法律和商業標準。

於截至2018年12月31日止整個年度內，董事會認為本公司已遵守了上市規則附錄14企業管治守則（「企業管治守則」）所載的守則條文。

(A) 董事會（於截至2018年12月31日止年度）

董事會負責管理本集團的所有重要事項，包括制定及批准所有政策、戰略發展、內部監控和風險管理系統，及監察高級管理層的表現。本集團的日常業務營運及行政職能授權高級管理層負責。

執行董事

宋卫平先生(聯席主席)

劉文生先生(聯席主席)

孫國強先生(於2018年8月1日辭任)

壽柏年先生(於2018年4月6日辭任)

曹舟南先生(於2018年8月1日辭任)

張亞東先生(於2018年8月1日獲委任)

李青岸先生

李永前先生

李駿先生(於2018年4月6日獲委任)

獨立非執行董事

賈生華先生

柯煥章先生

史習平先生

許雲輝先生

遵守上市公司董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄10的上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事進行證券交易的標準。本公司向全體董事作出特定查詢後，每位董事確認於截至2018年12月31日止年度全年或（如適用）於2018年擔任本公司董事的任期內其已遵守了標準守則的規定。有關僱員若可能擁有關於本集團的內幕消息，亦須遵守不比標準守則寬鬆之書面指引。

董事就財務報表的責任

董事知悉彼等須負責根據法定要求及適用會計準則編製本集團的財務報表。董事及本公司的外聘核數師就本集團財務報表的各自責任載於本年報第114頁之「獨立核數師報告」。

主席及行政總裁

為加強獨立性、義務及責任，主席與行政總裁分為兩個職務。主席領導董事會，並負責根據本公司採納的良好企業管治使董事會有效發揮功能。他亦負責為本公司建立企業文化及發展策略。行政總裁則專注發展及執行經董事會批准及授權的政策。行政總裁亦主要負責本集團日常管理及營運，亦制定本集團組織架構、管理系統及內控程序。

於2018年12月31日，宋卫平先生及劉文生先生為本公司董事會聯席主席，張亞東先生為行政總裁。

獨立非執行董事

獨立非執行董事於董事會內擔當重要角色，運用其獨立的判斷及建議對董事會的決策起重要作用。特別是，他們就本集團的發展策略、經營表現及內控系統提供多方面及公正的意見。各獨立非執行董事均擁有廣泛的學術、專業、行業專長及管理經驗，並向董事會提供既專業又符合本集團自身情況的建議。截至2018年12月31日止年度，本公司每位獨立非執行董事均確認其對本公司的獨立性符合上市規則的規定。

董事會會議及股東大會

董事會定期舉行會議討論本集團的整體策略、營運和財務表現。董事可親身出席或透過視像／電話會議參與。於2018年度內共召開15次董事會會議及2次股東大會。每位董事出席董事會會議及股東大會之次數載於下表：

	於2018年 出席次數／ 董事會會議 舉行次數	於2018年 出席次數／ 股東大會會議 舉行次數
執行董事		
宋卫平先生	15/15	2/2
劉文生先生	12/12	2/2
孫國強先生	6/6	2/2
壽柏年先生	3/3	0/0
曹舟南先生	6/6	2/2
張亞東先生	6/6	0/0
李青岸先生	12/12	2/2
李永前先生	12/12	2/2
李駿先生	12/12	2/2
獨立非執行董事		
賈生華先生	15/15	2/2
柯煥章先生	15/15	2/2
史習平先生	15/15	2/2
許雲輝先生	15/15	2/2

全體董事均於會議前獲提供有關會議議題的相關材料。他們可隨時聯絡個別高級管理人員及公司秘書，並由本公司承擔費用去尋求獨立專業意見。全體董事均有機會於董事會會議的議程上要求加入新議題。本公司於合理時間前向各董事發出董事會會議通告，而董事會程序均按照本公司章程細則及相關規則及條例進行。

董事委任、重選及辭任本公司各執行董事、非執行董事及獨立非執行董事均與本公司訂立特定年期的服務合約或委任函，有關該等服務合約或委任函的年期、董事的委任、重選及辭任的詳情已載於「董事會報告－董事」及「－董事服務合約」章節。

董事持續專業發展

本公司各董事已根據企業管治守則第A.6.5條的要求在2018年度內參與持續專業發展。本公司安排定期講座，向董事不時提供上市規則的最新發展及變動以及其他有關法律及監管規定。本公司鼓勵董事參與持續專業發展，以發展及更新其知識及技能。於本年度，全體董事參與持續專業發展以發展及更新其知識及技能，以符合企業管治守則第A.6.5條守則條文。本公司的外部律師透過向董事提供簡報、通報及材料協助進行董事培訓，主要有關上市公司董事的角色、職能及職責方面。全體董事均已接受此項培訓。

董事會委員會

董事會已成立具定義職權範圍的審核委員會、提名委員會及薪酬委員會(統稱「董事會委員會」)。董事會委員會的職權範圍可於本公司及聯交所的網頁瀏覽。董事會委員會獲提供足夠的資源履行其責任，及於合理要求時可由本公司承擔費用在適當情況下尋求獨立專業意見。

審核委員會

審核委員會的主要職責為審閱及監察本集團的財務申報程序及內部監控及風險管理制度，對集團內部審核部門制定的內審計劃提出意見並審閱內部審核部門呈交的報告。其亦負責審議獨立核數師的委任、辭任或撤換事宜以及評估核數師的表現、獨立性和客觀性和審計費用的合理性，並向董事會提交相關的建議。審核委員會成員全部由獨立非執行董事及非執行董事組成。於2018年12月31日，審核委員會包括獨立非執行董事史習平先生(主席)、賈生華先生和許雲輝先生。

本年度完成的主要工作包括：

- 審閱本集團的年度和中期業績公告、報告及財務報表；
- 檢討和建議本集團採納的會計政策及會計實務處理事項；
- 監察集團內部審核部門的工作及審閱其呈交之報告；
- 就集團的重大交易事項提供意見及向管理層提出應該關注的風險；及

- 審議核數師的審計費用並提呈董事會批准。

審核委員會已檢討財務申報系統、合規程序、風險管理及內部監控系統(包括資源是否足夠、員工資格及經驗、培訓項目及本公司會計及財務申報職能的預算)及過程，以及續聘外部核數師。董事會在外部核數師的甄選、委任、辭任及罷免概無偏離審核委員會給予的任何建議。

審核委員會於截至2018年12月31日止年度舉行過2次會議。審核委員會各成員出席會議之次數載於下表：

	出席次數／ 會議舉行次數
獨立非執行董事	
史習平先生(主席)	2/2
賈生華先生	2/2
許雲輝先生	2/2

提名委員會

提名委員會主要負責考慮及向董事會推薦合資格人士成為董事會成員，亦負責定期及於需要時檢討董事會架構、規模及組成。於2018年12月31日，提名委員會包括獨立非執行董事史習平先生(主席)、許雲輝先生、賈生華先生及柯煥章先生，以及執行董事劉文生先生及張亞東先生。提名委員會將就誠信、經驗、技能及能否投入時間及精力以履行職務及責任等條件，以評核候選人或人選。提名委員會的推薦意見將交由董事會作出決策。其書面職權範圍於聯交所及本公司網站均可查閱。

於2018年，提名委員會於提名新董事時採納及執行若干標準及程序。本公司明白並深信董事會成員多元化對提升公司的表現素質裨益良多。設計董事會成員組成時，董事會採納考慮多個方面的多元化政策，包括文化及教育背景、專業經驗、技能、本集團業務的行業知識及過往受僱往績記錄。所有董事會委任將繼續基於優點及實力，且所選候選人將按前述客觀標準考慮。

提名委員會於截至2018年12月31日止年度舉行過2次會議。提名委員會各成員出席會議之次數載於下表：

	出席次數／ 會議舉行次數
獨立非執行董事	
史習平先生(主席)	2/2
許雲輝先生	2/2
賈生華先生	2/2
柯煥章先生	2/2
執行董事	
劉文生先生	2/2
張亞東先生	0/0

薪酬委員會

薪酬委員會負責推薦及向董事會建議董事的薪酬及其他福利。

全體董事的薪酬須受薪酬委員會定期監察以確保他們的薪酬水平及補償合理。於2018年12月31日，薪酬委員會包括獨立非執行董事賈生華先生(主席)、柯煥章先生、史習平先生及許雲輝先生，以及執行董事劉文生先生和張亞東先生。

於截至2018年12月31日止年度，薪酬委員會已評估董事的表現，並向董事會推薦董事的薪酬待遇及本公司的薪酬政策及架構，有關詳情載於本年報「管理層討論與分析－人力資源」一節。薪酬委員會於截至2018年12月31日止年度舉行過3次會議。薪酬委員會各成員出席會議之次數載於下表：

	出席次數／ 會議舉行次數
獨立非執行董事	
賈生華先生(主席)	3/3
史習平先生	3/3
柯煥章先生	3/3
許雲輝先生	3/3
執行董事	
劉文生先生	2/2
張亞東先生	2/2

企業管治職能

董事會負責釐定本公司之企業管治政策，並於2018年履行企業管治職能如下：

- 制定及檢討本公司之企業管治政策及常規，並就有關變動及更新向董事會提出建議；
- 檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
- 制定、檢討及監察適用於僱員及董事之操守準則及合規手冊；

- 檢討本公司遵守企業管治守則之情況及在企業管治報告內之披露；及
- 該等董事會須負責企業管治守則(經不時修訂)所載之其他企業管治責任及職能。

(B) 財務呈報及內部監控

財務呈報

董事會在財務部門的支持下負責編製本公司及本集團的財務報表。於編製財務報表時採納國際財務報告準則，使用並應用一致的適用會計政策。

獨立核數師

德勤•關黃陳方會計師事務所自2004年起獲委任為本公司的獨立核數師。

獨立核數師為本公司提供的審計及非審計服務所得酬金如下：

服務項目	2018年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)
審計服務 (包括中期審閱)	6,825	5,900
非審計服務	0	3,150
合計	6,825	9,050

審核委員會和董事會已同意續聘德勤•關黃陳方會計師事務所作為本集團2019年之獨立核數師，並將提請於2019年6月14日(星期五)召開的本公司股東週年大會審議。

風險管理及內部監控

審核委員會負責監管本集團的風險管理及內部監控並檢討其功效。設計特定的程序保障公司資產不會在未授權下使用或處置；並確保維護合規的會計記錄為內部使用及對外刊發的可靠財務數據；確保遵守適用法律、法規及條例。董事已對本集團風險管理及內部監控系統的有效性作出年度檢討；並已於截至2018年12月31日止年度對本公司的內部管理及營運作出檢討及監控。本公司成立的內部審計部門也已對本公司、其附屬公司、合營企業及聯營公司進行了抽樣式的內審工作。內部審計部門進行的工作包括確保內部監控到位及適當發揮預定功能。審核委員會認為，於截至2018年12月31日止整個年度風險管理及內部監控系統維持足夠及有效，概無重大問題須向董事會匯報。

(C) 股息政策

本集團已制定股息政策，旨在保留足夠資金儲備以維持本集團未來發展的同時，讓本公司股東獲得利潤分配。目前，於(i)就非現金項目(包括收購收益、本公司資產及負債的公允價值變動、淨匯兌損益、由本集團以非現金代價收購附屬公司所產生的公允價值調整對成本的影響以及減值虧損撥備等)的影響作出調整；及(ii)扣除本集團就其所發行永久資本證券於年內應付的利息金額後，本公司的股息分派率在20%-30%之間。於釐定本公司實際宣派及派付的股息金額時，董事會亦計入下列因素，包括本集團整體業務狀況、經營業績、財務業績／狀況、營運資金需求、未來展望及現金流量，以及任何其他董事會視為相關的因素。本公司過往股息未必能作為未來股息派付的指標。股息的宣派及派付亦可能受法律或本集團於未來訂立的融資安排限制。董事會將不時於適用時審閱本公司的股息政策。

(D) 股東權利

根據本公司章程細則，股東將有權要求召開本公司的股東特別大會(「股東特別大會」)。合共持有本公司附帶本公司股東大會的投票權的繳足股本不少於十分之一(10%)的兩名或以上股東可以書面形式發出請求召開股東特別大會。由有關股東正式簽署的書面請求必須陳述該大會的目的，且必須遞交至本公司的香港主要營業地點。

欲於股東大會上動議一項決議案的股東可遵循上段所載的程序。

股東如有任何查詢，可致電+852 2523 3138或電郵至 ir@chinagreentown.com與投資者關係部聯絡。

截至2018年12月31日止年度，本公司的組織章程大綱及細則概無變動。本公司的組織章程大綱及章程細則已於本公司網站及聯交所網站刊登。

投資者關係

本公司設置與股東及公眾人士聯絡的不同渠道，以確保他們同步獲悉本公司的最新信息及發展。有關本公司的財務數據、物業項目及主要事項的資料可透過刊發的年度及中期報告、公告、通函、新聞稿、每月通訊及於本公司網站上找到。

董事會相信有效的投資者關係有助建立市場信心、提升本公司股份的市場流動性、建立更穩固的股東基礎，實現更大的利益和價值。本公司承諾維持高透明度並公開、及時地向股東、投資者、分析師及信貸評級機構等披露公司信息。

本公司的投資者關係隊伍通過電郵、電話會議、親身會面等形式與投資者緊密聯繫，協助他們了解本公司的整體策略、財務資訊及最新業務發展。一系列的宣傳活動亦於本公司若干重大事件例如業績公告、重要業務發展或融資活動後舉辦。董事及高級管理層均會出席活動親身解答資本市場的問題。業績公佈後的投資者會議及新聞發佈會亦會於網上播放令相關資料能更廣泛地接觸投資者。



年內，本公司的投資者關係隊伍先後赴新加坡、北京、上海、深圳、澳門等地，參加了投資銀行及券商組織的15場大型投資會議，先後進行了140餘次的投資者會面和電話會議，進行了40餘次投資者項目參觀及考察。通過一系列的投資者關係活動，本集團進一步鞏固了與世界各地投資者的聯繫，使資本市場對本公司有更深入的了解，另一方面對管理層反饋市場意見，形成正面雙向溝通的循環。

本公司於2018年的主要投資者關係活動如下：

活動	日期
2017年度業績公佈之新聞發佈會及投資者會議	2018年3月29日
2018年股東週年大會	2018年6月15日
2018年中期業績公佈之新聞發佈會及投資者會議	2018年8月27日



年內，除了接待投資者及分析員到訪本公司和參加「一對一」的會議之外，本公司亦參加了下列由投資銀行及券商組織的大型投資會議，宣傳有關本公司的正面資訊：

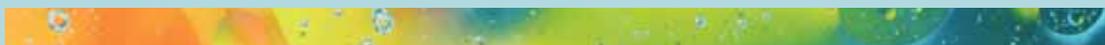
日期	活動名稱	主辦機構	地點
1月8-12日	2018年瑞銀大中華研討會	瑞銀	上海
4月11-12日	2018年大中華房地產研討會	瑞銀	香港
4月18-19日	興業證券策略會	興業證券	深圳
4月26日	海通證券策略會	海通證券	杭州
5月10日	申萬宏源投資者見面會	申萬宏源	杭州
5月15-16日	第九屆德意志銀行亞洲投資會議	德意志銀行	新加坡
5月15-16日	中信里昂中國投資論壇	中信里昂	杭州
6月7日	2018年聯昌國際香港房地產企業日	聯昌國際	香港
6月13日	第二屆信貸亞洲會議	滙豐	香港
6月28日	2018年花旗亞洲房地產年度高峰會	花旗	香港
9月11-12日	第二十五屆中信里昂證券投資論壇	中信里昂	香港
10月8-9日	2018年亞洲高收益信貸會議	美銀美林	香港
11月7-8日	第八屆富瑞大中華會議	富瑞	香港
11月15-16日	第十三屆花旗中國投資者會議	花旗	澳門
12月14日	海通證券年度策略會	海通證券	上海

本公司的投資者關係隊伍將繼續加強和提升與投資者的聯絡及溝通質量，並且保持公司的透明度。

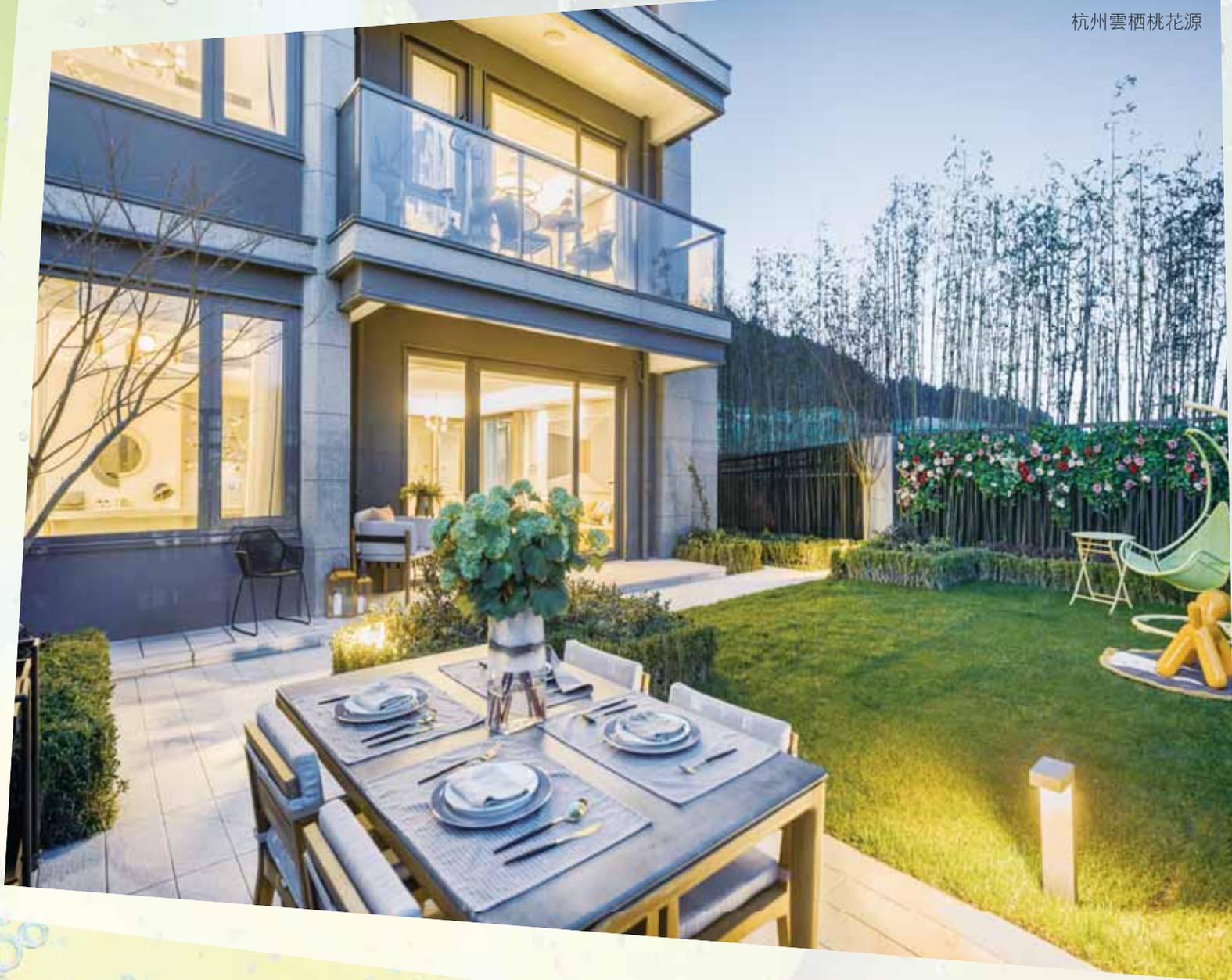
為確保投資者及時獲得本公司的最新消息，所有本公司刊發的資料包括公告、中期及年度報告、新聞稿及每月通訊會及時地上載至本公司網頁www.chinagreentown.com。有興趣人士亦可聯絡投資者關係部(電話：+852 2523 3138)或電郵至ir@chinagreentown.com查詢。



董事會報告



杭州雲栖桃花源



董事會報告

董事會謹向股東提呈本集團截至2018年12月31日止年度的年報和經審核綜合財務報表(「綜合財務報表」)。

公司成立

本公司於2005年8月31日於開曼群島根據開曼群島公司法(2004年第二修訂本)註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司的股份於2006年7月13日起在聯交所主板上市。

主要業務

本公司是一家投資控股公司。其附屬公司、合營企業和聯營公司的活動分別載於綜合財務報表的附註51、19和18。本集團主要業務性質於截至2018年12月31日止年度(「本年度」)並無重大變化。

業務審視

本集團主要業務為在中國開發房地產相關業務，經營業績及發展前景將受到中國政府房地產調控政策、金融政策及經濟發展等影響。本集團將根據外部環境之變化做出適時的應對之策，以保持經營業績之穩定與增長。

本集團業務的中肯審視、本集團面對的主要風險及不明朗因素的描述、在本年度終結後發生並對本集團有影響的重大事件的詳情，以及本集團業務可能的未來發展的闡述(每種情況下在對瞭解本集團業務的發展、表現或狀況屬必需的範圍內，須包含關鍵表現指標)，載於本年報的「管理層討論及分析」一節及財務報告附註內。

在對瞭解本集團業務的發展、表現或狀況屬必需的範圍內，有關本集團與其權益持份者(而該等權益持份者對本集團有重大影響且本集團的成功繫於其上)之主要關係說明，載於本年度報告「環境及社會責任報告」及「投資者關係」章節內。

環境政策及表現

本集團致力達致環境可持續發展。本集團致力遵守有關環境保護的相關法律及法規，並採取有效措施達致資源有效利用、廢物減少及能源節約。本集團會定期檢討其環境政策。有關本集團環境政策及表現的進一步詳情，載於「環境及社會責任報告」章節內。

遵守相關法律及法規

本集團及其業務營運須遵守多項法律、規則及法規。本公司致力透過實施內部監控、審批程序、員工培訓及在本集團不同層面監察業務營運等多項措施，確保恪守該等法律、規則及法規。董事會亦定期監察本集團的政策及常規，確保遵守相關的法律、規則及法規。

就董事會及管理層所知，截至2018年12月31日止年度，本集團已取得所需對其業務及經營而言屬重要的批文、許可證、同意、牌照和註冊，且本集團並無嚴重違反相關法律及法規而對本集團造成重大影響。

財務狀況及業績

本集團於2018年12月31日之財務狀況載列於本年度報告第124頁至第125頁的按國際財務報告準則編製的綜合財務狀況表中。

本集團截至2018年12月31日止年度之業績載列於本年度報告第123頁的按國際財務報告準則編製的綜合損益及其他全面收益表中。本集團過往五個財政年度之財務摘要載列於本年度報告第007頁。

儲備

本集團於2018年度之儲備變動詳情載列於本年度報告第126頁之綜合權益變動報表。

股息

董事會建議向於2019年6月25日(星期二)名列本公司股東名冊的本公司普通股股東，派付截至2018年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.23元(「2018年末期股息」)(2017年：人民幣0.2元)。派息建議尚待股東於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)批准，2018年末期股息預期將於2019年7月底前派付。

分部資料

本集團的呈報分部如下：

- 1 物業發展
- 2 酒店業務
- 3 物業投資
- 4 項目管理

截至2018年12月31日止年度的分部資料載列於綜合財務報表附註5。

物業、廠房及設備

有關本集團於本年度的物業、廠房及設備的變動情況載於綜合財務報表附註15。

股本

有關本公司於本年度股本的變動情況載於綜合財務報表附註35。

股票發行及配售情況

	首次公開發行	配售1	配售2	配售3
上市地	聯交所主板	聯交所主板	聯交所主板	聯交所主板
發行價／配售價	每股港幣8.22元	每股港幣16.35元	每股港幣5.20元	每股港幣5.20元
上市日期	2006年7月13日	2007年5月4日	2012年6月15日	2012年8月2日
發行股數	347,402,500股	141,500,000股	327,849,579股	162,113,714股

公眾持股量的足夠性

就本公司所瞭解的公開資料及董事所知，按上市規則的規定，本公司截至2018年12月31日止年度維持了足夠的公眾持股量。

購買、出售及贖回本公司上市證券

除綜合財務報表附註32披露的內容外，截至2018年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司的上市證券。

董事

於截至2018年12月31日止年度，本公司董事如下：

執行董事

宋卫平先生(聯席主席)

劉文生先生(聯席主席)

孫國強先生(於2018年8月1日辭任)

壽柏年先生(於2018年4月6日辭任)

曹舟南先生(於2018年8月1日辭任)

張亞東先生(於2018年8月1日獲委任)

李青岸先生

李永前先生

李駿先生(於2018年4月6日獲委任)

獨立非執行董事

賈生華先生

柯煥章先生

史習平先生

許雲輝先生

根據本公司章程細則第130條，當時在任三分之一(或倘並非三或三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數)的董事須輪值退任，且每名董事須最少每三年輪值退任一次。賈生華先生、柯煥章先生、史習平先生及許雲輝先生將於本公司應屆股東週年大會退任。此外，根據本公司章程細則第114條規定，任何獲董事會委任的董事，其任期將至其獲委任後的首次股東大會為止。因此，張亞東先生將於股東週年大會上輪值退任。上述退任董事根據本公司章程細則均合資格並願意膺選連任。

董事服務合約

執行董事已各自與本公司訂立為期三年的服務合約，任期持續直至其中一方發出不少於三個月之事先書面通知予以終止，任滿可由雙方同意續期。

各獨立非執行董事就彼的委任與本公司訂立為期三年的委任函件，任滿可由雙方同意續期，惟受委任函件的條款及條件所限。彼等各自獲委任為獨立非執行董事後，亦須於應屆股東周年大會上輪席告退，根據本公司章程細則，彼等各自符合資格接受重選。

除上述者外，並無擬於股東週年大會上重選的董事與本公司訂立本公司不得於一年內毋須賠償(法定賠償除外)而予以終止的任何服務合約。

董事及高級管理人員履歷

本集團董事及高級管理人員履歷簡介載於本年報第044頁至第049頁。

董事酬金

每名董事的酬金均已具名披露，詳情載於綜合財務報表附註11。

最高薪酬人士

本集團本年度獲最高薪酬之首五名人士之有關資料已於綜合財務報表附註11中披露。

獨立非執行董事之獨立性

董事會已收到所有獨立非執行董事按照上市規則第3.13條就其獨立性而提交的書面確認函，認為現任獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條所載的相關指引，仍然屬於獨立人士。

董事及行政總裁的證券權益

截至2018年12月31日，本公司董事及行政總裁及彼等的聯繫人於本公司及其任何相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有記載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	於相關股份的 個人權益 (授予董事之 購股權)	家族權益	受控制 法團權益	持有股份及 相關股份總數	持有本公司 已發行股本 百分比
宋卫平先生	8,150,000(附註1)	–	226,071,924(附註2)	234,221,924	10.800%
劉文生先生	7,400,000(附註1)	–	–	7,400,000	0.341%
張亞東先生	7,600,000(附註3)	–	–	7,600,000	0.350%
李青岸先生	6,500,000(附註1)	–	–	6,500,000	0.300%
李永前先生	5,700,000(附註1)	–	–	5,700,000	0.263%
李駿先生	3,200,000(附註4)	–	–	3,200,000	0.148%

附註：

- (1) 指根據2016年購股權計劃於2017年12月27日授出之購股權，且自2017年12月27日至2027年12月26日期間僅可於聯交所每日報價表所報之每股最新收市價較初始行權價格每股港幣9.10元高出至少30%的日期行使。
- (2) 宋卫平先生為Delta House Limited(「Delta」)的唯一股東，根據證券及期貨條例第XV部被視為擁有Delta所持有126,071,924股股份的權益。香港丹桂基金會有限公司(「香港丹桂基金會」)為一家由宋卫平先生成立的擔保有限公司性質的慈善機構，該慈善機構是根據香港法例第112章的稅務條例第88條獲豁免繳稅公共性質的慈善機構。由於宋卫平先生為香港丹桂基金會唯一的成員，根據證券及期貨條例第XV部，宋卫平先生被視為擁有香港丹桂基金會所持有100,000,000股股份的權益(儘管宋卫平先生並非實益擁有該等股份)。
- (3) 指根據2016年購股權計劃於2018年8月28日授出之購股權，且自2018年8月28日至2028年8月27日期間僅可於聯交所每日報價表所報之每股最新收市價較初始行權價格每股港幣8.326元高出至少30%的日期行使。
- (4) 其中包括(i)指根據2016年購股權計劃於2017年12月27日授出之購股權1,900,000股，且自2017年12月27日至2027年12月26日期間僅可於聯交所每日報價表所報之每股最新收市價較初始行權價格每股港幣9.10元高出至少30%的日期行使；(ii)指根據2016年購股權計劃於2018年8月28日授出之購股權1,300,000股，且自2018年8月28日至2028年8月27日期間僅可於聯交所每日報價表所報之每股最新收市價較初始行權價格每股港幣8.326元高出至少30%的日期行使。上述合共3,200,000股購股權。

除上述所披露者外，於2018年12月31日，概無本公司董事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有記載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

主要股東的證券權益

於2018年12月31日，根據本公司按證券及期貨條例第336條須存置的主要股東登記冊，以下股東(除「董事及行政總裁的證券權益」一節所披露者外)已知會本公司彼等擁有本公司股份及相關股份的有關權益：

主要股東姓名／名稱(附註1)	股份或相關股份的 權益或淡倉(附註2)	持有權益的身份	持有本公司 已發行股本百分比
中交集團	(附註3) 624,851,793 (L)	受控法團的權益	28.813%
CCCG Holding (HK) Limited	(附註4) 524,851,793 (L)	實益擁有人	24.201%
HSBC Trustee (C.I.) Limited	(附註5) 540,589,293 (L)	受控法團的權益	24.927%
會德豐有限公司(「會德豐」)	(附註6) 540,589,293 (L)	受控法團的權益	24.927%
九龍倉	(附註7) 540,589,293 (L)	受控法團的權益	24.927%
夏一波女士	(附註8) 234,221,924 (L)	配偶的權益	10.800%
Delta	(附註9) 126,071,924 (L)	實益擁有人	5.813%
香港丹桂基金會	(附註9) 100,000,000 (L)	實益擁有人	4.611%

附註：

- (1) 該表所載本公司主要股東及彼等各自於本公司股東及相關股份中的權益列表乃於作出合理查詢後根據本公司可得資料呈列。
- (2) 字母「L」指好倉。
- (3) 中交集團透過其受控法團，即中交房地產集團有限公司(由中交集團全資擁有)、以及CCCG Holding (HK) Limited和CCCG Real Estate Holding Limited(均由中交房地產集團有限公司全資擁有)，被視為於624,851,793股股份中擁有權益。
- (4) 中交集團控制的公司(就證券及期貨條例而言)。
- (5) HSBC Trustee (C.I.) Limited透過其受控法團，即會德豐、Wheelock Investments Limited、WF Investment Partners Limited、九龍倉、Wharf China Holdings Limited及Target Smart Investments Limited(「Target Smart」)，被視為於540,589,293股股份中擁有權益。
- (6) 會德豐透過其受控法團，即Wheelock Investments Limited、WF Investment Partners Limited、九龍倉、Wharf China Holdings Limited及Target Smart，被視為於540,589,293股股份中擁有權益。
- (7) 九龍倉透過其受控法團，即Wharf China Holdings Limited及Target Smart被視為於540,589,293股股份中擁有權益。
- (8) 夏一波女士為宋卫平先生之配偶。因此，根據證券及期貨條例第XV部，夏一波女士被視為於以下各項中擁有權益：(i)由宋卫平先生作為唯一股東之公司Delta所持有的126,071,924股股份；(ii)由宋卫平先生作為唯一成員而成立的慈善機構香港丹桂基金會所持有的100,000,000股股份(儘管宋卫平先生及夏一波女士並非實益擁有該等股份)；及(iii)宋卫平先生所持有8,150,000股本公司購股權。上述合共234,221,924股股份。
- (9) 宋卫平先生控制的公司(就證券及期貨條例而言)，宋卫平先生為其唯一成員。香港丹桂基金會為一家由宋卫平先生成立並擁有擔保有限公司性質的慈善機構，該慈善機構是根據香港法例第112章的稅務條例第88條獲豁免繳稅公共性質的慈善機構。由於宋卫平先生為香港丹桂基金會唯一的成員，根據證券及期貨條例第XV部，宋卫平先生被視為擁有香港丹桂基金會所持有100,000,000股股份的權益(儘管宋卫平先生並非實益擁有該等股份)。

除上文所披露者外，於2018年12月31日，本公司並無獲知會任何其他人士於本公司股份或相關股份中有根據證券及期貨條例336章節須予以記錄的任何其他須知會本公司之權益或淡倉。

於2018年12月31日，除下文披露者外，概無董事為於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉的公司董事或僱員：

董事姓名	於股份中擁有須予披露權益或淡倉的公司名稱	於該公司的職位
宋卫平先生	Delta 香港丹桂基金會	董事 董事
劉文生先生	CCCG Holding (HK) Limited	董事

購股權計劃

於2016年6月17日（「生效日期」）舉行的本公司股東周年大會上，本公司股東以普通決議案方式批准採納2016年購股權計劃後，2006年購股權計劃已予終止。2006年購股權計劃終止後，不得根據該計劃再授出購股權，但該計劃的條文將繼續有效，以落實於該計劃終止前所授出任何購股權的行使，而於終止前授出的購股權將繼續有效及可予行使。2016年購股權計劃主要為向本集團董事及僱員提供獎勵及／或獎賞而採納，且除非另行註銷或修訂，否則其將於2026年6月16日屆滿。根據2016年購股權計劃，董事會可向合資格僱員授出購股權以認購本公司股份。2016年購股權計劃的合資格參與者為本集團任何董事或僱員，以及由董事會全權酌情釐定曾為本集團貢獻或將會貢獻的任何其他人士（包括顧問或諮詢顧問）。本公司收到代價為1港元的付款及合資格參與者簽署的接納書後，所授出的購股權可自授出日期起計21日內接納。

根據2016年購股權計劃的條款及條件，就根據2016年購股權計劃可能授出的購股權而言，股份的最高數目不得超過於採納日期本公司已發行股份的10%。於2018年8月28日，根據2016年購股權計劃授出8,900,000股購股權。

根據2016年購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份總數，在未經本公司股東事先批准的情況下，不得超過於採納日期本公司已發行股份的10%。於任何一年向任何個人授出或可能授出的購股權而已發行及將予發行的股份數目，在未經本公司股東事先批准的情況下，不得超過於任何時候已發行股份的1%。授予本公司獨立非執行董事及主要股東的購股權倘超過本公司已發行股本的0.1%或價值超過港幣5,000,000元，則須經本公司股東事先批准。

購股權可於購股權期間內隨時行使，有關期間須由董事會釐定並通知承授人，於該段期間購股權可獲行使，但無論如何不得超過自有關購股權的要約被視為已獲接納之日起十年，惟2016年購股權計劃另有指明者則除外。行使價由董事會釐定，且將不少於以下各項的較高者：(i)本公司股份於授出日期在聯交所每日報價表所示的收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所示的平均收市價；及(iii)股份的面值。

董事會報告

根據2016年購股權計劃可供發行的購股權總數為107,352,819股，佔本公司於本報告日期已發行股本約4.95%。

截至2018年12月31日止年度，本公司根據2006購股權計劃已授出、已行使及已註銷的購股權詳情載列如下：

承授人姓名	年初尚未行使 的購股權數目	年內授出的 購股權數目	年內已行使的 購股權數目	年內已註銷的 購股權數目	年內失效的 購股權數目	年末尚未行使 的購股權數目	授出日期	可行使購股權的期限	每股行使價 (港元)
董事									
宋卫平先生	544,500	-	544,500	-	-	-	2009年1月22日	2009年1月22日至2019年1月21日	2.89
	272,250	-	272,250	-	-	-	2009年1月22日	2010年1月22日至2019年1月21日	2.89
	272,250	-	272,250	-	-	-	2009年1月22日	2011年1月22日至2019年1月21日	2.89
	1,089,000	-	1,089,000	-	-	-			
員工									
本公司的附屬公司、	802,500	-	539,500	-	-	263,000	2009年1月22日	2009年1月22日至2019年1月21日	2.89
聯營公司及合營企業的	1,060,250	-	505,000	-	-	555,250	2009年1月22日	2010年1月22日至2019年1月21日	2.89
若干其他僱員	2,092,750	-	851,000	-	-	1,241,750	2009年1月22日	2011年1月22日至2019年1月21日	2.89
	59,000	-	-	-	-	59,000	2009年5月13日	2011年5月13日至2019年5月12日	7.16
	3,300,000	-	-	-	-	3,300,000	2009年5月13日	2012年5月13日至2019年5月12日	7.16
	13,003,750	-	57,000	-	-	12,946,750	2009年6月22日	2009年6月22日至2019年6月21日	11.00
	7,113,875	-	38,000	-	9,000	7,066,875	2009年6月22日	2010年6月22日至2019年6月21日	11.00
	7,375,375	-	18,000	-	15,500	7,341,875	2009年6月22日	2011年6月22日至2019年6月21日	11.00
	7,500,000	-	-	-	7,500,000	-	2009年7月17日	2009年7月17日至2019年7月16日	11.59
	3,750,000	-	-	-	3,750,000	-	2009年7月17日	2010年7月17日至2019年7月16日	11.59
	3,750,000	-	-	-	3,750,000	-	2009年7月17日	2011年7月17日至2019年7月16日	11.59
	49,807,500	-	2,008,500	-	15,024,500	32,774,500			
綠城物業服務集團	872,500	-	-	-	-	872,500	2009年6月22日	2009年6月22日至2019年6月21日	11.00
有限公司、杭州金沙港	436,250	-	-	-	-	436,250	2009年6月22日	2010年6月22日至2019年6月21日	11.00
旅遊文化有限公司及	436,250	-	-	-	-	436,250	2009年6月22日	2011年6月22日至2019年6月21日	11.00
綠城控股集團有限公司									
(該等公司均為宋卫平									
先生的聯屬公司)的									
若干僱員									
	1,745,000	-	-	-	-	1,745,000			
總計	52,641,500	-	3,097,500	-	15,024,500	34,519,500			

截至2018年12月31日止年度，本公司根據2016年購股權計劃已授出、已行使及已註銷的購股權詳情載列如下：

承授人姓名	年初尚未行使的購股權數目	年內授出的購股權數目	年內已行使的購股權數目	年內已註銷的購股權數目	年內失效的購股權數目	年末尚未行使的購股權數目	授出日期	可行使購股權的期限	每股行使價 (港元)
董事									
宋卫平先生	2,445,000	-	-	-	-	2,445,000	2017年12月27日	2018年12月27日至2027年12月26日	9.10
	2,445,000	-	-	-	-	2,445,000	2017年12月27日	2019年12月27日至2027年12月26日	9.10
	1,630,000	-	-	-	-	1,630,000	2017年12月27日	2020年12月27日至2027年12月26日	9.10
	815,000	-	-	-	-	815,000	2017年12月27日	2021年12月27日至2027年12月26日	9.10
	815,000	-	-	-	-	815,000	2017年12月27日	2022年12月27日至2027年12月26日	9.10
	8,150,000	-	-	-	-	8,150,000			
劉文生先生	2,220,000	-	-	-	-	2,220,000	2017年12月27日	2018年12月27日至2027年12月26日	9.10
	2,220,000	-	-	-	-	2,220,000	2017年12月27日	2019年12月27日至2027年12月26日	9.10
	1,480,000	-	-	-	-	1,480,000	2017年12月27日	2020年12月27日至2027年12月26日	9.10
	740,000	-	-	-	-	740,000	2017年12月27日	2021年12月27日至2027年12月26日	9.10
	740,000	-	-	-	-	740,000	2017年12月27日	2022年12月27日至2027年12月26日	9.10
	7,400,000	-	-	-	-	7,400,000			
張亞東先生	-	2,280,000	-	-	-	2,280,000	2018年8月28日	2019年8月28日至2028年8月27日	8.326
	-	2,280,000	-	-	-	2,280,000	2018年8月28日	2020年8月28日至2028年8月27日	8.326
	-	1,520,000	-	-	-	1,520,000	2018年8月28日	2021年8月28日至2028年8月27日	8.326
	-	760,000	-	-	-	760,000	2018年8月28日	2022年8月28日至2028年8月27日	8.326
	-	760,000	-	-	-	760,000	2018年8月28日	2023年8月28日至2028年8月27日	8.326
	-	7,600,000	-	-	-	7,600,000			
李青岸先生	1,950,000	-	-	-	-	1,950,000	2017年12月27日	2018年12月27日至2027年12月26日	9.10
	1,950,000	-	-	-	-	1,950,000	2017年12月27日	2019年12月27日至2027年12月26日	9.10
	1,300,000	-	-	-	-	1,300,000	2017年12月27日	2020年12月27日至2027年12月26日	9.10
	650,000	-	-	-	-	650,000	2017年12月27日	2021年12月27日至2027年12月26日	9.10
	650,000	-	-	-	-	650,000	2017年12月27日	2022年12月27日至2027年12月26日	9.10
	6,500,000	-	-	-	-	6,500,000			
李永前先生	1,710,000	-	-	-	-	1,710,000	2017年12月27日	2018年12月27日至2027年12月26日	9.10
	1,710,000	-	-	-	-	1,710,000	2017年12月27日	2019年12月27日至2027年12月26日	9.10
	1,140,000	-	-	-	-	1,140,000	2017年12月27日	2020年12月27日至2027年12月26日	9.10
	570,000	-	-	-	-	570,000	2017年12月27日	2021年12月27日至2027年12月26日	9.10
	570,000	-	-	-	-	570,000	2017年12月27日	2022年12月27日至2027年12月26日	9.10
	5,700,000	-	-	-	-	5,700,000			

承授人姓名	年初尚未行使的購股權數目	年內授出的購股權數目	年內已行使的購股權數目	年內已註銷的購股權數目	年內失效的購股權數目	年末尚未行使的購股權數目	授出日期	可行使購股權的期限	每股行使價 (港元)
李駿先生	570,000	-	-	-	-	570,000	2017年12月27日	2018年12月27日至2027年12月26日	9.10
	570,000	-	-	-	-	570,000	2017年12月27日	2019年12月27日至2027年12月26日	9.10
	380,000	-	-	-	-	380,000	2017年12月27日	2020年12月27日至2027年12月26日	9.10
	190,000	-	-	-	-	190,000	2017年12月27日	2021年12月27日至2027年12月26日	9.10
	190,000	-	-	-	-	190,000	2017年12月27日	2022年12月27日至2027年12月26日	9.10
	-	390,000	-	-	-	390,000	2018年8月28日	2019年8月28日至2028年8月27日	8.326
	-	390,000	-	-	-	390,000	2018年8月28日	2020年8月28日至2028年8月27日	8.326
	-	260,000	-	-	-	260,000	2018年8月28日	2021年8月28日至2028年8月27日	8.326
	-	130,000	-	-	-	130,000	2018年8月28日	2022年8月28日至2028年8月27日	8.326
	-	130,000	-	-	-	130,000	2018年8月28日	2023年8月28日至2028年8月27日	8.326
	1,900,000	1,300,000	-	-	-	3,200,000			
員工									
本公司的附屬公司、	21,105,000	-	-	-	-	21,105,000	2017年12月27日	2018年12月27日至2027年12月26日	9.10
聯營公司及合營企業	21,105,000	-	-	-	-	21,105,000	2017年12月27日	2019年12月27日至2027年12月26日	9.10
的若干其他僱員	14,070,000	-	-	-	-	14,070,000	2017年12月27日	2020年12月27日至2027年12月26日	9.10
	7,035,000	-	-	-	-	7,035,000	2017年12月27日	2021年12月27日至2027年12月26日	9.10
	7,035,000	-	-	-	-	7,035,000	2017年12月27日	2022年12月27日至2027年12月26日	9.10
	70,350,000	-	-	-	-	70,350,000			
總計	100,000,000	8,900,000	-	-	-	108,900,000			

上述購股權的歸屬期為自授出日開始至其可予行使為止。

於本年度，3,097,500股購股權獲行使。

本公司購股權計劃的其他詳情請參閱本報告中本公司的綜合財務報表附註41。

購股權估值

本公司採用二項式估值模式及柏力克舒爾斯期權定價模式(統稱「模式」)為所授購股權估值。模式所用的主要參數及在2009年、2017年、2018年所授購股權的相關公平值載於綜合財務報表附註41。

董事在交易、安排或重大合約中的重大權益

除本年度報告「關連交易及持續關連交易」一節及綜合財務報表附註48所披露外，概無董事或與董事有關連的任何實體直接或間接於任何交易、安排或合約中擁有或曾擁有重大權益，而該等交易、安排或合約對本集團的業務而言屬重要，且本公司或其任何附屬公司、其母公司及其母公司的附屬公司為其訂約方，並於截至2018年12月31日止年度期間或年底仍然有效。

獲准許的彌償條文

根據本公司的組織章程細則，每名董事就其作為本公司董事在獲判勝訴或獲判無罪之任何民事或刑事法律訴訟中進行抗辯而招致或蒙受一切損失或責任，均有權從本公司資產中獲得彌償保證。本公司已為本集團董事及高級職員購買適當的董事及高級職員責任保險作為保障。

關連交易及持續關連交易

本集團截至2018年12月31日止年度進行的重大關連人士交易於綜合財務報表附註48披露。上述部分關連人士交易的詳情亦構成本公司的關連交易或持續關連交易，須根據上市規則第14A章披露如下。除下文所述交易外，概無關連人士交易構成根據上市規則第14A章的本公司關連交易或持續關連交易。本公司已於適當時候及按相關情況遵守上市規則第14A章的披露規定。

(A) 關連交易

1.1 與九龍倉於杭州開發住宅物業

於2018年1月29日，本公司與九龍倉及其他訂約方訂立框架協議，據此，本公司及九龍倉同意按50：50的所有權比例共同將杭州一幅土地開發為住宅物業。該土地位於中國浙江杭州市蕭山區，總佔地面積約70,129平方米。該土地待開發住宅物業預期地上建築面積約196,361平方米。土地代價總額為人民幣3,938,900,000元。

根據框架協議，(i)本公司須按代價人民幣500萬元向浙江綠九(由本集團及九龍倉持有50%及50%股權的本公司附屬公司，「浙江綠九」)轉讓該土地的全部股權；及(ii)預期土地代價總額須由本集團及九龍倉集團按50:50的比例出資，且所有其他資金需求將主要由浙江綠九自行安排。

於框架協議日期，九龍倉連同其附屬公司持有本公司已發行股本約24.963%，故根據上市規則為本公司的主要股東。因此，由於九龍倉於浙江綠九持有超過30%股權，故浙江綠九為九龍倉的聯繫人，因此為本公司的關連人士。

根據適用規模測試，訂立框架協議及其項下擬進行交易構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准規定。

有關框架協議的詳情已於本公司日期為2018年1月29日的公告披露。

1.2 為開展中國農博小鎮項目的前期工作成立合營企業

於2018年2月1日，本公司的全資附屬公司綠城理想小鎮建設集團有限公司(「綠城小鎮」)與中交投資有限公司(「中交投資」)及中交西南投資發展有限公司(「中交西南投資」)就成立中交綠城(成都)投資發展有限公司(「中交綠城」)訂立股東協議，據此，訂約方同意按45:46:9的比例設立中交綠城，註冊資本為人民幣4億元。中交綠城主要旨在開展位於成都的中國農博小鎮項目的前期工作，共同打造特色小鎮、田園綜合體等項目。

於股東協議日期，中交集團及其附屬公司持有本公司624,851,793股股份，約佔本公司已發行股本的28.85%，故根據上市規則為本公司的主要股東。據此，中交集團及其聯繫人(包括中交投資和中交西南投資，分別為中交集團的全資附屬公司)為本公司的關連人士。

根據適用規模測試，訂立股東協議及其項下擬進行的交易將構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

有關股東協議的詳情已於本公司日期為2018年2月1日的公告披露。

1.3 融資租賃安排

於2018年3月29日，本公司的全資附屬公司綠城融資租賃(上海)有限公司(「綠城融資租賃」)及本公司的全資附屬公司綠城資產管理集團有限公司(「綠城資產管理」)與中交建融租賃有限公司(中交集團的非全資附屬公司，「中交建融租賃」)訂立融資租賃安排，據此，(i)中交建融租賃須以代價總額人民幣293,000,000元向綠城融資租賃購買若干租賃資產，且中交建融租賃以租賃支付總額人民幣314,169,510.64元於24個月期間售後回租租賃資產，須分為四期等額支付；(ii)綠城融資租賃須委聘中交建融租賃提供財務策劃及其他顧問服務，服務費為人民幣293,000元；及(iii)為保障中交建融租賃，綠城資產管理將擔任擔保人，保證綠城融資租賃履行於融資租賃協議項下的責任。

於融資租賃協議，中交集團及其附屬公司持有本公司624,851,793股股份，佔本公司已發行股本約28.826%，因此中交集團為本公司的主要股東。中交建融租賃為中交集團的非全資附屬公司，因此為中交集團的聯繫人及本公司的關連人士。

根據適用規模測試，訂立融資租賃協議及其項下擬進行的交易將構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

有關融資租賃協議的詳情已於本公司日期為2018年3月29日的公告披露。

1.4 於天津開發住宅物業

於2018年10月31日，天津綠城北方置地有限公司(「綠城北方置地」，本公司的全資附屬公司)與中交一航局房地產開發有限公司(「中交一航局房地產」)及中交京津冀投資發展有限公司(「中交京津冀投資」)訂立框架協議，據此，綠城北方置地、中交一航局房地產及中交京津冀投資同意按41:39:20的所有權比例共同將天津一幅土地開發為住宅物業。該土地位於中國天津市河西區，總佔地面積約17,703平方米。該土地待開發的住宅物業預期地上建築面積約35,406平方米。土地代價總額為人民幣760,000,000元。

根據框架協議，訂約方預期土地代價總額須由綠城北方置地、中交一航局房地產及中交京津冀投資按41:39:20的比例出資。預期所有其他資金需求將優先由相關項目公司自行安排。

於框架協議日期，中交集團及其附屬公司持有624,851,793股股份，相當於本公司已發行股本約28.825%，故根據上市規則，中交集團為本公司的主要股東。因此，中交集團及其聯繫人(包括中交一航局房地產及中交京津冀投資，均為中交集團非全資附屬公司)為本公司的關連人士。

根據適用規模測試，訂立框架協議及其項下擬進行的交易將構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

有關框架協議的詳情已於本公司日期為2018年10月31日的公告披露。

1.5 收購在北京開發的權益

於2018年11月23日，杭州臻美投資有限公司(「杭州臻美」，本公司的全資附屬公司)與(其中包括其他訂約方)致昌(北京)企業管理有限公司(「致昌北京」，九龍倉的全資附屬公司)訂立一項協議，據此(其中包括)，杭州臻美有條件同意收購致昌北京於北京亮馬置業有限公司(「北京亮馬」)的10%股權(人民幣10百萬元)，以及北京亮馬應付致昌北京的股東貸款(於2018年8月31日達人民幣388.6百萬元)，連同應計利息(於2018年8月31日達人民幣60.7百萬元)。北京亮馬持有北京朝陽區將台鄉的土地，佔地總面積約為61,023.18平方米(含配套設施建築面積)，擬主要發展為住宅物業。

於該協議日期，九龍倉(透過其附屬公司)持有本公司已發行股本約24.938%，故根據上市規則，九龍倉為本公司主要股東及關連人士。因此，致昌北京作為九龍倉的全資附屬公司，亦為本公司的關連人士。

根據適用規模測試，訂立該協議及其項下擬進行的交易將構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

有關協議的詳情已於本公司日期為2018年11月23日的公告披露。

1.6 於福州開發物業

於2018年12月19日，福州綠榕投資發展有限公司(「福州綠榕投資」，本公司的全資附屬公司)與中交海西投資有限公司(中交集團的非全資附屬公司，「中交海西投資」)及一名獨立第三方訂立框架協議，據此，訂約方同意按80:10:10的比例共同開發福州的一幅土地。

於框架協議日期，中交集團及其附屬公司持有624,851,793股股份，相當於本公司已發行股本約28.823%，故根據上市規則，中交集團為本公司的主要股東。因此，中交集團及其聯繫人(包括中交集團非全資附屬公司中交海西投資)為本公司的關連人士。由此，訂立框架協議及其項下擬進行交易構成本公司的關連交易。

本公司已於2019年3月15日公告，框架協議訂約方的股權架構可能有變，故本公司不一定會向本公司股東寄發有關框架協議的通函。本公司將持續監察並評估上述股權架構的可能變化將如何及是否對交易在上市規則(包括但不限於第14A章)下的含意有所影響，並適時另行披露。

有關上述詳情，請見本公司日期為2018年12月19日及2019年3月15日的公告披露。

(B) 持續關連交易

於2018年，本集團訂立下列非豁免持續關連交易(「非豁免持續關連交易」，定義見上市規則第14A章)，須遵守若干申報規定：

2.1 重續物業租賃協議

於2015年3月12日，本公司與綠城控股訂立若干租賃協議，據此，綠城控股向本公司出租若干商業物業作一般商業用途(「商業物業」)及若干員工宿舍作本集團員工宿舍之用，年期直至2017年12月31日為止。於2018年3月29日，本公司就商業物業與綠城控股訂立一份物業租賃協議(「重續物業租賃協議」)，年期直至2020年12月31日為止。

根據重續物業租賃協議，截至2020年12月31日止三個年度各年，本公司應付租金的年度上限為人民幣10,000,000元。

於重續物業租賃協議日期，由於綠城控股集團由宋卫平先生、壽柏年先生及夏一波女士(宋卫平先生的配偶)(統稱「原有股東」)全資擁有，因此，綠城控股集團為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，重續物業租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

有關重續物業租賃協議的詳情已於本公司日期為2018年3月29日及2018年5月29日的公告內披露。

2.2 重續廣告服務協議

於2015年3月12日，本公司與浙江綠城足球俱樂部有限公司(綠城控股的非全資附屬公司，「足球俱樂部」)訂立廣告服務協議(「先前廣告服務協議」)，據此，足球俱樂部同意向本公司提供廣告服務，包括於足球俱樂部參與的足球比賽及活動中推廣本公司的「綠城房產」品牌，年期直至2017年12月31日為止。於2018年3月29日，本公司與足球俱樂部按照先前廣告服務協議相若的條款訂立一份廣告服務協議(「重續廣告服務協議」)，年期直至2020年12月31日為止。

根據重續廣告服務協議，截至2020年12月31日止三個年度各年，本公司應付的年度廣告費總額年度上限分別為人民幣100,000,000元、人民幣110,000,000元及人民幣121,000,000元。

於重續廣告服務協議日期，由於綠城控股由原有股東全資擁有，故綠城控股為本公司的關連人士。於重續廣告服務協議日期，由於足球俱樂部為綠城控股的非全資附屬公司，故足球俱樂部為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，重續廣告服務協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

有關重續廣告服務協議的詳情已於本公司日期為2018年3月29日及2018年5月29日的公告內披露。

2.3 重續綜合服務協議

於2015年3月12日，本公司、原有股東與綠城控股就向本公司提供室內裝修服務及供應原材料訂立一份綜合服務協議(「先前綜合服務協議」)，年期直至2017年12月31日為止。於2018年3月29日，本公司、原有股東及綠城控股按照與先前綜合服務協議相若的條款訂立一份綜合服務協議(「重續綜合服務協議」)，年期直至2020年12月31日為止。

(a) 室內裝修服務

根據重續綜合服務協議，原有股東透過彼等的聯繫人同意向本公司的物業發展提供室內裝修服務，條款不遜於原有股東不時給予任何第三方的條款。本公司並無義務只採用原有股東提供的服務，亦可完全不採用其服務。本公司可提前三個月發出預先書面通知，終止於本公司任何項目提供的有關服務。根據重續綜合服務協議，截至2020年12月31日止三個年度各年，本公司應付的室內裝修服務費的年度上限為人民幣10,000,000元。

於重續綜合服務協議日期，由於原有股東為本公司的關連人士，根據重續綜合服務協議，原有股東透過彼等的聯繫人提供的室內裝修服務，構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

(b) 供應原材料

根據重續綜合服務協議，綠城控股透過其聯繫人同意就本公司的物業發展向本公司供應苗木材料，條款不遜於綠城控股不時給予任何第三方的條款。本公司並無義務只購買綠城控股供應(其中包括)的苗木材料，亦可完全不購買其材料。本公司可提前三個月發出預先書面通知，終止關於任何個別供應合約的苗木材料購買。根據重續綜合服務協議，截至2020年12月31日止三個年度各年，本公司就購買上述苗木材料的成本年度上限為人民幣10,000,000元。

於重續綜合服務協議日期，由於綠城控股由原有股東全資擁有，因此綠城控股為本公司的關連人士，而根據上市規則第14A章，上文(b)段擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

有關重續綜合服務協議的詳情已於本公司日期為2018年3月29日及2018年5月29日的公告內披露。

2.4 重續教育服務框架協議

於2015年3月12日，本公司與浙江綠城教育投資有限公司(「綠城教育」)訂立前期教育介入服務框架協議，綠城教育向本集團提供其發展項目之早期教育參與服務[先前教育服務框架協議]。於2018年3月29日，本公司與綠城教育按照教育服務框架協議相若的條款訂立一份教育服務框架協議(「先前重續教育服務框架協議」)，年期直至2020年12月31日為止。綠城教育提供的服務主要包括：(i)參與本集團發展項目中幼兒園及小學的前期裝修方案及裝修工作，並提出相關的意見和建議；及(ii)協助本集團舉辦興趣班、夏令營以及相關的宣傳活動。服務是根據政府釐定或指示的價格或(若無政府定價或

指示價)按獨立第三方根據一般商業條款就在同區、臨近地區或中國提供類似服務而可能收取的市價(包括投標價)收取費用。重續教育服務框架協議項下的服務並非獨家服務，本集團可就相同服務委聘其他服務供應商。本公司亦可事先發出三個月書面通知終止綠城教育提供的服務。根據重續教育服務框架協議，截至2020年12月31日止三個年度各年，本公司就教育服務費用應付的費用年度上限為人民幣10,000,000元。

於重續綜合服務協議日期，由於綠城教育由原有股東全資擁有，根據上市規則第14A章，綠城教育為本公司的關連人士，而重續教育服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

有關重續教育服務框架協議的詳情已於本公司日期為2018年3月29日及2018年5月29日的公告內披露。

2.5 重續健康護理服務框架協議

於2015年3月12日，本公司與浙江綠城醫院投資有限公司(「綠城醫院」)訂立健康護理服務框架協議(「先前健康護理服務框架協議」)，綠城醫院向本集團提供健康護理服務健康護理服務，年期直至2017年12月31日為止。於2018年3月29日，本公司與綠城醫院按照先前健康護理服務框架協議相若的條款訂立一份健康護理服務框架協議(「重續健康護理服務框架協議」)，年期直至2020年12月31日為止。綠城醫院提供的服務主要包括：(i)提供健康護理及康復服務；(ii)提供定期診療活動(針對常見或多發性疾病)；(iii)建立健康數據庫並開展健康篩選服務；(iv)提供有針對性的醫療服務；及(v)提供醫療及生活護理服務。服務是根據政府釐定或指示的價格或(若無政府定價或指示價)按獨立第三方根據一般商業條款就在同區、臨近地區或中國提供類似服務而可能收取的市價(包括投標價)收取費用。重續健康護理服務框架協議項下的服務並非獨家服務，本集團可就相同服務委聘其他服務供應商。本公司亦可事先發出三個月書面通知終止綠城醫院提供的服務。根據重續健康護理服務框架協議，截至2020年12月31日止三個年度各年，本公司就健康護理服務費用應付的費用年度上限分別為人民幣10,000,000元。

於重續綜合服務協議日期，由於綠城醫院由原有股東控制，根據上市規則第14A章，綠城醫院為本公司的關連人士，而重續健康護理服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

有關重續健康護理服務框架協議的詳情已於本公司日期為2018年3月29日及2018年5月29日的公告內披露。截至2018年12月31日止年度非豁免持續關連交易各自的年度金額如下：

截至2018年12月31日止年度交易	人民幣千元
根據重續物業租賃協議的年租	8,737
根據重續廣告服務協議的廣告費	94,340
根據重續綜合服務協議的室內裝修服務費	-
根據重續綜合服務協議的材料購買成本	-
根據重續教育服務框架協議的教育服務費	6,660
根據重續健康護理服務框架協議的健康護理服務費	111

本公司獨立非執行董事已審閱非豁免持續關連交易，並確認該等交易：

- (a) 由本集團成員公司在日常及正常業務過程中訂立；
- (b) 按一般或更佳商業條款訂立；及
- (c) 根據監管該等交易的有關協議訂立及按公平合理且符合股東整體利益的條款訂立。

本公司核數師已獲聘根據香港會計師公會頒佈的香港保證委聘準則第3000號「審核或審閱歷史財務資料以外的保證服務」及參照應用指引第740號「根據香港上市規則就持續關連交易發出的核數師函件」報告本集團的持續關連交易。核數師已根據上市規則第14A.56條發出無保留意見函件，當中載有其對有關非豁免持續關連交易的調查及結論。本公司已將核數師函件副本送呈聯交所。

董事認為，以上所有交易均於本集團的日常業務過程中訂立，屬一般的商業條款或更優且公平合理，並符合股東的整體利益。

董事確認，本公司已遵守上市規則第14A章的披露規定。

董事在競爭業務的權益

我們以下載列其他董事於任何業務中擁有與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭而根據上市規則須予披露的權益。

董事姓名	競爭實體名稱	競爭實體的業務性質	董事於競爭實體的權益性質
宋卫平先生	綠城控股	開發及銷售剩餘除外項目(附註1)	董事兼主要股東
李青岸先生(附註2)	中交房地產集團有限公司	房地產開發及項目投資	董事
李永前先生(附註2)	中交房地產集團有限公司	房地產開發及項目投資	董事

附註：

- (1) 於日期為2006年6月22日的不競爭契據所提及及於本公司日期為2006年6月30日的招股章程「業務－非競爭承諾－除外項目」一節所披露的八個物業項目中，就本公司所知，於2018年12月31日，僅有一個項目仍在進行中(「剩餘除外項目」)。
- (2) 自2018年9月10日起，李青岸先生與李永前先生不再為中交房地產集團有限公司的董事。

主要顧客和供貨商

年內，本集團五大顧客的總銷售額少於本集團總銷售額的30%，而本集團最大顧客的銷售額少於本集團總銷售額的10%。

年內，本集團從五大供貨商的總購買額少於本集團的總購買額的30%，而本集團從最大供貨商的總購買額少於本集團的總購買額的10%。

董事、董事的聯繫人或本公司股東(就董事所知持有本公司股本超過5%人士)於截至2018年12月31日止年度並無在本集團五大供貨商或顧客中持有任何權益。

優先購股權

本公司的章程細則或開曼群島法律並無優先購股權的條文要求本公司按現有股東所持現有股權的比例向其發行新股。

稅務減免

本公司並不知悉本公司股東因其持有本公司證券而享有任何稅務減免。

捐款

截至2018年12月31日止年度，本公司的慈善捐款為人民幣157,500元。

股東週年大會

本公司擬於2019年6月14日(星期五)舉行應屆股東週年大會，召開股東週年大會的通告將於適當時候按上市規則規定的方式刊發及寄發予股東。

暫停辦理股份登記手續

本公司將於以下期間暫停辦理股份登記手續：

- (i) 由2019年6月11日(星期二)至2019年6月14日(星期五)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東符合資格出席股東週年大會並於會上投票。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，股東必須將所有過戶文檔連同有關股票在2019年6月10日(星期一)下午4時30分前交予本公司於香港的股份過戶處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖；及
- (ii) 由2019年6月21日(星期五)至2019年6月25日(星期二)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東符合資格獲派2018年末期股息(如股東於股東週年大會上批准)。為符合資格獲派2018年末期股息，股東必須將所有過戶文檔連同有關股票必須在2019年6月20日(星期四)下午4時30分前交予本公司於香港的股份過戶處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

核數師

本集團截至2018年12月31日止年度之綜合財務報表已由德勤•關黃陳方會計師行審核。本公司將於應屆股東週年大會上提呈續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

承董事會命
聯席主席
宋卫平 劉文生

2019年3月21日

獨立核數師報告

Deloitte.

德勤

致綠城中國控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審核綠城中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表(載於第123至290頁)，當中包括於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，包括重要會計政策概要。

我們認為，綜合財務報表已根據由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)真實及公平地反映 貴集團於2018年12月31日的綜合財務狀況及 貴集團截至該日止年度的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

審核意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則(「香港審核準則」)進行審核。我們於該等準則項下的責任已在本報告「核數師審核綜合財務報表的責任」一節中作進一步詳述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師職業道德守則(「道德守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行道德守則中的其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的職業判斷，認為對本期綜合財務報表審核最為重要的事項。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審核並形成意見的背景下來進行處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審核事項	審核中如何處理關鍵審核事項
可供發展物業、發展中物業及已竣工可出售物業的可變現淨值 由於評估可變現淨值需要重大管理層估算，我們已識別可供發展物業、發展中物業及已竣工可出售物業的可變現淨值作為關鍵審核事項。	我們就管理層對可供發展物業、發展中物業及已竣工可出售物業可變現淨值進行評估的程序包括(其中包括)： <ul style="list-style-type: none">了解直至竣工時的估計成本的成本預算的主要控制；
於各報告期末可供發展物業、發展中物業及已竣工可出售物業按成本與可變現淨值中的較低者入賬。	

關鍵審核事項 (續)

關鍵審核事項	審核中如何處理關鍵審核事項
<p>可供發展物業、發展中物業及已竣工可出售物業的可變現淨值</p> <p>可供發展物業、發展中物業的可變現淨值乃參考日常業務過程中的估計售價減估計完工成本及進行銷售所需的估計成本釐定。已竣工可出售物業的可變現淨值乃參考日常業務過程中的估計售價減進行銷售所需的估計成本釐定。</p> <p>誠如綜合財務報表所披露，於2018年12月31日，可供發展物業、發展中物業及已竣工可出售物業的賬面值分別為人民幣22,842,799,000元(2017年：人民幣25,467,537,000元)、人民幣117,876,867,000元(2017年：人民幣83,149,261,000元)及人民幣10,972,736,000元(2017年：人民幣20,650,760,000元)(分別扣除累計減值虧損人民幣56,454,000元(2017年：人民幣零元)、人民幣270,351,000元(2017年：人民幣零元)及人民幣379,741,000元(2017年：人民幣386,330,000元))。</p>	<ul style="list-style-type: none">• 透過按抽樣基準將管理層估計的最近平均售價與迄今為止相關物業的已訂約售價或相若標準及地點的相關物業的當前市價進行比較，以評估估計售價是否合理；及• 透過按抽樣基準將先前所預算成本與實際產生的開發成本進行比較，以評估完工估計成本是否合理，並核查支持性文件記錄(如工料測量報告及已簽署合同)。

關鍵審核事項（續）

關鍵審核事項	審核中如何處理關鍵審核事項
<p>以公平值列示的投資物業估值</p> <p>由於釐定公平值時涉及管理層判斷，我們已識別以公平值列示的投資物業估值作為關鍵審核事項。</p> <p>誠如綜合財務報表附註16所披露，於2018年12月31日，投資物業在綜合財務狀況表內以其公平值約人民幣4,066,128,000元（2017年：人民幣2,716,396,000元）列賬。</p> <p>公平值乃根據獨立合資格專業估值師使用物業估值方法對該等物業進行的估值計算，物業估值方法採用透過將現有租約所得租金收入淨額資本化的投資方法（對物業權益的撥回潛在收入作適當撥備），或（如適用）參照有關市場上可得類似銷售交易的直接比較法。租金回報率及未來租金估計等假設的有利或不利變動會導致貴集團投資物業的公平值有所改變及須對綜合損益及其他全面收益表所呈報的盈利或虧損金額作出相應調整。</p>	<p>我們就投資物業估值的程序包括（其中包括）：</p> <ul style="list-style-type: none">• 評估第三方估值師的範疇是否恰當及評核第三方估值師是否具備足夠執業資格；• 向貴集團管理層及估值師瞭解估值過程及進行估值時所採用的重大假設，如復歸收益率及市場單位租金；• 查核管理層向第三方估值師提供的來源資料以瞭解該來源資料是否與我們的記錄一致；及• 透過將物業樣本的收益率與外界基準指數進行比較，並將按物業樣本作出估值所用市場單位租金與我們從市場數據獨立取得的相若市場交易進行比較，以評估估值師的主要假設是否恰當。

關鍵審核事項（續）

關鍵審核事項	審核中如何處理關鍵審核事項
<p>隨時間確認銷售物業所得收入</p> <p>誠如綜合財務報表附註5所披露，當 貴集團在履行銷售合同過程並無產生具有替代用途的資產，且 貴集團對至今已完成的履約行為擁有可強制執行的獲得付款的權利時，銷售物業收入隨時間確認；否則，該收入於客戶獲得已完工物業的控制權的時間點確認。就截至2018年12月31日止年度的銷售物業所得收入為人民幣55,274,206,000元，其中隨時間確認的收入為人民幣9,337,145,000元。</p> <p>誠如綜合財務報表附註4所披露，由於與客戶的合同限制， 貴集團不得更改或替換物業單位，或改變物業單位的用途，因此 貴集團不能將該物業單位用於其他用途。</p> <p>然而， 貴集團是否有可強制執行的獲得付款的權利取決於銷售合同條款及該合同適用的法律解釋。有關釐定須作出重大判斷。 貴集團就該等銷售合同可強制執行獲得付款的權利獲取法律顧問的意見。基於法律顧問的意見，管理層通過判斷將銷售合同分類為有權利及無權利獲得付款的合同。</p>	<p>我們就管理層對 貴集團是否於該等隨時間確認的銷售合同中擁有強制執行付款權利進行評估的程序為：</p> <ul style="list-style-type: none">• 瞭解管理層識別及分類銷售合同有無獲得付款的權利的流程；• 審閱樣本銷售合同的主要條款，以根據合同條款評估付款權利的呈列方式；• 獲取及審閱 貴集團法律顧問的意見，尤其是法律顧問對適用法律的詮釋及彼等對評估付款權利的可強制執行性的涵義；及• 評估管理層委聘的法律顧問的能力、經驗及客觀性。

關鍵審核事項（續）

關鍵審核事項	審核中如何處理關鍵審核事項
<p>隨時間確認銷售物業所得收入</p> <p>就隨時間確認的銷售物業所得收入，貴集團透過計量於報告日期履約義務完成的進度確認收入。進度按貴集團為完成履約義務的付出或投入來衡量，並經參考合同內各個物業單位截至報告期末已產生的合同成本在估計總成本中的佔比計量。貴集團根據項目階段及可售樓面面積計算成本分攤。管理層需就釐定估計總成本的完整性及於報告日期已完成履約義務的進度的準確性作出重大判斷及估計。</p>	<p>我們就管理層對估計合同總成本及完全履行履約義務的進度準確性進行評估的程序包括(其中包括)：</p> <ul style="list-style-type: none">• 瞭解對直至竣工時估計成本的成本預算的主要控制；及• 透過按抽樣基準將先前所預算成本與實際產生的開發成本進行比較，以評估估計完工成本是否合理，並核查支持性文件記錄(如工料測量報告及已簽署合同)。

關鍵審核事項 (續)

關鍵審核事項	審核中如何處理關鍵審核事項
<p>土地增值稅(「土地增值稅」)撥備</p> <p>由於土地增值稅估算複雜，我們已識別土地增值稅撥備作為關鍵審核事項。</p> <p>誠如綜合財務報表附註4所披露，貴集團須繳付中國土地增值稅，人民幣5,520,141,000元(2017年：人民幣3,463,172,000元)的土地增值稅撥備(包含於應付所得稅)乃按相關中國稅法及法規所載的規定估算及釐定。實際土地增值稅負債須待物業發展項目落成後，由稅務機關決定，而稅務機關可能會不同意計算土地增值稅撥備的基準。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判斷。貴集團基於管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終稅項結果或會與初始列賬的金額有所不同，而該等差異將影響與地方稅務機關確定該等稅項期間內的所得稅開支及有關所得稅撥備。</p>	<p>我們就土地增值稅撥備進行的程序包括(其中包括)：</p> <ul style="list-style-type: none">向 貴集團管理層瞭解達致土地增值稅撥備作出的主要假設及判斷；參考相關規則及法規並在稅務專家協助下評估 貴集團管理層所編製的土地增值稅撥備計算方法；及從 貴集團的過往財務數據查核計算土地增值稅撥備所採用的財務資料(如土地成本、借款成本及相關物業開發開支等)。 <p>此外，我們評估有關土地增值稅撥備的披露資料是否足夠及恰當。</p>

其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報所載資料，但不包括綜合財務報表及我們就此出具的核數師報告。

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

就我們審核綜合財務報表而言，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中所獲取的信息存在重大抵觸或表面上存在重大錯誤陳述。倘基於我們已執行的工作，我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，則我們有責任報告事實。就此而言，我們並無需要報告的任何事項。

董事及治理層就綜合財務報表承擔的責任

貴公司董事負責根據由國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則及香港公司條例的披露規定真實公平地編製綜合財務報表，並負責為使綜合財務報表的編製不存在重大錯誤陳述(無論由於欺詐或錯誤)而被 貴公司董事視為必須的相關內部控制措施。

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

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任

我們的目標為就綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並按協定的委聘條款，僅向全體股東出具包括我們意見的核數師報告，除此以外，本報告概不作其他用途。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。合理保證為高水平的保證，但不能保證按照香港審核準則進行的審核能發現全部存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可由欺詐或錯誤引起，倘合理預期其單獨或整體上可能影響使用者根據該等綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關錯誤陳述將被視為重大錯誤陳述。

作為根據香港審核準則進行審核工作的一部分，我們於整個審核過程中運用專業判斷，並保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述風險，設計並執行應對該等風險的審核程序，並獲取充足及適當的審核憑證，作為本核數師意見的基準。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致出現重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致出現重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審核相關的內部監控，以設計於有關情況下屬適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評估 貴公司董事所採用會計政策的適當性以及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事所採用的持續經營會計基準的適當性作出結論，並根據所獲取的審核憑證，判定可能導致對 貴集團持續經營能力產生重大疑慮的事件或情況是否存在重大不確定性。倘我們認為存在重大不確定性，則我們有責任於核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表的相關披露；或倘有關披露不夠充足，則修訂核數師的意見。我們的結論乃基於直至核數師報告日期止所取得的審核憑證。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容(包括披露)以及綜合財務報表是否公平反映相關交易及事件。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足適當的審核憑證，以就綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審核的方向、監督及執行。我們為我們的審核意見承擔全部責任。

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任(續)

我們與治理層就(其中包括)審核的計劃範圍及時間安排以及重大審核發現(包括我們於審核過程中識別的內部監控的任何重大缺陷)進行溝通。

我們亦向治理層作出聲明，指出我們已遵守有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通可能被合理認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及(倘適用)相關防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們釐定對本期間綜合財務報表的審核至關重要並因而構成關鍵審核事項的該等事項。我們於核數師報告中論述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或於極端罕見的情況下，倘合理預期在我們報告中披露該事項造成的負面後果超出進行披露產生的公眾利益，則我們釐定不在報告中披露該事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人為紀文和。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2019年3月21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	60,217,014	41,883,043
租金		85,496	69,709
總收入	5	60,302,510	41,952,752
銷售成本		(46,550,157)	(33,877,152)
毛利		13,752,353	8,075,600
其他收入	6	1,860,271	711,902
其他收益及虧損	7	(509,950)	632,885
銷售開支		(1,844,396)	(1,616,716)
行政開支		(3,895,426)	(2,859,701)
財務費用	8	(1,551,663)	(1,476,671)
金融資產減值及撥回淨值	9	(1,282,734)	(647,325)
非金融資產減值及撥回淨值	9	(452,100)	(332,668)
投資物業公平值變動收益	16	132,128	253,400
優先票據提早贖回權的公平值變動	32	-	(156,700)
就分階段達成業務合併時重新計量聯營公司及合營企業至收購日期公平值的收益	37	686,352	1,623,535
收購附屬公司收益	37	-	13,806
出售附屬公司淨收益	38	509,040	1,619,765
分佔聯營公司業績		325,582	557,962
分佔合營企業業績		174,515	(8,306)
除稅前利潤	10	7,903,972	6,390,768
稅項	12	(5,528,742)	(3,719,803)
年內利潤		2,375,230	2,670,965
其他全面收益：			
將不會重新分類至損益的項目：			
按公平值計入其他全面收益的權益工具的公平值收益		178,192	-
以後能重新分類至損益的項目：			
可供出售投資的公平值收益		-	383,776
年內其他全面收益(除稅後)		178,192	383,776
年內全面收益總額		2,553,422	3,054,741
以下人士應佔年內利潤：			
本公司股東		1,003,285	2,189,598
非控股股東權益		1,371,945	481,367
		2,375,230	2,670,965
以下人士應佔年內全面收益總額：			
本公司股東		1,181,477	2,573,374
非控股股東權益		1,371,945	481,367
		2,553,422	3,054,741
每股盈利	14		
基本		人民幣0.18元	人民幣0.77元
攤薄		人民幣0.18元	人民幣0.77元

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
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	9,399,753	7,713,259
投資物業	16	4,066,128	2,716,396
商譽	17	769,241	769,241
於聯營公司權益	18	8,998,556	7,777,384
於合營企業權益	19	1,839,788	1,897,467
按公平值計入其他全面收益的權益工具	20	1,275,682	–
可供出售投資	21	–	983,830
預付租賃款項	22	896,967	738,163
預付租金		18,332	12,149
遞延稅項資產	23	2,363,550	1,586,225
收購一家聯營公司的訂金	24	2,718,000	–
		32,345,997	24,194,114
流動資產			
可供發展物業	25	22,842,799	25,467,537
發展中物業	26	117,876,867	83,149,261
已竣工可出售物業		10,972,736	20,650,760
存貨		119,503	406,754
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	27	6,253,199	9,028,797
合同資產及合同成本	28	2,219,353	–
應收關聯人士款項	48(ii)	31,847,932	28,346,684
預付所得稅		3,068,258	4,266,197
其他預付稅項		3,996,968	3,001,285
抵押銀行存款	29、42	4,871,831	5,907,338
銀行結餘及現金	29	43,347,301	30,070,092
		247,416,747	210,294,705
分類為持有待售資產	38	–	1,339,427
		247,416,747	211,634,132
流動負債			
貿易及其他應付款項	30	29,285,142	21,255,077
預售訂金		–	65,900,213
合同負債	30	66,266,875	–
應付關聯人士款項	48(ii)	26,728,482	29,895,503
應付所得稅		7,690,830	7,067,640
其他應付稅項		1,984,054	656,693
銀行及其他借款	31	13,482,996	12,732,906
公司債務工具	33	3,998,222	4,951,618
		149,436,601	142,459,650
與分類為持有待售的資產有關的負債	38	–	1,128,538
		149,436,601	143,588,188

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
淨流動資產		97,980,146	68,045,944
總資產減流動負債		130,326,143	92,240,058
非流動負債			
銀行及其他借款	31	36,158,356	24,449,759
優先票據	32	3,355,113	3,149,003
公司債務工具	33	22,868,377	10,831,086
證券化安排的收款	34	1,595,196	1,591,891
遞延稅項負債	23	6,230,261	5,423,880
		70,207,303	45,445,619
		60,118,840	46,794,439
資本及儲備			
股本	35	209,501	209,240
儲備		27,364,909	26,269,450
本公司股東應佔權益		27,574,410	26,478,690
永久證券	36	12,018,615	8,603,949
境內永久證券	36	3,389,700	–
非控股股東權益		17,136,115	11,711,800
		60,118,840	46,794,439

載於第123頁至第290頁的綜合財務報表於2019年3月21日經董事會批准及授權刊發，並由下列代表簽署：

張亞東
董事

李青岸
董事

綜合權益變動表

截至2018年12月31日止年度

	本公司股東應佔											
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	特別儲備 人民幣千元 (i)	法定儲備 人民幣千元 (ii)	購股權 儲備 人民幣千元	投資 重估儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	小計 人民幣千元	永久證券 人民幣千元	國內 永久證券 人民幣千元	非控股 股東權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	209,034	8,545,667	(1,508,393)	1,860,989	212,992	86,498	15,283,531	24,690,318	5,598,919	-	9,037,406	39,326,643
年內利潤	-	-	-	-	-	-	2,189,598	2,189,598	-	-	481,367	2,670,965
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	383,776	-	383,776	-	-	-	383,776
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	383,776	2,189,598	2,573,374	-	-	481,367	3,054,741
確認為分派的股息	-	-	-	-	-	-	(259,583)	(259,583)	-	-	-	(259,583)
派付予非控股股東權益的股息 轉撥(ii)	-	-	-	56,467	-	-	(56,467)	-	-	-	(1,147,769)	(1,147,769)
確認為權益結算的股份支付	-	-	-	-	1,778	-	-	1,778	-	-	-	1,778
行使購股權	206	8,188	-	-	(2,429)	-	-	5,965	-	-	-	5,965
發行永久證券(附註36)	-	-	-	-	-	-	-	-	3,005,030	-	-	3,005,030
有關永久證券的分派(附註36)	-	-	-	-	-	-	(454,637)	(454,637)	-	-	-	(454,637)
收購附屬公司(附註37)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,726,434	3,726,434
購入附屬公司額外權益	-	-	(75,560)	-	-	-	-	(75,560)	-	-	(852,540)	(928,100)
部分出售附屬公司權益	-	-	(2,965)	-	-	-	-	(2,965)	-	-	131,581	128,616
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(34,119)	(34,119)
清盤附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(116,069)	(116,069)
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	485,509	485,509
於2017年12月31日	209,240	8,553,855	(1,586,918)	1,917,456	212,341	470,274	16,702,442	26,478,690	8,603,949	-	11,711,800	46,794,439
採納國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則 第15號的調整，扣除稅項(附註2)	-	-	-	-	-	39,693	1,028,556	1,068,249	-	-	566,058	1,634,307
於2018年1月1日(經重列)	209,240	8,553,855	(1,586,918)	1,917,456	212,341	509,967	17,730,998	27,546,939	8,603,949	-	12,277,858	48,428,746
年內利潤	-	-	-	-	-	-	1,003,285	1,003,285	-	-	1,371,945	2,375,230
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	178,192	-	178,192	-	-	-	178,192
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	178,192	1,003,285	1,181,477	-	-	1,371,945	2,553,422
確認為分派的股息(附註13)	-	-	-	-	-	-	(433,536)	(433,536)	-	-	-	(433,536)
派付予非控股股東權益的股息 轉撥(ii)	-	-	-	28,658	-	-	(28,658)	-	-	-	(876,230)	(876,230)
確認為權益結算的股份支付	-	-	-	-	134,466	-	-	134,466	-	-	-	134,466
行使購股權	261	11,530	-	-	(3,512)	-	-	8,279	-	-	-	8,279
發行永久證券(附註36)	-	-	-	-	-	-	-	-	3,414,666	3,389,700	-	6,804,366
有關永久證券的分派(附註36)	-	-	-	-	-	-	(592,206)	(592,206)	-	-	-	(592,206)
收購附屬公司(附註37)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,252,070	1,252,070
購入附屬公司的額外權益	-	-	(260,656)	-	-	-	-	(260,656)	-	-	(488,298)	(748,954)
部分出售附屬公司權益	-	-	29,302	-	-	-	-	29,302	-	-	641,437	670,739
出售附屬公司(附註38)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,650)	(18,650)
清盤附屬公司	-	-	-	-	-	-	(39,655)	(39,655)	-	-	(141,538)	(181,193)
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,117,521	3,117,521
於2018年12月31日	209,501	8,565,385	(1,818,272)	1,946,114	343,295	688,159	17,640,228	27,574,410	12,018,615	3,389,700	17,136,115	60,118,840

附註：

- (i) 特別儲備主要是指部分收購或出售附屬公司所致本公司股東應佔權益的變動。該變動為根據非控股股東權益經調整金額與支付或收取部分收購或出售代價的公平值之間的差額計算得出。
- (ii) 法定儲備不可分派，該儲備的轉撥由有關公司的董事會根據中華人民共和國(「中國」)有關法律法規釐定。該儲備於取得有關機關批准後，可用於抵銷累計虧損及增加資本。

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
經營活動		
除稅前利潤	7,903,972	6,390,768
按以下調整：		
分佔聯營公司業績	(325,582)	(557,962)
分佔合營企業業績	(174,515)	8,306
折舊及攤銷	471,451	342,322
金融資產減值及撥回淨值	1,282,734	647,325
非金融資產減值及撥回淨值	452,100	332,668
利息收入	(1,530,440)	(486,615)
可供出售投資的分紅收入	–	(18,052)
按公平值計入其他全面收益的權益工具的分紅收入	(70,807)	–
財務費用	1,551,663	1,476,671
淨匯兌虧損(收益)	487,841	(511,187)
出售物業、廠房及設備淨虧損	21,040	5,626
投資物業公平值變動收益	(132,128)	(253,400)
優先票據提早贖回權的公平值變動	–	156,700
股份支付開支	134,466	–
收購附屬公司收益	–	(13,806)
出售附屬公司淨收益	(509,040)	(1,619,765)
收購聯營公司收益	–	(36,337)
出售聯營公司虧損(收益)	1,069	(6,405)
就分階段達成業務合併時重新計量聯營公司及合營企業 至收購日期公平值的收益	(686,352)	(1,623,535)
分階段收購聯營公司及一家合營企業的公平值收益	–	(78,956)
營運資金變動前的經營現金流量	8,877,472	4,154,366
可供發展的物業減少(增加)	7,390,680	(11,232,109)
發展中物業增加	(35,088,238)	(15,085,535)
已竣工可出售物業減少	9,740,223	9,497,500
存貨減少(增加)	40,462	(260,221)
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項增加	(179,225)	(2,001,223)
合同資產及合同成本增加	(687,868)	–
其他預付稅項增加	(792,014)	(400,261)
預付租金增加	(7,372)	(3,523)
預售訂金(減少)增加	(71,532,056)	6,421,050
合同負債增加	66,266,876	–
貿易及其他應付款項增加(減少)	3,991,039	(2,610,917)
其他應付稅項增加	750,486	214,577
經營所用現金	(11,229,535)	(11,306,296)
已付所得稅	(5,326,186)	(3,777,065)
經營活動所用現金淨額	(16,555,721)	(15,083,361)

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
投資活動			
購入物業、廠房及設備		(1,541,103)	(390,679)
出售物業、廠房及設備所得款項		20,315	23,984
購買投資物業		(879,583)	(171,666)
預付租賃款增加		(170,866)	(22,606)
於聯營公司的投資		(1,223,380)	(805,466)
於合營企業的投資		(279,927)	(239,070)
於聯營公司收回投資		157,000	8,000
於合營企業收回投資		185,000	105,000
向聯營公司及合營企業收取股息		1,443,376	1,063,102
購買可供出售投資		–	(92,758)
購買按公平值計入其他全面收益的權益工具		(64,702)	–
可供出售投資的分紅收入		–	18,052
按公平值計入其他全面收益的權益工具的分紅收入		70,807	–
支付於上年度確認的收購附屬公司及聯營公司代價款及有關股東貸款		–	(226,892)
收取於上年度確認的出售附屬公司及一家聯營公司代價款		861,154	91,635
收購構成業務的附屬公司(扣除已收購現金及現金等價物)	37	449,467	1,536,263
出售附屬公司(扣除已出售的現金及現金等價物)	38	(359,670)	1,899,909
收購一家聯營公司的訂金增加		(2,718,000)	–
就持有待售一家附屬公司的預收款項		–	190,157
出售聯營公司權益所得款項		65,493	30,358
向第三方收款(墊款)		905,248	(28,234)
向關聯人士墊款		(29,113,709)	–
向關聯人士收款		15,146,206	2,012,091
抵押銀行存款減少(增加)		1,035,507	(3,617,983)
已收利息		1,654,101	166,793
投資活動(所用)產生的現金淨額		(14,357,266)	1,549,990

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
融資活動		
銀行及其他借款籌集	46,526,172	29,231,582
銀行及其他借款還款	(32,444,333)	(28,219,908)
已付利息	(4,965,174)	(4,025,873)
償還優先票據	–	(1,577,941)
關聯人士借款的墊款	33,661,370	14,457,270
償還關聯方借款	(17,533,587)	–
附屬公司非控股股東注資	3,117,521	485,509
已付本公司股東股息	(433,536)	(259,583)
已付非控股股東權益股息	(876,230)	(1,147,769)
因附屬公司清算返還非控股股東資本出資	(181,193)	(116,069)
發行境內永久證券所得款項	3,389,700	–
發行永久證券所得款項	3,414,666	3,005,030
有關永久證券的分派	(592,206)	(454,637)
發行公司債務工具所得款項	13,094,505	8,834,377
償還公司債務工具	(2,064,377)	–
發行證券化安排的收款所得款項	–	1,590,140
行使購股權所得款項	8,279	5,965
購入附屬公司的額外權益	(748,954)	(928,100)
部分出售附屬公司所得款項	670,739	128,616
融資活動產生的現金淨額	44,043,362	21,008,609
現金及現金等價物淨增加	13,130,375	7,475,238
年初現金及現金等價物	30,070,092	22,677,917
匯率變動對以外幣持有現金結餘的影響	146,834	(83,063)
年終現金及現金等價物	43,347,301	30,070,092
以銀行結餘及現金列示	43,347,301	30,070,092

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

1. 一般資料

綠城中國控股有限公司(「本公司」)於2005年8月31日根據公司法(2004年修訂本)於開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司，其股份於2006年7月13日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司註冊辦事處地址於年報內「公司資料」一節披露。

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，該貨幣亦為本公司的功能貨幣。

本公司乃投資控股公司。其附屬公司(連同本公司統稱為「本集團」)的主要業務為於中國發展供銷售住宅物業。

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

於本年度強制生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

本年度本集團首次應用由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的下列新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第9號	金融工具
國際財務報告準則第15號	客戶合同收入及相關修訂
國際財務報告詮釋委員會—詮釋第22號	外幣交易及預付代價
國際財務報告準則第2號的修訂	股份支付交易的分類及計量
國際財務報告準則第4號的修訂	應用國際財務報告準則第9號金融工具，連同國際財務報告準則第4號保險合約
國際會計準則第28號的修訂	作為國際財務報告準則2014年至2016年週期的年度改進的一部分
國際會計準則第40號的修訂	轉讓投資物業

除下文所述外，本年度應用的新訂及經修訂國際財務報告準則，對本集團於本年度及過往年度的財務業績及狀況及／或該等綜合財務報表所載披露資料並無造成重大影響。

截至2018年12月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

2.1 國際財務報告準則第15號客戶合同收入

於本年度，本集團已首次應用國際財務報告準則第15號。國際財務報告準則第15號取代國際會計準則第18號收入、國際會計準則第11號建造合同及相關詮釋。

本集團已追溯應用國際財務報告準則第15號，而首次應用此準則的累計影響已於首次應用日期2018年1月1日確認。首次應用日期的任何差額於期初保留盈利中確認，且並無重列比較資料。再者，根據國際財務報告準則第15號的過渡條文，本集團已選擇僅對於2018年1月1日尚未完成的合同追溯應用該準則。因此，若干比較資料可能無法與根據國際會計準則第18號收入及國際會計準則第11號建造合同以及有關詮釋所編製的比較資料作比較。

根據國際財務報告準則第15號，本集團確認來自下列主要來源的客戶合同收入：

- 物業銷售
- 酒店業務
- 項目管理
- 設計及裝修
- 銷售建築材料

有關本集團履約義務及應用國際財務報告準則第15號所產生的會計政策的資料分別於附註5及3披露。

首次應用國際財務報告準則第15號產生的影響概要

下表概述國際財務報告準則第15號對於2018年1月1日的保留溢利的過渡影響：

	附註	於2018年1月1日 採納國際財務 報告準則第15號 的影響 人民幣千元
保留溢利		
在一段時間內確認的物業銷售收入，除稅後	(a)	643,753
確認合同成本，除稅後	(b)	103,282
分佔聯營公司業績及合營企業業績的影響，除稅後	(c)	515,938
於2018年1月1日的影響		1,262,973

截至2018年12月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

2.1 國際財務報告準則第15號客戶合同收入(續)

首次應用國際財務報告準則第15號產生的影響概要(續)

已就於2018年1月1日的綜合財務狀況表所確認金額作出下列調整。沒有受到變動影響的項目並無包括在內。

	先前已於 2017年12月31日 呈報的賬面值 人民幣千元	重新分類 人民幣千元 附註(e)(f)	重新計量 人民幣千元 附註(a)(b)(c)(d)	於2018年1月1日 根據國際財務 報告準則第15號 計算的賬面值* 人民幣千元
非流動資產				
於聯營公司權益	7,777,384	-	334,698	8,112,082
於合營企業權益	1,897,467	-	181,240	2,078,707
遞延稅項資產	1,586,225	-	(85,284)	1,500,941
流動資產				
發展中物業	83,149,261	-	(2,822,850)	80,326,411
存貨	406,754	(228,333)	-	178,421
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	9,028,797	(254,670)	-	8,774,127
合同資產及合同成本	-	483,003	1,002,108	1,485,111
預付所得稅	4,266,197	-	(265,456)	4,000,741
其他預付稅項	3,001,285	-	(305,906)	2,695,379
資本與儲備				
儲備	26,269,450	-	1,262,973	27,532,423
非控股股東權益	11,711,800	-	566,058	12,277,858
流動負債				
貿易及其他應付款項	21,255,077	-	1,368,302	22,623,379
預售訂金	65,900,213	(65,900,213)	-	-
應付所得稅	7,067,640	-	75,733	7,143,373
其他應付稅項	656,693	-	473,878	1,130,571
合同負債	-	65,900,213	(6,033,541)	59,866,672
非流動負債				
遞延稅項負債	5,423,880	-	325,147	5,749,027

* 此欄的金額為就應用國際財務報告準則第9號作出調整前的金額。

截至2018年12月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

2.1 國際財務報告準則第15號客戶合同收入(續)

首次應用國際財務報告準則第15號產生的影響概要(續)

附註：

- (a) 本集團與客戶就物業銷售訂立的合同對本集團而言並無替代用途。考慮到合同條款、中國法律及監管環境，合同已繳足、非抵押及已在線登記，為本集團提供就迄今已完成履約部分收取款項的可強制執行權利，因此應於應用國際財務報告準則第15號後在一段時間內確認。已就各稅項資產或負債調整相應的稅務影響(如適用)。
- (b) 本集團就取得與客戶訂立的物業銷售合同而產生已付/應付中介機構/僱員增量佣金。該等金額先於產生時費用化，並於首次應用國際財務報告準則第15號的日期於合同成本確認，以及按與轉讓予客戶的資產相關貨品或服務一致的系統性基準在銷售開支攤銷。已就各稅項資產或負債調整相應的稅務影響(如適用)。
- (c) 首次應用國際財務報告準則第15號所產生的淨影響為分別增加於聯營公司/合營企業權益的賬面值，並相應調整保留盈利。
- (d) 如協定的付款時間(不論以暗示或明示方式)為客戶或本集團帶來轉讓貨品或服務的重大融資利益，則本集團會就合同任何重大融資成分的影響而調整交易價格。
- (e) 於首次應用日期，項目管理合同及裝修及設計合同所產生的未開單收入須於本集團達成合同所規定的指定里程碑後方可作實，已相應由貿易及其他應收款項、訂金及預付款項以及存貨重新分類至合同資產。
- (f) 於首次應用日期，預售訂金已重新分類至合同負債。

下表概述應用國際財務報告準則第15號對本集團於2018年12月31日的綜合財務狀況表的影響及其於本年度的綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表內各受影響項目的影響。沒有受到變動影響的項目並無包括在內。

截至2018年12月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

2.1 國際財務報告準則第15號客戶合同收入(續)

首次應用國際財務報告準則第15號產生的影響概要(續)

對綜合財務狀況表的影響

	報告金額 人民幣千元	調整 人民幣千元	未有應用 國際財務報告 準則第15號 的金額 人民幣千元
非流動資產			
於聯營公司權益	8,998,556	(380,520)	8,618,036
於合營企業權益	1,839,788	(246,611)	1,593,177
遞延稅項資產	2,363,550	(3,844)	2,359,706
流動資產			
發展中物業	117,876,867	6,912,081	124,788,948
存貨	119,503	504,455	623,958
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	6,253,199	1,994,589	8,247,788
合同資產及合同成本	2,219,353	(2,219,353)	–
預付所得稅	3,068,258	265,456	3,333,714
其他預付稅項	3,996,968	235,766	4,232,734
資本與儲備			
儲備	27,364,909	(2,212,388)	25,152,521
非控股股東權益	17,136,115	(843,387)	16,292,728
流動負債			
貿易及其他應付款項	29,285,142	53,734	29,338,876
預售訂金	–	78,023,184	78,023,184
應付所得稅	7,690,830	(432,246)	7,258,584
其他應付稅項	1,984,054	(473,878)	1,510,176
合同負債	66,266,875	(66,266,875)	–
非流動負債			
遞延稅項負債	6,230,261	(786,125)	5,444,136

截至2018年12月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

2.1 國際財務報告準則第15號客戶合同收入(續)

首次應用國際財務報告準則第15號產生的影響概要(續)

對綜合損益及其他全面收益表的影響

	報告金額	調整	未有應用 國際財務報告 準則第15號 的金額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	60,302,510	(7,988,691)	52,313,819
銷售成本	(46,550,157)	5,982,591	(40,567,566)
毛利	13,752,353	(2,006,100)	11,746,253
銷售開支	(1,844,396)	28,762	(1,815,634)
財務費用	(1,551,663)	133,424	(1,418,239)
分佔聯營公司業績	325,582	(45,822)	279,760
分佔合營企業業績	174,515	(65,371)	109,144
除稅前利潤	7,903,972	(1,955,107)	5,948,865
稅項	(5,528,742)	728,363	(4,800,379)
年內利潤	2,375,230	(1,226,744)	1,148,486
年內全面收益總額	2,553,422	(1,226,744)	1,326,678
以下人士應佔年內利潤：			
本公司股東	1,003,285	(949,415)	53,870
非控股股東權益	1,371,945	(277,329)	1,094,616
	2,375,230	(1,226,744)	1,148,486
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司股東	1,181,477	(949,415)	232,062
非控股股東權益	1,371,945	(277,329)	1,094,616
	2,553,422	(1,226,744)	1,326,678

截至2018年12月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

2.1 國際財務報告準則第15號客戶合同收入(續)

首次應用國際財務報告準則第15號產生的影響概要(續)

對綜合現金流量表的影響

	報告金額 人民幣千元	調整 人民幣千元	未有應用 國際財務報告 準則第15號 的金額 人民幣千元
經營活動			
除稅前利潤	7,903,972	(1,955,107)	5,948,865
按以下調整：			
分佔聯營公司業績	(325,582)	45,822	(279,760)
分佔合營企業業績	(174,515)	65,371	(109,144)
財務費用	1,551,663	(133,424)	1,418,239
營運資金變動前的經營現金流量	8,877,472	(1,977,338)	6,900,134
發展中物業增加	(35,088,238)	(5,982,591)	(41,070,829)
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項增加	(179,225)	(716,630)	(895,855)
合同資產及合同成本增加	(687,868)	687,868	–
預售訂金(減少)增加	(71,532,056)	75,054,436	3,522,380
合同負債增加	66,266,876	(66,266,876)	–
其他應付稅項增加(減少)	750,486	(798,869)	(48,383)
經營所用的現金	(11,229,535)	–	(11,229,535)
經營活動所用的現金淨額	(16,555,721)	–	(16,555,721)

2.2 國際財務報告準則第9號金融工具

於本年度，本集團已應用國際財務報告準則第9號金融工具及其他國際財務報告準則的相關後續修訂。國際財務報告準則第9號引入：1)金融資產及金融負債的分類及計量、2)金融資產、合同資產及財務保證合同的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及3)一般對沖會計處理的新規定。

本集團已根據國際財務報告準則第9號的過渡條文應用國際財務報告準則第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(包括減值)，而尚未對已於2018年1月1日終止確認的工具應用該等規定。於2017年12月31日的賬面值與於2018年1月1日的賬面值之間的差額於期初保留溢利及其他權益部分確認，而無須重列比較資料。

因此，若干比較資料未必能與根據國際會計準則第39號金融工具：確認及計量所編製的比較資料作比較。

應用國際財務報告準則第9號產生的會計政策於附註3披露。

截至2018年12月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

2.2 國際財務報告準則第9號金融工具(續)

首次應用國際財務報告準則第9號產生的影響概要

下表闡述於首次應用日期2018年1月1日根據國際財務報告準則第9號及國際會計準則第39號涉及預期信貸虧損的金融資產及金融負債以及其他項目的分類及計量。

附註	可供出售投資 人民幣千元	指定為按	按攤銷	合同資產 及合同成本 人民幣千元	遞延稅項資產/ (負債)淨額 人民幣千元	投資重估儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元
		公平值計入 其他全面收益 (「按公平值計入 其他全面收益」) 的權益工具 人民幣千元	成本列賬的 金融資產(過往 分類為貸款及 應收款項) 人民幣千元				
於2017年12月31日的							
期末結餘—國際會計準則第39號	983,830	-	69,680,192	-	(3,837,655)	470,274	16,702,442
首次應用國際財務報告準則							
第15號產生的影響	-	-	(254,670)	1,485,111	(410,431)	-	1,262,973
首次應用國際財務報告準則							
第9號產生的影響	-	-	-	-	-	-	-
重新分類							
自可供出售投資	(a) (983,830)	983,830	-	-	-	-	-
重新計量							
根據預期信貸虧損模式減值	(b) -	-	(312,556)	-	78,139	-	(234,417)
自成本轉為公平值	(a) -	52,924	-	-	(13,231)	39,693	-
於2018年1月1日的期初結餘							
	-	1,036,754	69,112,966	1,485,111	(4,183,178)	509,967	17,730,998

附註：

(a) 可供出售投資

本集團選擇於其他全面收益(「其他全面收益」)呈列其所有權益投資(過往分類為可供出售投資)的公平值變動。該等投資並非持作買賣且預期於不久將來不會出售。於首次應用國際財務報告準則第9號日期，其所有權益投資由可供出售投資重新分類至指定為按公平值計入其他全面收益的權益工具。有關該等過往根據國際會計準則第39號按成本扣除減值列賬的無報價權益投資的公平值收益(除稅後)調整至於2018年1月1日的重估儲備，並分別對指定按公平值計入其他全面收益的權益工具及遞延稅項負債作出相應調整。有關該等過往按公平值列賬的投資的公平值收益繼續於重估儲備內累計。

截至2018年12月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

2.2 國際財務報告準則第9號金融工具(續)

首次應用國際財務報告準則第9號產生的影響概要(續)

附註：(續)

(b) 根據預期信貸虧損模式減值

本集團應用國際財務報告準則第9號簡化法計量預期信貸虧損，此方法就所有合同資產及貿易應收款項採用整個存續期預期信貸虧損計量。為計量預期信貸虧損，合同資產及貿易應收款項已按共同信貸風險特徵及應收賬款賬齡進行分組。合同資產與未開單工程進度款有關，並與同類合同的貿易應收款項具有大致相同的風險特徵。因此，本集團認為，貿易應收款項的預期虧損率與合同資產的虧損率合理相若。

按攤銷成本列賬的其他金融資產虧損撥備主要包括抵押銀行存款、銀行結餘、其他應收款項、訂金及應收關聯人士款項，按12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)基準計量，且自首次確認以來信貸風險概無大幅增加，惟若干其他應收款項及應收關聯人士款項因其信貸風險自首次確認以來已大幅增加而按整個存續期預期信貸虧損基準計量。

於2018年1月1日，額外信貸虧損撥備已於保留盈利確認，並已調整相應稅項影響。額外虧損撥備自相應的資產中扣除。

於2017年12月31日按攤銷成本列賬的金融資產(包括貿易應收款項及其他金融資產)的所有虧損撥備與於2018年1月1日的期初虧損撥備對賬如下：

	貿易應收款項 人民幣千元	按攤銷成本列賬 的其他金融資產 人民幣千元
於2017年12月31日－國際會計準則第39號 重新計量計入期初保留溢利的金額	56,375	1,005,388
	32,123	280,433
於2018年1月1日	88,498	1,285,821

截至2018年12月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

2.3 應用所有新訂準則對期初綜合財務狀況表產生的影響

由於出現上述實體的會計政策變動，故期初綜合財務狀況表須予重列。下表顯示就各受影響項目所確認的調整。

	2017年12月31日 (經審核) 人民幣千元	國際財務報告 準則第15號 人民幣千元	國際財務報告 準則第9號 人民幣千元	2018年1月1日 (經重列) 人民幣千元
非流動資產				
於聯營公司權益	7,777,384	334,698	–	8,112,082
於合營企業權益	1,897,467	181,240	–	2,078,707
按公平值計入其他全面收益的權益工具	–	–	1,036,754	1,036,754
可供出售投資	983,830	–	(983,830)	–
遞延稅項資產	1,586,225	(85,284)	78,139	1,579,080
其他無調整項目	11,949,208	–	–	11,949,208
	24,194,114	430,654	131,063	24,755,831
流動資產				
發展中物業	83,149,261	(2,822,850)	–	80,326,411
存貨	406,754	(228,333)	–	178,421
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	9,028,797	(254,670)	(129,601)	8,644,526
應收關聯人士款項	28,346,684	–	(182,955)	28,163,729
合同資產及合同成本	–	1,485,111	–	1,485,111
預付所得稅	4,266,197	(265,456)	–	4,000,741
其他預付稅項	3,001,285	(305,906)	–	2,695,379
其他無調整項目	82,095,727	–	–	82,095,727
	210,294,705	(2,392,104)	(312,556)	207,590,045
分類為持有待售資產	1,339,427	–	–	1,339,427
	211,634,132	(2,392,104)	(312,556)	208,929,472
流動負債				
貿易及其他應付款項	21,255,077	1,368,302	–	22,623,379
預售訂金	65,900,213	(65,900,213)	–	–
應付所得稅	7,067,640	75,733	–	7,143,373
其他應付稅項	656,693	473,878	–	1,130,571
合同負債	–	59,866,672	–	59,866,672
其他無調整項目	47,580,027	–	–	47,580,027
	142,459,650	(4,115,628)	–	138,344,022
與分類為持有待售的資產有關的負債	1,128,538	–	–	1,128,538
	143,588,188	(4,115,628)	–	139,472,560
淨流動資產	68,045,944	1,723,524	(312,556)	69,456,912
總資產減流動負債	92,240,058	2,154,178	(181,493)	94,212,743

截至2018年12月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

2.3 應用所有新訂準則對期初綜合財務狀況表產生的影響(續)

	2017年12月31日 (經審核) 人民幣千元	國際財務報告 準則第15號 人民幣千元	國際財務報告 準則第9號 人民幣千元	2018年1月1日 (經重列) 人民幣千元
非流動負債				
遞延稅項負債	5,423,880	325,147	13,231	5,762,258
其他無調整項目	40,021,739	-	-	40,021,739
	45,445,619	325,147	13,231	45,783,997
	46,794,439	1,829,031	(194,724)	48,428,746
資本與儲備				
儲備	26,269,450	1,262,973	(194,724)	27,337,699
非控股股東權益	11,711,800	566,058	-	12,277,858
其他無調整項目	8,813,189	-	-	8,813,189
權益總額	46,794,439	1,829,031	(194,724)	48,428,746

附註：就根據間接法呈報截至2018年12月31日止年度的經營活動現金流量而言，營運資金變動已根據於2018年1月1日的期初財務狀況表計算，如上文所披露。

2.4 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

本集團未有提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第16號	租賃 ¹
國際財務報告準則第17號	保險合約 ³
國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ¹
國際財務報告準則第3號的修訂	業務的定義 ⁴
國際財務報告準則第9號的修訂	具有負補償的預付款特性 ¹
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入 ²
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號的修訂	重大的定義 ⁵
國際會計準則第19號的修訂	計劃修正、縮減或清償 ¹
國際會計準則第28號的修訂	於聯營公司及合營企業的長期權益 ¹
國際財務報告準則的修訂	國際財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進 ¹

¹ 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效。

² 於待釐定日期或之後開始的年度期間生效。

³ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 就收購日期為2020年1月1日或之後開始的首個年度期間期初或之後的業務合併及資產收購生效。

⁵ 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效。

截至2018年12月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

2.4 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：(續)

除下文所述新訂及經修訂國際財務報告準則外，本公司董事預期應用所有其他新訂及經修訂國際財務報告準則於可見未來對綜合財務報表並無重大影響。

國際財務報告準則第16號租賃

國際財務報告準則第16號為租賃安排的識別以及出租人及承租人的會計處理引入一套全面模型。國際財務報告準則第16號於生效後將取代國際會計準則第17號租賃及相關詮釋。

國際財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制以區分租賃及服務合同。此外，國際財務報告準則第16號規定售後租回交易根據國際財務報告準則第15號有關轉讓相關資產是否應作為銷售入賬的規定而釐定。國際財務報告準則第16號亦包括有關分租及租賃修改的規定。

除短期租賃及低值資產的租賃外，經營租賃及融資租賃的差異自承租人會計處理中移除，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所取代。

使用權資產初步按成本計量，隨後以成本(惟若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量而作出調整。租賃負債乃按租賃款項(非當日支付)的現值初步計量。其後，租賃負債就(其中包括)利息及租賃款項以及租賃修訂的影響進行調整。

就現金流量分類而言，本集團目前將預付租賃款呈列為有關自用及分類為投資物業的租賃土地的投資現金流量，而經營租賃款呈列為經營現金流量。於應用國際財務報告準則第16號時，有關租賃負債的租賃款將分配至本金及利息部分，本集團將其呈列為融資現金流量。預付租賃款將根據其性質繼續呈列為投資或經營現金流量(倘適當)。

除亦適用於出租人的若干要求外，國際財務報告準則第16號大致保留國際會計準則第17號內出租人的會計要求，並繼續規定出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，國際財務報告準則第16號亦要求較廣泛的披露。

於2018年12月31日，本集團擁有不可撤銷的經營租賃承擔人民幣222,828,000元(於附註39披露)。初步評估顯示該等安排將符合租賃的定義。於應用國際財務報告準則第16號時，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，除非其符合低價值或短期租賃。

截至2018年12月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

2.4 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：(續)

國際財務報告準則第16號租賃(續)

應用新規定可能導致如上文所述的計量、呈列及披露的變動。本集團擬選擇可行權宜方法，就先前應用國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號釐定安排是否包括租賃識別為租賃的合同應用國際財務報告準則第16號，而並無對先前應用國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號並未識別為包括租賃的合同應用該準則。因此，本集團將不會重新評估合同是否為或包括於首次應用日期前已存在的租賃。本集團亦選擇可行權宜方法，不會對租期於首次應用日期起12個月內結束的租賃應用有關準則。此外，本集團(作為承租人)擬選擇經修訂追溯法應用國際財務報告準則第16號，並將確認首次應用對期初保留盈利的累計影響，而並無重列比較資料。

國際財務報告準則第3號業務的定義的修訂

該修正案明確了業務的定義，並提供了額外的指導，目的是說明實體確定交易是否應作為業務合併或資產收購入賬。此外，還引入了一個可供參考的集中測試，用於簡化對所獲得的一系列活動和資產是否為業務的評估。修正案預計將對集團在2020年1月1日或之後完成的收購交易強制有效。公司董事認為，在可預見的將來，修訂不會對合併財務報表產生重大影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃按國際財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例(「公司條例」)規定作出的適當披露。

綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟誠如下文所載會計政策所解釋，若干金融工具及投資物業除外，其乃按公平值計量。

歷史成本一般基於用作交換貨品及服務代價的公平值計算。

公平值乃於計量日市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否可直接觀察或使用其他估值方法估計。於估計資產或負債的公平值時，本集團會考慮市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮的資產或負債特點。該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟於國際財務報告準則第2號股份支付範圍內的股份支付交易、於國際會計準則第17號租賃範圍內的租賃交易及與公平值類似但並非公平值的計量(如國際會計準則第2號存貨範圍內的可變現淨值或國際會計準則第36號資產減值範圍內的使用價值)除外。

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

非金融資產的公平值計量計及市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而產生經濟利益的能力。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一、第二及第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體可於計量日取得的相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據為不包括第一級報價的資產或負債的可直接或間接觀察的輸入數據；及
- 第三級輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司以及由本公司控制的實體(其附屬公司)的財務報表。倘滿足以下情況，則本公司獲得控制權：

- 對被投資方擁有權力；
- 對參與被投資方獲得的可變回報承擔風險或擁有權利；及
- 有能力運用其對被投資方的權力來影響其回報金額。

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變數，本集團會重新評估其是否控制被投資方。

倘本集團於被投資方的投票權未能佔大多數，但只要投票權足以賦予本集團實際能力可單方面掌控被投資方的相關業務時，本集團即對被投資方擁有權力。在評估本集團於被投資方的投票權是否足以賦予其權力時，本集團考慮所有相關事實及情況，包括：

- 本集團持有投票權的規模相較其他投票權持有人所持投票權的規模及分散度；
- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有的潛在投票權；
- 其他合同安排產生的權利；及
- 可顯示於需要作出決定時，本集團當前能否掌控相關活動的任何其他事實及情況(包括於過往股東大會上的投票方式)。

本集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於本年度內購入或出售的附屬公司的收入及開支，自本集團獲得控制權當日起計入綜合損益及其他全面收益表內，直至本集團失去附屬公司控制權當日為止。

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

損益及其他全面收益的各個項目乃歸屬於本公司股東及非控股股東權益。附屬公司的全面收益總額乃歸屬於本公司股東及非控股股東權益，即使此舉會導致非控股股東權益產生虧絀結餘。

如有需要，將對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團的會計政策一致。

所有集團內公司間的資產及負債、權益及有關本集團成員公司之間交易的收入、開支及現金流量均於綜合賬目時全額抵銷。

附屬公司非控股權益與本集團於當中的權益分開呈列，指賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司資產淨值之現時所有權權益。

本集團於現有附屬公司的擁有權權益變動

倘本集團於現有附屬公司的擁有權權益變動並無導致本集團失去對附屬公司的控制權，則此權益變動將會以權益交易入賬。本集團相關權益部分及非控股股東權益的賬面值均作出調整，以反映其於附屬公司的相關權益(包括根據本集團及非控股股東權益的權益比例於本集團與非控股股東權益之間重新歸屬相關儲備)變動。

非控股股東權益調整金額與已付或已收代價公平值間的任何差額直接於權益確認，並歸屬於本公司股東。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，則終止確認該附屬公司的資產及負債以及非控股股東權益(如有)。盈虧於損益內確認且以下列兩者間的差額計算：(i)所收代價的公平值及任何保留權益的公平值總額與(ii)本公司股東應佔附屬公司的資產(包括商譽)及負債。先前於有關附屬公司的其他全面收益確認的所有金額均按猶如本集團已直接出售附屬公司的相關資產或負債的方式入賬(即按適用的國際財務報告準則具體規定/准許，重新分類至損益或轉移至其他權益類別)。於失去控制權當日在前附屬公司保留的任何投資的公平值將根據國際財務報告準則第9號/國際會計準則第39號於其後入賬時被視作首次確認的公平值，(如適用)於首次確認時於聯營公司或合資企業的投資成本。

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

業務合併

收購業務採用收購法進行會計處理。業務合併中轉讓的代價會以公平值計量，而公平值按本集團為換取被收購方的控制權而向被收購方的前擁有人轉讓資產或承擔負債的收購日期公平值以及本集團發行的股本權益總和計算。與收購有關的成本一般會於產生時在損益確認。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債按其公平值確認，但以下各項除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關的負債或資產應分別按國際會計準則第12號*所得稅*及國際會計準則第19號*僱員福利*確認及計量；
- 與被收購方的股份支付安排或為取代被收購方的股份支付安排而訂立的本集團股份支付安排有關的負債或權益工具，於收購日期按國際財務報告準則第2號*股份支付*計量(見下文會計政策)；及
- 按照國際財務報告準則第5號*持有待售非流動資產及終止經營*分類為持有待售資產(或出售組別)根據該準則計量。

商譽按所轉讓代價、於被收購方的任何非控股股東權益金額以及收購方先前於被收購方持有的股本權益公平值(如有)總額超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期的淨值部分計量。倘重新評估後，所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期的淨值超出所轉讓代價、於被收購方的任何非控股股東權益金額以及收購方先前於被收購方持有的權益公平值(如有)總額，則超出部分隨即作為議價收購收益於損益確認。

倘發生清盤，為現時擁有權權益且賦予其持有人以一定比例分佔相關附屬公司的資產淨值的非控股股東權益，初步按公平值或非控股股東權益以一定比例分佔的被收購方已確認的可識別資產淨值金額計量。計量基準的選擇乃根據個別交易基準作出。其他類型的非控股股東權益以其公平值計量。

倘業務合併分階段完成，本集團先前於被收購方持有的股本權益重新計量至收購日期(即本集團獲得控制權當日)的公平值，而所產生盈虧(如有)於損益或其他全面收益(如適用)確認。於該收購日期之前已根據國際財務報告準則第9號/國際會計準則第39號於其他全面收益中確認和計量的於被收購方的權益所產生的金額將按本集團直接出售先前持有股權情況下所需的相同基準入賬。

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

倘業務合併的初步入賬未能於合併發生的報告期末前完成，本集團將就仍未完成入賬的項目呈報撥備金額。該等撥備金額於計量期間(見上文)內作出追溯調整，或確認額外資產或負債，以反映所獲得的關於收購日期前存有事實及情況的新資料會影響於當日確認的金額(如獲知)。

收購一間附屬公司或取得一組資產及負債不構成一項業務

當本集團收購一間附屬公司或取得一組資產及負債不構成業務時，本集團會識別及確認所收購之個別可識別資產及所承擔之負債，首先將購買價按相應公平值分配至隨後按公平值模式計量的投資物業及金融資產／金融負債，然後將購買價之結餘分配至其他可識別資產及負債，基準為按其於購買日期之相對公平值。該項交易不會產生商譽或議價收購收益。

商譽

因收購一項業務所產生的商譽，乃按於收購該業務日期確立的成本(見上述會計政策)減累計減值虧損(如有)入賬。

為進行減值測試，商譽乃分配至預期受惠於合併的協同效益的本集團各現金產出單元，而該單元或單元組別指就內部管理目的而監察商譽的最低層次並不大於經營分部。

獲分配商譽的現金產出單元每年或於有跡象顯示單元可能出現減值時更頻密地進行減值測試。於某一報告期內因一項收購產生的商譽，需於報告期末前對獲分配商譽的現金產出單元進行減值測試。倘現金產出單元的可收回金額低於其賬面值，則減值虧損首先分配以減低該單元的任何商譽賬面值，繼而根據單元內各資產的賬面值，按比例分配至單元的其他資產。

於出售相關現金產出單元時，商譽的應佔金額在釐定出售損益金額時計算在內。當本集團出售現金產出單元內的業務時，所出售商譽金額按所出售業務與所保留現金單元部分的相對價值計量。

本集團就收購一家聯營公司及一家合營企業所產生的商譽政策載於下文。

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為一家本集團可行使重大影響力的實體。重大影響力指可參與被投資方的財務及營運政策決策，但不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的訂約方據此對合營安排的資產淨值擁有權利。共同控制權指按照合同協定對一項安排所共有的控制權，僅在相關活動必須獲得享有共同控制權的各方一致同意方能決定時存在。

聯營公司及合營企業的業績、資產及負債採用權益會計法併入該等綜合財務報表。用作權益會計處理的聯營公司及合營企業的財務報表，乃使用與本集團於類似情況下就同類交易及事件所使用者一致的會計政策編製。根據權益法，於聯營公司及合營企業的投資乃初步按成本於綜合財務狀況表內確認，其後作出調整以確認本集團應佔聯營公司或合營企業的損益及其他全面收益。聯營公司或合營企業的資產淨值(不包括損益及其他全面收益)變動不會入賬，除非該等變動導致本集團所持的擁有權權益發生變動。倘本集團分佔聯營公司或合營企業的虧損超出其於該聯營公司或合營企業所佔的權益(包括任何實際屬於本集團對聯營公司或合營企業投資淨額一部分的長期權益)，本集團將不再確認其額外分佔的虧損。本集團只會在本身承受法律或推定責任或代表該聯營公司或合營企業付款時，方會確認額外分佔的虧損。

於聯營公司或合營企業的投資按權益法入賬，由該被投資方成為一家聯營公司或一家合營企業之日開始。於投資於一家聯營公司或一家合營企業時，任何投資成本超出本集團應佔被投資方可識別資產及負債的淨公平值的差額確認為商譽，並計入投資的賬面值。本集團應佔可識別資產及負債淨公平值超出投資成本的任何差額，在重新評估後於取得該投資期間即時確認為損益。

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

於聯營公司及合營企業的投資(續)

本集團會評估有否客觀證據證明聯營公司之權益可能減值。倘存在任何客觀證據，投資之全部賬面值(包括商譽)將視作單一資產並按國際會計準則第36號*資產減值*進行減值測試，方式為將其可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本兩者間之較高者)與賬面值進行比較。任何已確認之減值虧損會成為投資賬面值之一部分。倘投資之可收回金額其後增加，減值虧損之任何撥回會按照國際會計準則第36號確認。

當本集團不再擁有對聯營公司的重大影響力或對合營企業的共同控制權，其將會以出售被投資方的全部權益入賬，所產生盈虧於損益確認。當本集團保留於前聯營公司或合營企業的權益，且保留權益為國際財務報告準則第9號／國際會計準則第39號範圍內的金融資產時，則本集團於當日按公平值計量保留權益，而公平值被視為於首次確認時的公平值。聯營公司或合營企業於終止的賬面值與任何保留權益的公平值及出售聯營公司或合營企業部分權益所得任何所得款項之間的差額，計入計量出售聯營公司或合營企業的盈虧中。此外，本集團將先前於其他全面收益確認的與聯營公司或合營企業相關的所有金額按該聯營公司或合營企業直接出售相關資產或負債情況下所需的相同基準進行會計處理。因此，倘該聯營公司或合營企業先前於其他全面收益確認的盈虧重新分類為出售相關資產或負債的損益，則本集團將於出售或部分出售相關聯營公司或合營企業時將權益盈虧重新分類至損益(列作重新分類調整)。

當於聯營公司的投資成為對合營企業的投資或於合營企業的投資成為對聯營公司的投資時，本集團繼續使用權益法。於發生該等擁有權權益變動時，不會對公平值進行重新計量。

當本集團削減於聯營公司或合營企業的擁有權權益但繼續使用權益法時，倘先前於其他全面收益確認有關削減擁有權權益的盈虧部分將於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會將該部分盈虧重新分類至損益。

當集團實體與本集團的聯營公司或合營企業進行交易時，與聯營公司或合營企業交易所產生的損益僅在於聯營公司或合營企業的權益與本集團無關的情況下，方會於本集團的綜合財務報表確認。

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

持有待售的非流動資產

主要透過出售交易(而非持續使用)收回賬面值的非流動資產分類為持有待售,但僅受限於有關資產銷售的一般習慣條款且很大機會能售出以及可按現狀即時出售的情況下,方符合該項條件。管理層必須承諾出售有關資產,而出售事項應於分類日期起計一年內合資格確認為一項已完成的出售。

倘本集團承諾進行的出售計劃將導致失去對一家附屬公司的控制權,於滿足上述條件後,該附屬公司的全部資產及負債分類為持有待售,而不論本集團於出售后是否將保留於其前附屬公司的非控股股東權益。

倘本集團承諾進行的出售計劃將導致出售於一家聯營公司或合營企業的投資或部分投資,於滿足上述條件後,將予出售的投資或部分投資分類為持有待售,而本集團自投資(或部分投資)分類為持有待售時起就分類為持有待售的部分終止使用權益法。

分類為持有待售的非流動資產按其賬面值與公平值減出售成本兩者間的較低者計量,但國際財務報告準則第9號/國際會計準則第39號範圍內的金融資產除外,投資性房地產仍依據本報告相應章節所載的會計政策計量。

客戶合同收入(根據附註2的過渡條文應用國際財務報告準則第15號後)

根據國際財務報告準則第15號,本集團當(或於)達成履約責任時(即在特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉移予客戶時)確認收入。

履約責任指轉讓一項可明確區分的貨品及服務(或一批貨品或服務)或一系列實質相同可明確區分的貨品或服務。

倘符合以下其中一項標準,則控制權在一段時間內逐步轉移,而收入則參考完全履行相關履約責任的進度而在一段時間內確認:

- 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;
- 客戶能夠控制本集團履約過程中生產或改良的資產;或
- 本集團履約過程中所生產的資產具有不可替代用途,且本集團有權就累計至今已完成的履約部分收取款項。

否則,收入於客戶獲得該可明確區分的貨品或服務的控制權時確認。

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

客戶合同收入(根據附註2的過渡條文應用國際財務報告準則第15號後)(續)

合同資產指本集團就本集團已向客戶轉讓的貨品或服務而收取交換代價的權利(尚未成為無條件)。其根據國際財務報告準則第9號評估減值。而應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即僅需時間推移代價即可到期支付。

合同負債指本集團就已向客戶收取代價(或已到期代價金額)而須向該客戶轉讓貨品或服務的責任。

與同一合同有關的合同資產及合同負債以淨額基準入賬並呈列。

在一段時間內確認收入：完全履行履約責任進度的計量

輸入法

完全履行履約責任的進度乃按輸入法計量，即根據本集團履行履約責任的工作或輸入相對履行有關履約責任的預期輸入總額而確認收入，其最能說明本集團轉移貨品或服務控制權的履約情況。

可變代價

就包含基於項目未來預售金額的可變代價的項目管理合同而言，本集團可使用(a)預期估值法或(b)最可能金額估計代價金額，取決於何種方法能更好地預測本集團有權收取的代價金額。

可變代價的估計金額將計入交易價格，以當與可變代價相關的不確定因素隨後獲解除時，有關入賬將不會導致重大收入撥回為限。

於各報告期末，本集團更新估計交易價格(包括更新評估可變代價的估計是否受限)以如實反映報告期末的情況及於報告期間的情況變化。

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

客戶合同收入(根據附註2的過渡條文應用國際財務報告準則第15號後)(續)

存在重大融資成分

於釐定交易價格時，倘就向客戶轉讓貨品或服務而協定的付款時間(明示或暗示)為客戶或本集團帶來重大利益，則本集團會就付款時間價值的影響調整承諾的代價金額。在該等情況下，合同包含重大融資成分。不論融資承諾在合同中明示或由合同訂約方協定的付款條款所暗示，重大融資成分均可能存在。

就付款至轉讓相關貨品或服務的期間少於一年的合同而言，本集團採用權宜可行做法而不就任何重大融資成分調整交易價格。

於轉讓本集團已就任何重大融資成分而調整已承諾代價金額之相關貨品或服務前，本集團對自客戶收取的預付款項應用於合同開始時本集團與客戶之間的單獨融資交易將反映出的貼現率。於收到預付款項至轉讓相關貨品及服務期間的相關利息開支乃按相同基準入賬列為借款成本。

對於本集團於客戶付款前轉讓相關貨品或服務的合同(本集團已根據承諾的重大融資成分調整當中的承諾代價金額)，本集團應用合同開始時本集團與客戶之間的單獨融資交易將反映出的貼現率。

獲取合同的增量成本

獲取合同的增量成本指本集團為獲得客戶合同產生的成本，其在合同獲取時方會產生。

倘本集團預期收回該等成本，則將出售物業的銷售佣金確認為資產。由此確認的資產隨後按與轉讓予客戶且與該資產相關的貨品或服務一致的系統性基準攤銷計入銷售開支。

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

收入確認(於2018年1月1日前)

收入按已收或應收代價的公平值計量，指於正常業務中出售貨品及提供服務的已收或應收款項(扣除折扣及銷售相關稅項)。

來自於日常業務中銷售物業的收入於有關物業已竣工及交付買家時確認。預售物業所收訂金列賬為預售訂金。

其他貨品的銷售收入於交付貨品及轉移擁有權時確認。

服務收入於提供服務時確認。

綜合服務收入按協議費用率於綜合服務使用者銷售或預售物業時確認。

投資的股息收入於確定收取股息權利時確認。

金融資產產生的利息收入乃參考未償還本金及適用實際利率按時間基準累計，該適用實際利率為透過金融資產的預計年期將估計未來現金收入精確貼現至該資產於首次確認時的賬面淨值的利率。

本集團確認經營租賃收入所用的會計政策於下文租賃會計政策中闡釋。

租賃

倘租賃條款將擁有權絕大部分風險與回報轉讓予承租人，則租賃列為融資租賃。所有其他租賃列為經營租賃。

本集團作為出租人

來自經營租賃的租金收入以直線法於有關租賃期內於損益確認。磋商安排經營租賃的初步直接成本計入租賃資產賬面值，以直線法於租賃期內確認為開支。

本集團作為承租人

經營租賃付款以直線法於有關租賃期內確認為開支。出租人為訂立經營租約而提供激勵措施給予本集團的優惠利益以直線法於租賃期內確認為租金開支減項。

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

租賃土地及樓宇

倘租賃包括土地及樓宇部分，則本集團根據對各部分擁有權所附帶的絕大部分風險及回報是否已轉讓予本集團的評估，將各部分分類單獨評估為融資租賃或經營租賃，除非兩部分分明均為經營租賃，則全部物業列作經營租賃。具體而言，最低租賃付款(包括任何一性過預付款項)按租賃的土地部分及樓宇部分於首次確認時的租賃權益相對公平值比例於土地及樓宇部分之間分配。

倘能可靠分配租賃款項，作為經營租賃入賬的租賃土地權益於綜合財務狀況表內呈列為「預付租賃款」並按直線法於租賃期內攤銷(分類為投資性物業並按公平值模式計量入賬的權益除外)。當付款無法於土地及樓宇部分之間可靠分配時，整項租賃一般分類為融資租賃，猶如租賃土地是根據融資租賃持有。

外幣

在編製各個別集團實體的財務報表時，以實體功能貨幣(即實體經營所在主要經濟環境的貨幣)以外的貨幣(外幣)進行的交易按交易日當時匯率以相關功能貨幣入賬。於報告期末，以外幣列值的貨幣項目按該日期當時匯率重新換算。按公平值列賬以外幣計值的非貨幣項目按釐定公平值當日的匯率換算。以歷史成本按外幣計量的非貨幣項目並未進行換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生的匯兌差額於產生期間確認為損益。

借款成本

可直接歸屬於符合條件的資產(指需花費長時間籌備作擬定用途或出售的資產)的購買、建造或生產的借款成本均計入該等資產成本，直至資產大致上可作擬定用途或出售為止。

特定借款用於符合條件的資產開支前作臨時性投資賺取的投資收入從符合資本化條件的借款成本中扣除。

所有其他借款成本於產生年度確認為損益。

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

政府補助

在有合理保證本集團會遵守政府補助的附帶條件以及將會得到補助後，政府補助方會予以確認。

政府補助於本集團將擬用作補貼相關成本的補助確認為開支的期間內有系統地於損益確認。作為已發生開支或虧損或作為無未來相關成本而向本集團提供即時財務援助的補貼應收取的政府補助，於可收取期間內在損益確認。

退休福利成本

本集團加入國家管理退休福利計劃，即定額供款計劃，根據該計劃，本集團須按照合資格員工工資固定比例向該計劃供款。在員工提供令其有權獲得供款的服務時，則向有關退休福利計劃作出的付款列為開支。

短期僱員福利

短期僱員福利於僱員提供服務時按預期支付福利的未貼現金額確認。所有短期僱員福利確認為開支，除非另一國際財務報告準則要求或允許將福利納入資產成本。

與工資及薪金及年假相關的僱員應計福利於提供有關服務的期間按預期交換有關服務需支付福利金額的未貼現金額確認為負債。

就短期僱員福利確認的負債乃按預期交換有關服務需支付福利的未貼現金額計量。

稅項

所得稅開支指當期應付稅項及遞延稅項的總和。

當期應付稅項乃根據年內應課稅利潤計算。應課稅利潤有別於綜合損益及其他全面收益表所報的「除稅前利潤」，原因在於其不包括其他年度應課稅或可扣減的收入及開支項目，亦不包括完全毋須課稅或不可扣減的項目。本集團的當期稅項負債採用於報告期末已頒布或實質頒布的稅率計算。

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項乃就綜合財務報表的資產及負債賬面值與計算應課稅利潤所用有關稅基的暫時性差異確認。遞延稅項資產一般就所有應扣稅暫時性差異確認，但限於該等應扣稅暫時性差異可用於抵扣應課稅利潤的情況。倘暫時性差異是由商譽或在不會對應課稅利潤或會計利潤有影響的交易(業務合併除外)中首次確認其他資產及負債所產生，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。此外，倘暫時性差異是產生自商譽的首次確認，則不予確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債乃就與於附屬公司及聯營公司的投資及於合營企業的權益有關的應課稅暫時性差異確認，惟倘本集團可控制有關暫時性差異的撥回，以及暫時性差異在可見將來不能撥回者除外。與該等投資及權益相關的可扣減暫時性差異所產生的遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅利潤可以使用暫時性差異利益且預期可於可見將來撥回時確認。

於報告期末時均會複核遞延稅項資產賬面值，並會於不再很可能獲得足夠應課稅利潤以允許利用全部或部分遞延稅項資產時作出削減。

遞延稅項資產及負債按預期結算負債或變現資產期間內所適用的稅率計量，並以於報告期末時已頒布或實質頒布的稅率(及稅法)為基準。

遞延稅項負債及資產的計量反映本集團於報告期末時預期收回或結算其資產及負債賬面值的方式會帶來的稅務影響。

就計量按公平值模式計量的投資物業的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，有關物業賬面值乃假設可通過銷售全數收回，惟該假設被推翻則除外。倘投資物業可予折舊且其相關商業模式的目標為隨時間的推移透過使用而非出售消耗投資物業所包含的全部經濟利益，則假設被推翻。

當有法定行使權可將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，並涉及與同一稅務機關徵收之所得稅，且本集團擬按淨額基準結算其當期稅項資產及負債時，則遞延稅項資產與負債互相抵銷。

當期及遞延稅項於損益確認，惟其與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關則除外，於該情況下，當期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。倘當期稅項或遞延稅項因對業務合併進行初步會計處理而產生，稅務影響計入業務合併的會計處理內。

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括為生產或供應貨品或服務或行政用途而持有的土地及樓宇(在建工程除外)，按成本減累計折舊及累計減值虧損於綜合財務狀況表入賬。

用於生產、供應或行政用途的在建物業、廠房及設備以成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費及(就符合條件的資產而言)根據本集團會計政策可資本化的借款成本以及(如適用)建築期內撥備的預付租賃款攤銷。該等物業完工後並達到預期用途時被分類至適當的物業、廠房及設備類別。該等資產按與其他物業資產相同的基準，在可供用作預期用途時開始折舊。

折舊乃使用直線法於估計可使用年期內以物業、廠房及設備項目成本(在建工程除外)減其剩餘價值而確認。本集團於各報告期末審核估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法，而任何估計變動的影響按預期基準入賬。

物業、廠房及設備項目在出售時或預期繼續使用資產不會有未來經濟利益時終止確認。出售或停用物業、廠房及設備項目產生的任何盈虧按出售所得款項與資產賬面值之間的差額釐定，並確認為損益。

投資物業

投資物業指為賺取租金及／或資本增值而持有的物業(包括以其他方式符合投資物業定義的物業於經營租賃下的租賃權益)。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。首次確認後，投資物業即採用公平值模式按公平值計量。投資物業公平值改變所產生盈虧於產生期間計入損益。

在建投資物業產生的建築成本乃作為在建投資物業的部分賬面值予以資本化。

投資物業於出售或當投資物業永久不再使用或預期不再從其出售獲取未來經濟利益時終止確認。終止確認資產所產生的任何盈虧(按出售所得款項淨額與資產賬面值間的差額計算)，於項目終止確認的年度內計入損益。

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

有形資產及合同成本的減值虧損

於報告期末，本集團審閱其有形資產及合同成本的賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，則估計該資產的可收回金額以釐定減值虧損的程度(如有)。

如不可能估計個別資產的可收回金額，則本集團會估計資產所屬現金產出單元的可收回金額。當可識別合理及持續的分配基準時，企業資產亦會分配至個別現金產出單元或另行分配至可識別合理持續分配基準的最小現金產出單元組別。

於本集團根據國際財務報告準則第15號就資本化為合同成本的資產確認減值虧損前，本集團按適用準則評估和確認任何與相關合同有關的其他資產的減值虧損。屆時，倘賬面值超過本集團預期收取換取相關貨品或服務的代價餘額減與提供該等貨品或服務直接相關但未被確認為開支的成本，則就資本化為合同成本之資產確認減值虧損(如有)。資本化為合同成本之資產屆時就評估相關現金產生單元減值，而計入其所屬的現金產生單元之賬面值。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量按稅前貼現率貼現至其現值，稅前貼現率反映貨幣時間價值的現時市場評估及資產或現金產生單元的特定風險(未來現金流量估計並無就此類風險作出調整)。

倘資產的估計可收回金額低於其賬面值，則資產(或現金產生單元)的賬面值會被調低至其可收回金額。於分配減值虧損時，首先分配減值虧損以減少任何商譽(如適用)的賬面值，然後按比例根據該單元各資產的賬面值分配至其他資產。資產賬面值不得減少至低於其公平值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可計量)及零之中的最高者。本應另行分配至該資產之減值虧損金額按比例分配至該單元的其他資產。減值虧損即時於損益確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，則資產(或現金產生單元)的賬面值會上調至其經修訂估計可收回金額，但上調的賬面值不得超出倘資產於過往年度並無確認減值虧損時原應確定的賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

可供發展物業

可供發展物業指在日常業務中有待發展作日後銷售的中國租賃土地，按成本與可變現淨值的較低者入賬。成本包括土地使用權成本及其他直接應佔成本。可變現淨值指在日常業務中估計售價減估計竣工成本及進行銷售的估計必需成本。可供發展物業於發展開始後轉為發展中物業。

發展中物業

發展中物業指在日常業務中開發作日後銷售的中國租賃土地及樓宇，按成本與可變現淨值的較低者入賬。成本包括土地使用權成本、建築成本、資本化借款成本及其他直接開發開支。可變現淨值指在日常業務中估計售價減估計竣工成本及進行銷售的估計必需成本。發展中物業於發展完工時轉為已竣工可出售物業。

已竣工可出售物業

已竣工可出售物業按成本與可變現淨值的較低者入賬。成本包括土地使用權成本、建築成本、資本化借款成本及其他直接開發開支。可變現淨值指在日常業務中估計售價減進行銷售的估計必需成本。

當持有物業的目的由在日常業務中出售改變為賺取租金或／及資本增值(開始向另一方提供經營租賃可證實此點)，則本集團將已竣工可出售物業轉為投資物業。物業於轉撥之日的公平值與其先前賬面值之間的差額於損益確認。

存貨

存貨(不包括可供發展物業、發展中物業及已竣工可出售物業)按成本與可變現淨值的較低者列賬。成本以加權平均法計算。

撥備

倘本集團須就過往事件而承擔現有責任(法律或推定)及本集團有可能須結付該項責任，而該項責任的金額能可靠地計量，即會確認撥備。撥備根據報告期末結付現有責任所須代價的最佳估計釐定，並已計及履行責任的風險及不明朗因素。倘撥備按結付現有責任估計所需的現金流量計量，則其賬面值為有關現金流量的現值(如貨幣時間價值影響重大)。

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具

當集團實體成為金融工具合同條款之訂約方時，則確認金融資產及金融負債。所有以常規方式購入或出售之金融資產均按交易日基準確認及終止確認。以常規方式購入或出售指金融資產的購入或出售須於市場規定或慣例所訂時限內交付。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟客戶合同所產生的貿易應收款項自2018年1月1日起初步根據國際財務報告準則第15號計量除外。收購或發行金融資產及金融負債(不包括按公平值計入損益之金融資產及金融負債)直接應佔之交易成本於首次確認時計入或扣自金融資產或金融負債之公平值(如適用)。因取得按公平值計入損益之金融資產及金融負債而直接應佔之交易成本即時於損益中確認。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本，以及於相關期間攤分利息收入及利息開支之方法。實際利率指按金融資產或金融負債之預期年期或較短期間內(如適用)準確折現估計未來現金收入及付款(包括構成實際利率不可或缺部分之一切已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)至首次確認時賬面淨值之利率。

金融資產

金融資產分類及後續計量(根據附註2過渡條文應用國際財務報告準則第9號後)

符合下列條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 該金融資產以收取合同現金流量為目的的業務模式持有；及
- 該合同條款於特定日期產生的現金流量僅為償還本金及尚未償還本金的利息。

符合下列條件的金融資產其後以按公平值計入其他全面收益的方式計量：

- 該金融資產以通過同時收取合同現金流量及出售金融資產達成目的的業務模式持有；及
- 該合同條款於特定日期產生的現金流量僅為償還本金及尚未償還本金的利息。

所有其他金融資產其後以按公平值計入損益的方式計量金融資產(「按公平值計入損益」)，惟於首次應用/首次確認一項金融資產的日期，本集團可不可撤銷地選擇呈報一項於其他全面收益入賬的權益投資的公平值其後變動(倘該權益投資並非持作買賣，亦非取得方所確認的於國際財務報告準則第3號業務合併適用的業務合併中的或然代價)則除外。

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產分類及後續計量(根據附註2過渡條文應用國際財務報告準則第9號後)(續)

於以下情況，金融資產乃歸類為持作買賣：

- 主要為於不久將來內出售而購入；或
- 於首次確認時為本集團進行集中管理的已識別金融工具組合的一部分，且近期存在實際短期獲利模式；或
- 為並非指定且為有效套期工具的衍生工具。

此外，倘可消除或顯著減少會計錯配，本集團可不可撤銷地指定須按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量的金融資產為按公平值計入損益計量。

(i) 攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量的金融資產的利息收入使用實際利率法確認。利息收入按金融資產賬面值總額應用實際利率計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外。自下一個報告期起，對於其後出現信貸減值的金融資產，利息收入按金融資產攤銷成本應用實際利率確認。倘自報告期期初起，信貸減值金融工具的信貸風險好轉，使金融資產不再信貸減值，則在確定金融資產不再信貸減值後，利息收入按金融資產賬面值總額應用實際利率確認。

(ii) 指定為按公平值計入其他全面收益的權益工具

透過按公平值計入其他全面收益的權益工具投資其後按公平值計量，而公平值變動產生的收益及虧損則於其他全面收益確認並累計計入投資重估儲備，且毋須進行減值評估。累計收益或虧損將不會在出售權益投資時重新分類至損益，而將轉撥至保留盈利。

該等權益工具投資的股息在本集團收取股息的權利確認時於損益確認，除非該等股息明確代表投資成本的部分收回則作別論。股息乃計入損益內的「其他收入」。

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產分類及後續計量(根據附註2過渡條文應用國際財務報告準則第9號後)(續)

(iii) 按公平值計入損益的金融資產

不符合按攤銷成本和按公平值計入其他全面收益以及指定為按公平值計入其他全面收益計量標準的金融資產以按公平值計入損益的方式計量。

於各報告期末，按公平值計入損益的金融資產按公平值計量，其任何公平值收益或虧損於損益確認。該公平值收益或虧損淨額不包括該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。

金融資產減值(根據附註2過渡條文應用國際財務報告準則第9號後)

本集團就根據國際財務報告準則第9號須予減值的金融資產(包括貿易應收款項、其他應收款項、應收關聯人士款項、抵押銀行存款、銀行結餘)、合同資產及財務保證合同的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自初步確認以來的變動。

整個存續期預期信貸虧損指於相關工具整個預計存續期內所有可能違約事件引致的預期信貸虧損。而12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)是整個存續期信貸虧損的一部分，指於報告日期後12個月內可能發生的違約事件引致的預期信貸虧損。評估乃根據本集團過往信貸虧損經驗作出，並就應收賬款特定因素、整體經濟狀況以及對於報告日期的當時狀況及未來狀況預測的評估作出調整。

本集團經常就貿易應收款項及合同資產確認整個存續期預期信貸虧損。該等資產會就具有重大結餘的各應收賬款單獨評估及/或使用具有合適賬齡分組的撥備矩陣共同評估預期信貸虧損。

就所有其他工具而言，本集團會計量與12個月預期信貸虧損等額的虧損撥備，除非信貸風險自首次確認以來已顯著增加，則本集團會確認整個存續期預期信貸虧損。評估應否確認整個存續期預期信貸虧損乃基於自首次確認以來出現違約的可能性或風險是否顯著增加。

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(根據附註2過渡條文應用國際財務報告準則第9號後)(續)

(i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險自首次確認以來有否大幅增加時，本集團會比較金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於首次確認日期發生違約的風險。於作出此評估時，本集團會考慮合理有據的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須付出過多成本或努力即可獲取的前瞻性資料。

具體而言，於評估信貸風險是否已大幅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嚴重惡化；
- 信貸風險的外部市場指標嚴重惡化，如信貸利差、債務人信貸違約掉期價格大幅增加；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預期不利變動；
- 債務人的經營業績出現實際或預期嚴重惡化；
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人所處的監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

不論上述評估結果如何，倘合同付款已逾期超過30日，則本集團推定信貸風險自首次確認以來已大幅增加，除非本集團有合理有據的資料證明可予收回則作別論。

儘管如此，倘債務工具於報告日期被釐定為信貸風險較低，則本集團假設該債務工具的信貸風險自首次確認以來並無大幅增加。在下列情況下，債務工具被釐定為具有較低信貸風險：i) 其違約風險較低；ii) 借款人近期具充分履行合同現金流量責任的能力；及iii) 較長時期內經濟和商業狀況的不利變動未必會降低借款人履行其合同現金流量責任的能力。本集團認為抵押銀行存款及銀行結餘的信貸風險低，因交易方為由國際信貸評級機構指定為信貸評級良好或聲譽良好的銀行。

就財務保證合同而言，本集團成為不可撤銷承諾訂約方之日乃視為為就評估金融工具減值而言的首次確認日期。於評估信貸風險自首次確認財務保證合同以來有否大幅增加時，本集團會考慮特定債務人將違反合同的風險變化。

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(根據附註2過渡條文應用國際財務報告準則第9號後)(續)

(i) 信貸風險大幅增加(續)

本集團定期監控用以識別信貸風險有否大幅增加的標準之有效性，並於適用情況下作出修訂以確保標準能在金額逾期前識別信貸風險大幅增加。

(ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，違約事件在內部制定或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能向債權人(包括本集團)作出全額(未計及本集團所持任何抵押品)還款時發生。

不論上述情況如何，本集團認為，當工具已逾期超過90日，則已發生違約，除非本集團有合理有據的資料證明較為滯後的違約標準更為適用則作別論。

(iii) 信貸減值的金融資產

當發生對金融資產之估計未來現金流量產生不利影響的一項或多項事件時，該金融資產出現信貸減值。金融資產發生信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

(a) 發行人或借款人遇到嚴重財務困難；

(b) 違反合同，如違約或逾期事件；

(c) 借款人的貸款人出於與借款人財務困難相關的經濟或合同原因，而向借款人授予貸款人原本不會考慮的優惠；或

(d) 借款人有可能破產或進行其他財務重組；

(iv) 核銷政策

當有資料顯示交易對手陷入嚴重財務困難，且並無實際收回可能之時(例如交易對手已清算或進入破產程序時)，本集團會核銷相關金融資產。在適當情況下考慮法律意見後，已核銷的金融資產仍可根據本集團的收回程序實施強制執行。該核銷構成相關金融資產的終止確認。其後收回的任何金額會於損益中確認。

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(根據附註2過渡條文應用國際財務報告準則第9號後)(續)

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量取決於違約概率、違約虧損率(即發生違約時的虧損程度)及違約風險。評估違約概率及違約虧損率根據歷史數據進行，並根據前瞻性資料作出調整。預期信貸虧損的估計反映無偏頗及概率加權金額，其以發生違約風險的金額作為加權數值而確定。

一般而言，預期信貸虧損乃估計為根據合同到期應付本集團的所有合同現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額，並按首次確認時釐定的實際利率貼現。

就財務保證合同而言，本集團僅須根據受擔保工具的條款於債務人發生違約時付款。因此，預期虧損為補償持有人所產生信貸虧損的預期付款減本集團預期從該持有人、債務人或任何其他方收取的任何金額所得結果之現值。

倘預期信貸虧損按集體基準計量或為應對信貸虧損證據於單項金融工具層面可能無法識別的情況而計量，則金融工具按以下基準分組：

- 金融工具性質(即本集團貿易應收款項、其他應收款項及應收關聯人士款項各自評為獨立組別)；
- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(如適用)。

金融工具的分組由管理層定期複核，以確保各組別的組成部分繼續共有類似信貸風險特徵。

利息收入根據金融資產的賬面值總額計算，除非金融資產已信貸減值，在此情況下，利息收入根據金融資產的攤銷成本計算。

就財務保證合同而言，虧損撥備按根據國際財務報告準則第9號釐定的虧損撥備金額與首次確認的金額減保證期內確認的累計收益金額(如適用)的差額兩者之間的較高者確認。

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(根據附註2過渡條文應用國際財務報告準則第9號後)(續)

(v) 預期信貸虧損的計量及確認(續)

除財務保證合同外，本集團就所有金融工具通過調整金融工具(相應調整於虧損撥備賬中確認的貿易應收款項除外)的賬面值，於損益中確認金融工具的減值收益或虧損。

金融資產的分類及後續計量(於2018年1月1日應用國際財務報告準則第9號前)

本集團金融資產分類為以下特定類別，包括按公平值計入損益、貸款及應收款項及可供出售投資。分類視乎金融資產的性質及用途而定，並於首次確認時釐定。

(i) 按公平值計入損益的金融資產

倘金融資產為(i)持作買賣或(ii)指定為按公平值計入損益，則分類為按公平值計入損益的金融資產。

於以下情況，金融資產乃歸類為持作買賣：

- 主要為於不久將來內出售而購入；或
- 於首次確認時為本集團進行集中管理的已識別金融工具組合的一部分，且近期存在實際短期獲利模式；或
- 為並非指定且為有效套期工具的衍生工具。

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及後續計量(於2018年1月1日應用國際財務報告準則第9號前)(續)

(i) 按公平值計入損益的金融資產(續)

按公平值計入損益的金融資產會按公平值列賬，而重新計量產生的任何盈虧於損益確認。公平值按附註46(c)所述方式釐定。

(ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定收款額但並無於活躍市場內報價的非衍生金融資產。於首次確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收關聯人士欠款、抵押銀行存款、銀行結餘及現金)採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

(iii) 可供出售投資

可供出售投資為被指定或並非分類為按公平值計入損益的金融資產、貸款及應收款項或持有至到期投資的非衍生工具。

本集團持有分類為可供出售及於活躍市場買賣的權益於各報告期末以公平值計量，惟公平值無法可靠計量的無報價權益投資除外。當本集團確立收取股息的權利時，可供出售權益工具的股息於損益確認。可供出售投資賬面值的其他變動在其他全面收益中確認，並累計計入投資重估儲備。當投資被出售或被釐定為減值時，先前在投資重估儲備中的累計盈虧重新分類至損益。

就可供出售權益投資而言，倘於活躍市場並無市場報價，而其公平值亦未能可靠計量，則於報告期末按成本減任何已識別減值虧損計量(見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(於2018年1月1日應用國際財務報告準則第9號前)

金融資產(按公平值計入損益者除外)於報告期末評估減值跡象。倘有客觀證據顯示於首次確認後因發生一項或多項事件而導致金融資產的估計未來現金流量受到影響，則金融資產視為出現減值。

就可供出售權益投資而言，有關投資公平值大幅或持續下跌至低於成本被視為減值客觀證據。

就所有其他金融資產而言，減值客觀證據可包括：

- 發行人或交易方遇到嚴重財務困難；或
- 違反合同，如逾期或拖欠利息或本金付款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組；或
- 因財務困難導致金融資產失去活躍市場。

就若干金融資產類別(如貿易及其他應收款項)而言，評定為不會個別減值的資產會另外彙集一併評估減值。應收款項組合出現減值的客觀證據包括本集團過往收款記錄、組合中超過出90日平均信貸期的延遲付款數目及國家或地區經濟狀況出現與拖欠應收款項有關的明顯變動。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量現值兩者間的差額確認。

就按成本列賬的金融資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與按同類金融資產目前的市場回報率貼現的估計未來現金流量現值兩者間的差額計量。有關減值虧損不會於其後期間撥回。

就所有金融資產而言，金融資產的賬面值乃根據減值虧損直接扣減，惟貿易及其他應收款項除外，其賬面值乃使用撥備賬扣減。撥備賬的賬面值改變於損益確認。倘貿易或其他應收款項被視為無法收回，則從撥備賬核銷。倘先前被核銷的款項於其後收回，則計入損益。

當可供出售投資被視為減值，先前於其他全面收益內確認的累計盈虧於期內重新分類至損益。

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(於2018年1月1日應用國際財務報告準則第9號前)(續)

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘於其後期間，減值虧損金額出現減少且該減少可客觀地與確認減值虧損後發生的事件聯繫，則先前確認的減值虧損透過損益撥回，惟於撥回減值當日的資產賬面值不得超出如並無確認減值而應有的攤銷成本。

就可供出售權益投資而言，先前於損益內確認的減值虧損不會透過損益撥回。減值虧損後公平值的任何增加於其他全面收益確認。

終止確認金融資產

本集團僅於從資產得到現金流量的合同權利屆滿或於其將金融資產及資產擁有權的幾乎所有風險及回報轉讓予另一實體時終止確認金融資產。倘本集團並未轉讓也未保留擁有權幾乎所有風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則本集團對其保留的權利和可能需要所付款項的義務確認為資產和相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權的幾乎所有風險及回報，則本集團繼續確認該項金融資產，並將已收所得款項確認為抵押借款。

在終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和的差額於損益確認。

在終止確認本集團於應用國際財務報告準則第9號後於首次確認時選擇按公平值計入其他全面收益計量的權益工具投資時，先前在投資重估儲備中的累計盈虧不會重新分類至損益，而是轉撥至保留盈利。

在終止確認可供出售投資時，先前在可供出售重估儲備中的累計盈虧重新分類至損益。

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及權益

分類為債務或權益

由集團實體發行的債務及權益工具按所訂立的合約安排內容以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具為證明於本集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)的任何合約。由本集團發行的權益工具按所收取的所得款項扣除直接發行成本後確認。

確認購回本公司自身權益工具並於權益中直接扣除。購回、出售、發行或註銷本公司自身權益工具不確認任何收益或虧損。

金融負債

所有金融負債其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

按攤銷成本入賬的金融負債

按攤銷成本入賬的金融負債包括銀行及其他借款、貿易及其他應付款項、應付關聯人士款項、優先票據負債部分、公司債務工具及證券化安排的收款，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

優先票據

本公司發行含有負債及提早贖回權(與主合約並無密切關聯)的優先票據在初步確認時單獨分類為相關項目。於發行日期，負債及提早贖回權部分均按公平值確認。

在其後期間，優先票據的負債部分使用實際利率法按攤銷成本列賬。提早贖回權按公平值計量，其公平值變動於損益確認。

與發行優先票據有關的交易成本按有關公平值的比例分配至負債及提早贖回權部分。與提早贖回權有關的交易成本即時於損益列支。與負債部分有關的交易成本計入負債部分的賬面值，並使用實際利率法在優先票據期內攤銷。

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及權益(續)

公司債券

本集團一家附屬公司發行含有負債及沽出認沽期權(與主合約密切關聯)的公司債券在初步確認時並無分類為主合約及內置衍生工具。於發行日期，公司債券已按公平值確認。

在其後期間，公司債券使用實際利率法按攤銷成本列賬。

與公司債券發行有關的交易成本計入公司債券的賬面值，並使用實際利率法在公司債券期內攤銷。

證券化安排的收款

證券化安排的收款初步按公平值確認(扣除已產生的交易成本)，其後按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額於期內使用實際利率法於損益確認。

交易成本計入資產抵押證券收款的賬面值，並於安排期間使用實際利率法攤銷。

永久證券

本集團發行的永久證券(其不包括本集團向持有人交付現金或其他金融資產或按對本集團而言存在潛在不利的條件與持有人交換金融資產或金融負債的合約責任)分類為權益工具及初步按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及權益(續)

財務保證合同

財務保證合同乃規定發行人在持有人因債務人未能按照債務工具條款在到期時付款而招致虧損時向持有人作出具體償付的合同。財務保證合同負債初步按其公平值計量，隨後按下列較高者計量：

- 按國際財務報告準則第9號(自2018年1月1日起)／國際會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產(於2018年1月1日應用國際財務報告準則第9號前)釐定的虧損撥備金額；及
- 初步確認金額減保證期內確認的累計收益金額(如適用)。

衍生金融工具

衍生工具初步按於衍生工具合約訂立當日的公平值確認，其後於各報告期末以其公平值重新計量。所得收益或虧損即時於損益確認。

一般而言，獨立於主合約的單一工具的多個內置衍生工具視作單一複合內置衍生工具，除非該等衍生工具與不同的風險相關且彼此可隨時分開及獨立。

內置衍生工具(自2018年1月1日起根據國際財務報告準則第9號)

混合合約包含的主合約為國際財務報告準則第9號範圍內的金融資產，其內置衍生工具不能與主合約分拆。整個混合合約按攤銷成本或按公平值(倘適用)分類後再進行計量。

非衍生主合約並非國際財務報告準則第9號範圍內的金融資產且該內置衍生工具的風險及特徵與主合約並不密切關聯以及主合約不透過損益按公平值列賬的方式計量時，該內置衍生工具視為獨立衍生工具。

內置衍生工具(於2018年1月1日應用國際財務報告準則第9號前)

非衍生主合約的內置衍生工具在符合衍生工具的定義時視為獨立衍生工具，其風險及特徵並非與主合約密切關聯且主合約不透過損益按公平值列賬的方式計量。

終止確認金融負債

當且僅當本集團的責任獲解除、取消或屆滿時，本集團方會終止確認金融負債。獲終止確認的金融負債賬面值與已付及應付代價之間的差額於損益確認。

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

股份支付交易

權益結算的股份支付交易

授予僱員的購股權

授予僱員的以權益結算的股份支付及其他類似服務提供於授出日期按權益工具公平值計量。

於授出日期釐定且不考慮所有非市場行權條件的以權益結算的股份支付公平值乃於等待期內基於本集團對最終可行權權益工具數量的估計以直線法支銷並相應增加權益(購股權儲備)。於各報告期末，本集團根據所有相關非市場行權條件的評估修訂其對預期最終行權的購股權數目所作估計。修訂原估計所產生的影響(如有)將於損益確認，致令累計開支反映經修訂估計，購股權儲備亦隨之作相應調整。就於授出日期即時行權的購股權而言，所授出購股權的公平值即時於損益支銷。

當購股權獲行使時，先前於購股權儲備確認的金額將轉撥至股份溢價。當購股權於可行權日期後作廢或於屆滿日期仍未行使時，先前於購股權儲備確認的金額將持續於購股權儲備內持有。

4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

應用會計政策的關鍵判斷

除涉及估計的判斷(見下文)外，以下披露董事於應用本集團會計政策過程中作出並對綜合財務報表內確認的金額有最重大影響的關鍵判斷。

確認收入的時間

物業銷售收入於本集團的履約並不創造一項對本集團具有替代用途的資產及本集團就迄今已完成履約部分收取款項擁有可執行權利時在一段時間內推移確認，否則收入在客戶取得對已完工物業控制權的某一時點確認。本集團因與客戶的合同限制不得改動或替換物業單位或將物業單位轉為他用，因此物業單位對本集團而言並無替代用途。然而，是否存在對客戶付款的可執行權利取決於銷售合同的條款及適用於該合同的法律的詮釋。有關釐定須作出重大判斷。本集團已取得銷售合同收款權的可執行性的法律意見。管理層根據法律意見作出判斷將銷售合同分類至具有收取客戶付款權利的銷售合同及不具有收取客戶付款權利的銷售合同。

截至2018年12月31日止年度

4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

應用會計政策的關鍵判斷(續)

確認收入的時間(續)

本集團參考於報告日完成履約責任的進度在一段時間內確認物業銷售收入。該進度計量乃參考直至報告期間產生的合同成本佔合同中每個物業單位總估計成本的比例根據本集團完成履約責任所付出的努力或投入計量。本集團根據項目階段及可售建築面積計算成本分配情況。釐定總估計成本的完整度及報告日完成履約責任的進度的準確度時，需要作出重大判斷及估計。本集團設有標準的成本預算及估計完工程序，據此管理層審閱履約責任的進程及執行情況。此程序的其中一個環節是管理層會審閱包括但不限於已產生及累計至達成計劃時的成本。未來期間成本估計的變動可能對本集團的已確認收入產生影響。作出上述估計時，本集團依賴過往經驗及承包商及測量師(如適用)的工作。截至2018年12月31日止年度，本集團在一段時間內及在某一時點確認之物業銷售收入分別為人民幣45,937,061,000元及人民幣9,337,145,000元。

投資物業的遞延稅項

就計量採用公平值模式計量的投資物業產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已審閱本集團的投資物業組合，其結論為本集團投資物業並非以其目的為隨時間推移(而非透過銷售)消耗投資物業所體現的絕大部分經濟利益的業務模式持有。因此，於計量本集團投資物業遞延稅項時，董事已決定，採用公平值模式計量的投資物業的賬面值透過銷售全部收回的假設不予駁回。因此，本集團就投資物業公平值變動確認企業所得稅及土地增值稅的相關遞延稅項。

估計不明朗因素的主要來源

有關未來的主要假設及於報告期末的估計不明朗因素的其他主要來源(其具有導致下個財政年度的資產及負債賬面值出現大幅調整的重大風險)披露如下。

截至2018年12月31日止年度

4. 關鍵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)

可供發展物業、發展中物業及已竣工可出售物業的可變現淨值

於各報告期末可供發展物業、發展中物業及尚未出售的已竣工物業按成本與可變現淨值中的較低者入賬。

可供發展物業及發展中物業的可變現淨值乃參考管理層根據當時市況對售價的估計，減適用的可變銷售支出及達至竣工所需預計成本釐定。已竣工可出售物業的可變現淨值乃參考管理層根據當時市況對售價的估計，減適用的可變銷售支出釐定。在評估過程中，管理層亦會參考獨立合資格專業估值師按可比較市場價格進行的物業估值。倘市況或要求有變，管理層須修訂該等估計。倘實際市況差於管理層所預計，則可能須對可供發展物業、發展中物業及已竣工可出售物業價值作出額外調整。於2018年12月31日，可供發展物業、發展中物業及已竣工可出售物業的賬面值分別為人民幣22,842,799,000元(2017年：人民幣25,467,537,000元)、人民幣117,876,867,000元(2017年：人民幣83,149,261,000元)及人民幣10,972,736,000元(2017年：人民幣20,650,760,000元)(分別扣除累計減值虧損人民幣56,454,000元(2017年：人民幣零元)、人民幣270,351,000元(2017年：人民幣零元)及人民幣379,741,000元(2017年：人民幣386,330,000元))。

投資物業公平值

於2018年12月31日，投資物業在綜合財務狀況表內以其公平值約人民幣4,066,128,000元(2017年：人民幣2,716,396,000元)列賬。

公平值乃根據獨立合資格專業估值師使用物業估值技術對該等物業進行的估值計算，物業估值技術採用將現有租約所得租金收入淨額資本化的投資方法(對物業權益的潛在復歸收入作適當撥備)，或(如適用)直接比較法參照有關市場上類似銷售交易。租金回報率及未來租金估計等假設的有利或不利變動會導致本集團投資物業的公平值有所改變及須對綜合損益及其他全面收益表所呈報盈虧金額作出相應調整。

截至2018年12月31日止年度

4. 關鍵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)

土地增值稅

土地增值稅(「土地增值稅」)撥備估計為人民幣5,520,141,000元(2017年：人民幣3,463,172,000元)(列入應付所得稅項)，乃按照中國有關稅務法律及法規所載規定而作出。實際土地增值稅負債須在物業發展項目竣工後由稅務機關決定，而稅務機關可能不同意土地增值稅撥備的計算基準。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判斷。本集團基於管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終的稅項結果或會不同於初始列賬的金額，而該等差異將影響與當地稅務機關確定該等稅項的期間內的所得稅開支及有關所得稅撥備。

預期信貸虧損撥備

本集團就金融資產(包括根據國際財務報告準則第9號的規定須予減值的貿易應收款項、其他應收款項、應收關聯人士款項、抵押銀行存款、銀行結餘、合同資產及財務保證合同)的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日更新，以反映信貸風險自首次確認以來的變動。釐定減值評估時須作出重大判斷及估計，包括有關撥備矩陣分組的判斷及有關計算預期信貸虧損撥備所用預期虧損率的估計。於2018年12月31日，貿易應收款項、合同資產以及其他應收款項及應收關聯人士款項的賬面值分別為人民幣878,236,000元、人民幣1,887,085,000元及人民幣35,797,417,000元，當中已分別扣除累計預期信貸虧損減值虧損人民幣101,266,000元、人民幣零元及人民幣2,593,247,000元。

商譽減值

釐定商譽是否減值須估計獲分配有關商譽的現金產出單元使用值。計算使用值須董事對預期可自現金產出單元獲得的未來現金流量以及適合計算所得現值的貼現率作出估計。倘貼現未來現金流量估計少於預期，則可能產生重大減值虧損。於2018年12月31日，商譽的賬面值為人民幣769,241,000元(2017年：人民幣769,241,000元)(扣除累計減值虧損人民幣零元(2017年：人民幣零元)。計算減值虧損的詳情載於附註17。

截至2018年12月31日止年度

4. 關鍵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)

公司債券的票面利率

為數人民幣11,098,976,000元(2017年：人民幣6,936,088,000元)的公司債券包含票面利率調整權利，讓公司債券發行人可按若干條款及條件調整餘下未行使債券的票面利率。公司債券亦包含認沽期權，授予公司債券投資者購回債券的權利，此權利在票面利率調整權利行使時觸發。於綜合財務報表報告日期，本集團並無計劃亦無意行使公司債券的票面利率調整權利，因此，年內公司債券的實際利率乃按公司債券原票面利率及到期日計算。倘本集團決定行使公司債券的票面利率調整權利，實際利率將會不同，原因是任何餘下未行使公司債券的票面利率將會調整，而公司債券將即時須予償還。公司債券的詳情載於附註33。

截至2018年12月31日止年度

5. 收入及分部資料

A. 截至2018年12月31日止年度

(i) 客戶合同收入分析

	截至2018年12月31日止年度						總計 人民幣千元
	物業銷售 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	項目管理 人民幣千元	設計及裝修 人民幣千元	銷售建築材料 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	
在某一時點確認	45,937,061	-	-	-	29,127	247,044	46,213,232
在一段時間內確認	9,337,145	776,452	1,366,485	2,523,700	-	-	14,003,782
客戶合同收入	55,274,206	776,452	1,366,485	2,523,700	29,127	247,044	60,217,014

(ii) 客戶合同履行責任

物業銷售

於客戶獲得已竣工物業的控制權時(即於相關物業已竣工並交付客戶時)，來自物業銷售的收入於日常業務過程中的某一時點確認，惟來自若干物業的收入則按計量進度的輸入法在一段時間內確認，該等若干物業因合同理由而對本集團並無替代用途，且本集團有可強制執行權利就該等若干物業向客戶收取迄今已完成履約的付款。

本集團與客戶簽署買賣協議時，向客戶收取合同價值的20%至80%作為按金。然而，取決於市況，本集團可對比上市售價，向客戶提供折扣，前提為客戶同意於施工進行時預先支付代價餘額。有關預先付款導致確認合同負債，直至確認相關收入為止。

本集團認為若干預付款包含重大融資部分，因此考慮到本集團的信貸特徵，代價金額會根據貨幣時間價值的影響作出調整。由於此累計增加施工期間的合同負債，故確認的收入金額會有所增加。

截至2018年12月31日止年度

5. 收入及分部資料(續)

A. 截至2018年12月31日止年度(續)

(ii) 客戶合同履行責任(續)

設計及裝修服務以及項目管理服務

來自設計及裝修服務以及項目管理服務的收入按輸入法基於迄今完成的工程所產生的合同成本相對估計合同成本總額的比例在一段時間內確認。

設計及裝修服務以及項目管理服務費用按客戶與本集團商定的付款時間表及／或里程碑定期向客戶開具發票。本集團於履行設計及裝修服務以及項目管理服務的期間確認合同資產，即代表本集團有權就已履行服務收取代價，原因為該等權利取決於本集團未來就達成所指定里程碑的表現。當該等權利成為無條件時，合同資產轉撥至貿易應收款項。於履行相關服務前收取的付款作為合同負債列入綜合財務狀況表。

就包含基於項目未來預售金額的可變代價的項目管理合同而言，本集團可使用(a)預期估值法或(b)最可能金額估計代價金額，取決於何種方法能更好地預測本集團有權收取的代價金額。

本集團認為有關設計及裝修服務以及項目管理服務的預付款並無包含重大融資部分。

酒店業務

本集團就酒店業務的履約責任主要為向顧客提供住宿服務。來自住宿服務的收入於顧客入住客房期間在一段時間內確認。

銷售建築材料

來自銷售建築材料的收入於貨品的控制權轉移予客戶時(即向客戶交付貨品的時點)確認。交易價格於客戶購買材料時即時到期支付。

截至2018年12月31日止年度

5. 收入及分部資料(續)

A. 截至2018年12月31日止年度(續)

(iii) 分配至客戶合同餘下履約責任的交易價格

於2018年12月31日分配至餘下履約責任(未達成或部分未達成)的交易價格及預計收入確認時間如下：

	物業銷售 人民幣千元	項目管理 人民幣千元
1年內	42,879,582	1,490,714
超過1年	26,671,827	5,450,439
	69,551,409	6,941,153

上文披露的金額並不包括分配至已達成但因各種考量約束而未確認的履約責任的交易價格。

所有設計及裝修服務、酒店業務及銷售建築材料均為期一年或以內。於國際財務報告準則第15號的許可下，並未披露分配至該等未達成合同的交易價格。

B. 截至2017年12月31日止年度

來自本集團主要產品及服務的收入分析如下：

	2017年 人民幣千元
物業銷售	37,936,017
酒店業務	717,153
項目管理	931,145
物業租金收入	69,709
設計及裝修	2,090,621
銷售建築材料	67,556
其他業務	140,551
	41,952,752

截至2018年12月31日止年度

5. 收入及分部資料(續)

C. 分部資料

本集團的主要經營決策者已確定為執行董事及若干高級管理人員(合稱為「主要經營決策者」)。經營分部乃根據本集團交由主要經營決策者審閱以評核業績並分配資源的內部報告來釐定。此亦為本集團組織及管理的基準。

本集團的綜合收入及業績均源自中國(居住國)市場，且本集團幾乎全部綜合非流動資產均位於中國。

於本年度，本集團重組其內部報告結構，導致其報告分部的組成有變，具體而言，項目管理成為獨立的報告分部。往年分部披露資料已予重列以符合本年度的呈列。

本集團根據國際財務報告準則第8號的報告分部如下：

- 1 物業發展
- 2 酒店業務
- 3 物業投資
- 4 項目管理

就物業發展報告分部而言，主要經營決策者審閱每項物業發展項目的財務資料，故每項物業發展項目構成獨立經營分部。然而，物業發展項目具有類似的經濟特性，且發展及銷售活動相似，客戶基礎亦相若。因此，所有物業發展項目均歸類為一個報告分部，以供分部呈報之用。

就酒店業務報告分部而言，主要經營決策者審閱每家酒店的財務資料，故每家酒店構成獨立經營分部。然而，酒店具有類似的經濟特性，且發展及銷售活動相似，客戶基礎亦相若。因此，所有酒店均歸類為一個報告分部，以供分部呈報之用。

截至2018年12月31日止年度

5. 收入及分部資料(續)

C. 分部資料(續)

就物業投資報告分部而言，主要經營決策者審閱每項投資物業的財務資料，故每項投資物業構成獨立經營分部。然而，投資物業具有類似的經濟特性，且發展及銷售活動相似，客戶基礎亦相若。因此，所有投資物業均歸類為一個報告分部，以供分部呈報之用。

就項目管理報告分部而言，主要經營決策者審閱每項項目管理項目的財務資料，故每項項目管理項目構成獨立經營分部。然而，項目管理項目具有類似的經濟特性，且發展及銷售活動相似，客戶基礎亦相若。因此，所有項目管理項目歸類為一個報告分部，以供分部呈報之用。

其他經營分部包括銷售建築材料、設計及裝修以及其他業務。於本年度及過往年度，該等分部概不符合報告分部的定量門檻。因此，該等分部歸類為「其他」

主要經營決策者根據從事有關分部活動的集團實體的除稅後利潤(包括分佔合營企業及聯營公司的業績及有關財務費用，但不包括若干行政開支、其他收入、財務費用及稅項)，來評估經營分部的表現。向主要經營決策者提供的財務資料乃以附註3所述編製綜合財務報表所採納的會計政策一致的方式計量。

各分部間的銷售乃按各交易方之間協定的條款進行。

概無客戶佔本集團收入的10%或更多。

截至2018年12月31日止年度

5. 收入及分部資料(續)

C. 分部資料(續)

本集團按分部劃分的收入及業績分析如下：

	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	項目管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2018年12月31日止年度								
客戶合同收入	55,274,206	776,452	-	1,366,485	2,799,871	60,217,014	-	60,217,014
租金收入	-	-	85,496	-	-	85,496	-	85,496
對外分部總收入	55,274,206	776,452	85,496	1,366,485	2,799,871	60,302,510	-	60,302,510
分部間收入	-	2,045	-	65,892	1,361,254	1,429,191	(1,429,191)	-
總計	55,274,206	778,497	85,496	1,432,377	4,161,125	61,731,701	(1,429,191)	60,302,510
分部業績	2,101,885	98,181	103,613	345,475	45,066	2,694,220	8,041	2,702,261
未分配行政開支								(264,670)
未分配其他收入								40,591
未分配財務費用								(3,780)
未分配稅項								(99,172)
年內利潤								2,375,230
(經重列)	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	項目管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2017年12月31日止年度								
分部收入								
對外收入	37,936,017	717,153	69,709	931,145	2,298,728	41,952,752	-	41,952,752
分部間收入	-	1,207	-	2,645	617,941	621,793	(621,793)	-
總計	37,936,017	718,360	69,709	933,790	2,916,669	42,574,545	(621,793)	41,952,752
分部業績	2,004,969	117,606	443,036	164,781	41,521	2,771,913	(2,176)	2,769,737
未分配行政開支								(90,936)
未分配其他收入								48,867
未分配財務費用								(4,822)
未分配稅項								(51,881)
年內利潤								2,670,965

截至2018年12月31日止年度

5. 收入及分部資料(續)

C. 分部資料(續) 分部資產及負債

本集團按分部劃分的資產及負債分析如下：

分部資產

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
物業發展	256,113,218	216,864,883
酒店業務	9,483,752	7,481,372
物業投資	4,189,650	3,446,170
項目管理	2,057,916	2,227,307
其他	6,820,664	4,371,302
分部資產總額	278,665,200	234,391,034
未分配	1,097,544	1,437,212
綜合資產	279,762,744	235,828,246

分部負債

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
物業發展	211,484,567	181,559,336
酒店業務	292,476	533,160
物業投資	635,451	91,933
項目管理	1,012,518	720,298
其他	5,387,529	5,253,825
分部負債總額	218,812,541	188,158,552
未分配	831,363	875,255
綜合負債	219,643,904	189,033,807

為監控分部表現並在各分部間分配資源：

- 所有資產分配予經營分部，惟不包括與非營運集團實體有關的銀行結餘及現金、抵押銀行存款、物業、廠房及設備、可供出售投資、按公平值計入其他全面收益的權益工具、貿易及其他應收款項、訂金及預付款項、預付所得稅、其他預付稅項以及應收關聯人士欠款。
- 所有負債分配予經營分部，惟不包括與非營運集團實體有關的貿易及其他應付款項、應付關聯人士欠款、應付所得稅、其他應付稅項以及遞延稅項負債。

截至2018年12月31日止年度

5. 收入及分部資料(續)

C. 分部資料(續)

其他分部資料

截至2018年12月31日止年度

	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	項目管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
包括於分部損益或 分部資產計量的金額：								
非流動資產增加(附註)	3,332,957	1,281,509	1,114,433	144,361	324,316	6,197,576	4,509	6,202,085
於聯營公司的權益	8,364,698	-	-	58,561	488,212	8,911,471	87,085	8,998,556
於合營企業的權益	1,831,350	-	-	8,438	-	1,839,788	-	1,839,788
金融資產減值及撥回淨值	1,206,182	-	-	-	15,729	1,221,911	60,823	1,282,734
非金融資產減值及撥回淨值	468,875	(16,775)	-	-	-	452,100	-	452,100
投資物業公平值變動收益	-	-	(132,128)	-	-	(132,128)	-	(132,128)
就分階段達成業務合併時 重新計算合營企業至 收購日期公平值的收益	(686,352)	-	-	-	-	(686,352)	-	(686,352)
出售附屬公司淨收益	(509,194)	-	-	170	-	(509,024)	(16)	(509,040)
物業、廠房及設備折舊	171,842	256,174	10	11,336	11,383	450,745	1,360	452,105
出售物業、廠房及 設備虧損(收益)	(251)	6	-	3,700	17,578	21,033	7	21,040
利息收入	(1,111,022)	(381)	(29)	(6,383)	(6,798)	(1,124,613)	(405,827)	(1,530,440)
財務費用	1,514,115	6,321	12,846	327	14,274	1,547,883	3,780	1,551,663
分估聯營公司業績	(327,271)	-	-	1,684	2	(325,585)	3	(325,582)
分估合營企業業績	(201,944)	-	-	27,429	-	(174,515)	-	(174,515)
稅項	5,293,594	4,593	51,601	-	79,782	5,429,570	99,172	5,528,742

截至2018年12月31日止年度

5. 收入及分部資料(續)

C. 分部資料(續)

其他分部資料(續)

截至2017年12月31日止年度(經重列)

	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	項目管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
包括於分部損益或分部資產計量的金額：								
非流動資產增加(附註)	896,513	225,860	171,666	18,516	351,467	1,664,022	12,522	1,676,544
於聯營公司的權益	7,349,227	-	-	63,099	365,058	7,777,384	-	7,777,384
於合營企業的權益	1,888,486	-	-	8,981	-	1,897,467	-	1,897,467
金融資產減值及撥回淨值	631,344	-	-	(11,747)	7,728	627,325	20,000	647,325
非金融資產減值及撥回淨值	352,348	(19,680)	-	-	-	332,668	-	332,668
投資物業公平值變動收益	-	-	(253,400)	-	-	(253,400)	-	(253,400)
就分階段達成業務合併時								
重新計量聯營公司和一家合營企業至								
收購日期公平值的收益	(1,620,517)	-	-	-	(3,018)	(1,623,535)	-	(1,623,535)
收購附屬公司收益	-	-	-	(280)	(13,526)	(13,806)	-	(13,806)
出售附屬公司淨收益	(1,240,939)	-	(375,805)	-	(3,021)	(1,619,765)	-	(1,619,765)
物業、廠房及設備折舊	126,099	170,691	184	11,688	10,547	319,209	1,970	321,179
出售物業、廠房及設備虧損(收益)	6,710	-	(122)	(679)	(299)	5,610	16	5,626
利息收入	(423,332)	(2,053)	(17)	(7,859)	(4,487)	(437,748)	(48,867)	(486,615)
財務費用	1,442,853	686	11,977	658	15,675	1,471,849	4,822	1,476,671
分佔聯營公司業績	(546,310)	-	-	(9,651)	(2,001)	(557,962)	-	(557,962)
分佔合營企業業績	(355)	-	-	8,661	-	8,306	-	8,306
稅項	3,320,469	5,430	224,334	87,706	29,983	3,667,922	51,881	3,719,803

附註：非流動資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業(不包括投資物業公平值變動收益)、預付租賃款、於合營企業的權益、於聯營公司的權益和預付租金，而不包含金融工具、商譽及遞延稅項資產。

截至2018年12月31日止年度

6. 其他收入

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
利息收入	1,530,440	486,615
政府補助(附註)	15,151	6,704
按公平值計入其他全面收益的權益工具股息	70,807	–
可供出售投資的分紅收入	–	18,052
其他	243,873	200,531
	1,860,271	711,902

附註：該等補助無條件，入賬列作直接財政支持，預期日後不會產生相關成本，亦不與任何資產相關。

7. 其他收益及虧損

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
淨匯兌(損失)收益	(487,841)	511,187
出售物業、廠房及設備淨虧損	(21,040)	–
出售聯營公司(虧損)收益	(1,069)	6,405
分階段收購聯營公司及一家合營企業公平值收益	–	78,956
收購聯營公司收益	–	36,337
	(509,950)	632,885

8. 財務費用

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銀行及其他借款的利息	3,803,559	2,630,914
優先票據的利息(附註32)	240,556	366,084
公司債務工具的利息(附註33)	1,292,779	680,681
證券化安排的收款的利息(附註34)	79,768	40,074
	5,416,662	3,717,753
減：資本化於發展中物業與在建工程	(3,864,999)	(2,241,082)
	1,551,663	1,476,671

本年度內的專項借款及一般貸款的資本化借款成本計算，是按年利率5.4%(2017年：5.4%)資本化於待售及自用物業的發展。

截至2018年12月31日止年度

9. 金融資產及非金融資產減值及撥回淨值

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
金融資產減值		
貿易及其他應收款項減值虧損	769,379	216,226
應收關聯人士款項減值虧損	513,355	431,099
	1,282,734	647,325
非金融資產減值		
可供發展物業減值虧損	56,454	–
發展中物業減值虧損	270,351	–
已竣工可出售物業減值虧損	123,648	352,348
存貨減值虧損	18,422	–
物業、廠房及設備減值虧損撥回	(16,775)	(19,680)
	452,100	332,668
	1,734,834	979,993

10. 除稅前利潤

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
除稅前利潤經扣除(計入)：		
薪金及其他福利	3,069,591	2,515,126
退休福利計劃供款	117,351	88,747
權益結算的購股權開支	134,466	1,778
員工成本(包括董事酬金)	3,321,408	2,605,651
減：資本化於發展中物業	(860,475)	(674,301)
	2,460,933	1,931,350
物業、廠房及設備折舊	452,105	321,179
減：資本化於發展中物業	(9,840)	(4,590)
	442,265	316,589
預付租賃款攤銷(包括於行政開支中)	29,186	25,733
核數師酬金	19,951	17,315
確認為開支的物業及存貨成本	46,128,362	33,564,920
出售物業、廠房及設備淨虧損	21,040	5,626

截至2018年12月31日止年度

11. 董事、主要行政人員及僱員酬金

已付或應付12名(2017年：11名)本公司董事及主要行政人員的酬金如下：

	宋卫平 人民幣千元	劉文生 人民幣千元	壽柏年 ¹ 人民幣千元	張亞東 ² 人民幣千元	曹舟南 ³ 人民幣千元	李青岸 人民幣千元	李永前 人民幣千元	李駿 ⁴ 人民幣千元	2018年總計 人民幣千元
執行董事									
袍金	1,200	1,200	320	500	700	1,200	1,200	880	7,200
其他酬金：									
薪金及其他福利	3,800	3,800	-	1,375	1,925	1,500	1,500	880	14,780
退休福利／退休金計劃供款	105	116	-	47	46	116	116	90	636
表現相關獎勵款項(附註)	4,990	4,990	-	1,875	2,625	2,800	2,800	1,467	21,547
權益結算的購股權開支	13,638	12,383	-	3,624	5,748	10,877	9,538	2,628	58,436
小計	23,733	22,489	320	7,421	11,044	16,493	15,154	5,945	102,599

上文所示的執行董事酬金為彼等管理本公司及本集團事務所提供服務的酬金。

	賈生華 人民幣千元	史習平 人民幣千元	柯煥章 人民幣千元	許雲輝 人民幣千元	2018年總計 人民幣千元
獨立非執行董事					
袍金	320	320	320	320	1,280
其他酬金：					
薪金及其他福利	-	-	-	-	-
退休福利／退休金計劃供款	-	-	-	-	-
表現相關獎勵款項(附註)	-	-	-	-	-
小計	320	320	320	320	1,280

截至2018年12月31日止年度

11. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)

上文所示的獨立非執行董事酬金為彼等作為本公司董事所提供服務的酬金。

	2018年 人民幣千元							2017年總計 人民幣千元
總計								103,879
	宋卫平 人民幣千元	劉文生 人民幣千元	壽柏年 人民幣千元	孫國強 ⁵ 人民幣千元	曹舟南 人民幣千元	李青岸 人民幣千元	李永前 人民幣千元	2017年總計 人民幣千元
執行董事								
袍金	-	-	-	-	-	-	-	-
其他酬金：								
薪金及其他福利	5,000	1,200	1,200	1,200	4,500	1,500	1,500	16,100
退休福利／退休金計劃供款	86	-	-	-	75	105	105	371
表現相關獎勵款項(附註)	4,990	-	2,760	-	4,500	4,000	4,000	20,250
權益結算的購股權開支	179	162	-	-	167	143	125	776
小計	10,255	1,362	3,960	1,200	9,242	5,748	5,730	37,497

上文所示的執行董事酬金為彼等管理本公司及本集團事務所提供服務的酬金。

	賈生華 人民幣千元	史習平 人民幣千元	柯煥章 人民幣千元	許雲輝 人民幣千元	2017年總計 人民幣千元
獨立非執行董事					
袍金					1,280
其他酬金：					-
薪金及其他福利					-
退休福利／退休金計劃供款					-
表現相關獎勵款項(附註)					-
小計	320	320	320	320	1,280

截至2018年12月31日止年度

11. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)

上文所示的獨立非執行董事酬金為彼等作為本公司董事所提供服務的酬金。

	2017年 人民幣千元
總計	38,777

1 壽柏年先生於2018年4月6日辭任執行董事並終止擔任本公司提名委員會成員及薪酬委員會成員。

2 張亞東先生於2018年8月1日獲委任為本公司執行董事、提名委員會成員及薪酬委員會成員，取代曹舟南先生。

3 曹舟南先生於2018年8月1日辭任執行董事並終止擔任本公司提名委員會成員。

4 李駿先生於2018年4月6日獲委任為執行董事。

5 孫國強先生於2018年8月1日辭任執行董事並終止擔任本公司薪酬委員會成員。

張亞東先生已於2018年8月1日獲委任為本公司行政總裁，取代曹舟南先生，且上文所披露彼等的酬金包括各擔任行政總裁期間所提供服務的酬金。

附註： 表現相關獎勵款項按本集團兩個年度的業績百分比釐定。

概無董事於兩個年度放棄任何酬金。

本集團五名最高薪酬人士中，全部(2017年：五名)為本公司董事，彼等的酬金已於上文披露。

截至2018年12月31日止年度

11. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)

該等人士的酬金屬於以下範圍：

	2018年 董事人數	2017年 董事人數
4,500,001港元至5,000,000港元	–	1
6,500,001港元至7,000,000港元	–	2
10,500,001港元至11,000,000港元	–	1
11,500,001港元至12,000,000港元	–	1
13,000,001港元至13,500,000港元	1	–
17,500,001港元至18,000,000港元	1	–
19,000,001港元至19,500,000港元	1	–
26,500,001港元至27,000,000港元	1	–
28,000,001港元至28,500,000港元	1	–

年內，本集團並無向任何董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金作為其加入本集團或加入本集團時的獎勵或離職補償(2017年：五名)。

12. 稅項

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	2,373,034	2,770,357
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	4,782,105	3,329,311
	7,155,139	6,099,668
過往年度(超額)不足的撥備：		
中國企業所得稅	(23,492)	28,426
遞延稅項：		
企業所得稅	(709,860)	(1,228,591)
土地增值稅	(893,045)	(1,179,700)
	(1,602,905)	(2,408,291)
	5,528,742	3,719,803

截至2018年12月31日止年度

12. 稅項(續)

本年度遞延稅項主要是因收購附屬公司時公平值調整所致。

本公司及於香港註冊成立的集團實體並無作出所得稅撥備，乃由於其於香港並無獲得任何應課稅利潤。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的稅率為25%或15%。綠城裝飾工程集團有限公司(「綠城裝飾工程集團」)為一家新的高新技術企業，2018至2020年適用的企業所得稅率為15%。

此外，企業所得稅法豁免兩家有直接投資關係的「居民企業」的合資格股息收入繳納所得稅。除此之外，所有該等股息須按企業所得稅法繳付5%或10%預扣稅。10%的預扣稅率適用於本集團。

年內的稅務開支與綜合損益及其他全面收益表的利潤調節如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
除稅前利潤	7,903,972	6,390,768
按中國企業適用所得稅率25%計算的稅項	1,975,993	1,597,692
不同稅率的影響	(19,552)	(162,364)
分佔聯營公司業績的稅項影響	(81,396)	(139,490)
分佔合營企業業績的稅項影響	(43,629)	2,077
就稅務目的而言不應課稅收入的稅項影響	(191,190)	(430,136)
就稅務目的而言不可扣減開支的稅項影響	598,693	772,116
過往年度(超額)不足的撥備	(23,492)	28,426
未確認可扣減暫時性差異的稅項影響	39,390	62,903
未確認稅務虧損的稅項影響	289,773	366,646
就先前未確認的稅項虧損確認遞延稅項資產	(21,615)	-
動用先前未確認稅項虧損	(1,588)	(73,830)
年度土地增值稅撥備	3,889,060	2,149,611
土地增值稅的稅項影響	(972,265)	(537,403)
未分配利潤的稅項影響	90,560	83,555
年度稅務開支	5,528,742	3,719,803

截至2018年12月31日止年度的遞延稅項詳情載於附註23。

截至2018年12月31日止年度

12. 稅項(續)

中國土地增值稅

根據由1994年1月1日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例，及由1995年1月27日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則，在中國銷售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施的一切收入，須按30%至60%的漸進稅率對增值額計算土地增值稅，而假設增值額不超過可扣減項目總額的20%，則普通標準住宅的物業銷售可獲豁免。

根據關於加強土地增值稅管理工作的通知，本集團須就普通標準住宅按0.5%–3%及其他物業按1%–6%對預售所得款項預付土地增值稅。

截至2018年12月31日止年度，本集團根據相關中國稅法及規例所載的規定，估計及作出人民幣3,889,060,000元(2017年：人民幣2,149,611,000元)的土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業發展項目落成後，由稅務機關決定，而稅務機關可能會不同意計算土地增值稅撥備的基準。

13. 股息

於2018年7月18日，已向股東派付2017年的末期股息每股普通股人民幣0.20元，或總計人民幣433,536,000元。

董事建議派付截至2018年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣0.23元(2017年：每股普通股人民幣0.20元)，惟須待股東於應屆股東週年大會批准。

截至2018年12月31日止年度

14. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利根據以下數字計算：

盈利

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
本公司股東應佔年內利潤	1,003,285	2,189,598
有關永久證券及境內永久證券的分派	(611,589)	(527,144)
就每股基本盈利而言的盈利	391,696	1,662,454
就每股攤薄盈利而言的盈利	391,696	1,662,454

股份數目

	2018年	2017年
就每股基本盈利而言的加權平均普通股股數	2,167,671,034	2,164,326,605
有攤薄潛力普通股的影響：		
購股權	7,100,798	4,789,104
就每股攤薄盈利而言的加權平均普通股股數	2,174,771,832	2,169,115,709

計算2018年及2017年的每股攤薄盈利並無假設部分購股權獲行使，因為該等購股權的行使價高於本年度股份的平均市價。

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	租賃物業裝修 人民幣千元	機器 人民幣千元	傢具、裝置及設備 人民幣千元	運輸工具 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	5,851,000	394,631	104,118	26,780	450,615	309,651	895,303	8,032,098
增加	-	17,283	38,488	5,784	77,827	33,508	359,164	532,054
轉撥自發展中物業	-	-	-	-	-	-	1,120,724	1,120,724
轉撥	865,284	657,323	-	-	-	-	(1,522,607)	-
處置	-	(15,998)	(2,653)	(263)	(18,554)	(83,903)	-	(121,371)
收購附屬公司(附註37)	-	1,335	3,210	4,252	15,187	3,829	-	27,813
重新分類為持有待售	(232,605)	-	-	(1,937)	(6,729)	(4,580)	-	(245,851)
出售附屬公司	-	-	-	-	(38,613)	(5,233)	-	(43,846)
於2017年12月31日	6,483,679	1,054,574	143,163	34,616	479,733	253,272	852,584	9,301,621
增加	1,068,239	161,988	49,473	5,817	102,433	37,122	451,757	1,876,829
轉撥自發展中物業	-	-	-	-	-	-	410,245	410,245
轉撥至預付租賃款項	-	-	-	-	-	-	(35,983)	(35,983)
轉撥至投資物業	-	-	-	-	-	-	(98,147)	(98,147)
轉撥	952,486	261,855	-	-	-	-	(1,214,341)	-
處置	-	(26,571)	(2,597)	-	(34,637)	(1,823)	-	(65,628)
收購附屬公司(附註37)	-	-	41	61	1,692	1,311	-	3,105
出售附屬公司(附註38)	-	-	-	-	(885)	(2,316)	-	(3,201)
於2018年12月31日	8,504,404	1,451,846	190,080	40,494	548,336	287,566	366,115	11,388,841

截至2018年12月31日止年度

15. 物業、廠房及設備(續)

	酒店樓宇 人民幣千元	租賃土地及樓宇 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	機器 人民幣千元	傢具、裝置及設備 人民幣千元	運輸工具 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
折舊及減值								
於2017年1月1日	(801,386)	(96,288)	(77,136)	(25,674)	(266,986)	(217,993)	-	(1,485,463)
年度撥備	(170,719)	(42,684)	(25,103)	(6,630)	(46,314)	(29,729)	-	(321,179)
於處置時扣除	-	3,854	2,653	232	17,303	67,719	-	91,761
重新分類為持有待售	57,337	-	-	1,427	5,643	3,433	-	67,840
於出售附屬公司時扣除	-	-	-	-	34,102	4,897	-	38,999
物業、廠房及設備減值 虧損撥回	19,680	-	-	-	-	-	-	19,680
於2017年12月31日	(895,088)	(135,118)	(99,586)	(30,645)	(256,252)	(171,673)	-	(1,588,362)
年度撥備	(253,548)	(62,802)	(29,572)	(9,683)	(62,808)	(33,692)	-	(452,105)
於處置時扣除	-	5,300	2,245	-	25,561	1,317	-	34,423
於出售附屬公司時扣除 (附註38)	-	-	-	-	106	75	-	181
物業、廠房及設備減值 虧損撥回	16,775	-	-	-	-	-	-	16,775
於2018年12月31日	(1,131,861)	(192,620)	(126,913)	(40,328)	(293,393)	(203,973)	-	(1,989,088)
賬面值								
於2018年12月31日	7,372,543	1,259,226	63,167	166	254,943	83,593	366,115	9,399,753
於2017年12月31日	5,588,591	919,456	43,577	3,971	223,481	81,599	852,584	7,713,259

截至2018年12月31日止年度

15. 物業、廠房及設備(續)

上述物業、廠房及設備項目(在建工程除外)乃經計及其剩餘價值以直線基準按以下年率折舊：

酒店樓宇	土地使用權年期或40年兩者較短者
租賃土地及樓宇	土地使用權年期或20年兩者較短者
租賃物業裝修	租賃期或5年兩者較短者
機器	10%至33 $\frac{1}{3}$ %
傢具、裝置及設備	10%至33 $\frac{1}{3}$ %
運輸工具	10%至20%

抵押以取得本集團獲授銀行貸款額度的酒店樓宇、租賃土地及樓宇以及在建工程的詳情披露於附註42。

鑒於酒店業務表現有所改善，本集團委聘戴德梁行有限公司於2018年12月31日更新其對本集團酒店樓宇的審閱，因此於本年度就酒店樓宇按其使用價值撥回減值虧損人民幣16,775,000元(於2017年12月31日：人民幣19,680,000元)。

評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用稅前貼現率貼現至其現值，該貼現率反映目前市場對資金時間值的評估以及估計未來現金流量未經調整的資產的獨有風險。用於計量使用價值的貼現率為9%(2017年：9%)。

截至2018年12月31日止年度

16. 投資物業

	人民幣千元
公平值	
於2017年1月1日	1,981,500
增加	171,666
轉撥自己竣工可出售物業	2,259,830
出售一間附屬公司	(1,950,000)
計入損益的物業重估未變現收益	253,400
於2017年12月31日	2,716,396
增加	1,109,809
轉撥自物業、廠房及設備以及預付租賃款	107,795
計入損益的物業重估未變現收益	132,128
於2018年12月31日	4,066,128

年內，本集團將持有舟山綠城蔚藍海岸酒店管理有限公司的酒店的目的是從酒店經營改為持有以賺取租金，因此本集團將酒店樓宇的分類自物業、廠房及設備以及預付租賃款轉撥為人民幣107,795,000元的投資物業。

本集團於經營租賃項下為賺取租金或資本增值目的持有的所有物業權益按公平值模式計量，並分類及列賬為投資物業。

本集團2018年及2017年12月31日的投資物業的公平值，已根據戴德梁行有限公司於同日作出的估值而達致。

估計物業的公平值時，最常及最佳物業用途為其現時用途。

截至2018年12月31日止年度

16. 投資物業(續)

下表提供此等投資物業公平值釐定方法(特別是所用估值技術及輸入數據)的資料,以及根據公平值計量的輸入數據的可觀察程度而將公平值計量分類歸入公平值等級(第三級)的資料。

綜合財務狀況表中 本集團所持投資物業的				
賬面值	公平值等級	估值技術及主要輸入數據	重大無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據與 公平值之間的關係
於杭州的商用物業人民幣 31,500,000元(2017年: 人民幣31,500,000元)	第三級	投資方法 主要輸入數據為: 1. 復歸收益率;及 2. 市場單位租金。	計及可比較物業的每年潛在租金收入及單位市值,復歸收益率為6.5%(2017年:6.5%)。 市場單位租金,採用直接市場比較法並計及類似特徵、位置及大小。	復歸收益率越高,公平值越低。 市場單位租金越高,公平值越高。
於諸暨的商用物業人民幣 1,204,980,000元(2017年: 人民幣1,204,980,000元)	第三級	投資方法 主要輸入數據為: 1. 復歸收益率;及 2. 市場單位租金。	計及可比較物業的每年潛在租金收入及單位市值,復歸收益率為5%(2017年:5%)。 市場單位租金,採用直接市場比較法並計及類似特徵、位置及大小。	復歸收益率越高,公平值越低。 市場單位租金越高,公平值越高。
於大連的商用物業人民幣 940,000,000元(2017年: 940,000,000元)	第三級	投資方法 主要輸入數據為: 1. 復歸收益率;及 2. 市場單位租金。	計及可比較物業的每年潛在租金收入及單位市值,復歸收益率為6%(2017年:6.5%)。 市場單位租金,採用直接市場比較法並計及類似特徵、位置及大小。	復歸收益率越高,公平值越低。 市場單位租金越高,公平值越高。

截至2018年12月31日止年度

16. 投資物業(續)

綜合財務狀況表中				
本集團所持投資物業的				
賬面值	公平值等級	估值技術及主要輸入數據	重大無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據與公平值之間的關係
於青島的商用物業人民幣 380,000,000元(2017年： 人民幣367,063,000元)	第三級	投資方法 主要輸入數據為： 1. 復歸收益率；及 2. 市場單位租金。	計及可比較物業的每年潛在租金收入及單位市值，復歸收益率為6% (2017年：6%)。 市場單位租金，採用直接市場比較法並計及類似特徵、位置及大小。	復歸收益率越高，公平值越低。 市場單位租金越高，公平值越高。
於杭州的商用物業人民幣 147,143,000元(2017年： 人民幣147,143,000元)	第三級	投資方法 主要輸入數據為： 1. 復歸收益率；及 2. 市場單位租金。	計及可比較物業的每年潛在租金收入及單位市值，復歸收益率為5.5% (2017年：6%)。 市場單位租金，採用直接市場比較法並計及類似特徵、位置及大小。	復歸收益率越高，公平值越低。 市場單位租金越高，公平值越高。
於嵊州的商用物業及停車場 人民幣25,710,000元(2017年： 人民幣25,710,000元)	第三級	直接可比法 主要輸入數據為： 經調整且能反映目標物業位置及狀態的市場可觀測交易。	對於商用物業： 使用市場直接可比情況且考慮位置、年限及其他特定因素，價格為每平方米人民幣20,500元(2017年：每平方米人民幣20,500元)。 對於停車場： 價格為每單元人民幣118,400元(2017年：每單元人民幣118,400元)。	每平方米價格越高，公平值越高。 每單元價格越高，公平值越高。

截至2018年12月31日止年度

16. 投資物業(續)

綜合財務狀況表中				
本集團所持投資物業的				
賬面值	公平值等級	估值技術及主要輸入數據	重大無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據與公平值之間的關係
於濟南的寫字樓和商用物業 人民幣1,229,000,000元	第三級	投資方法 主要輸入數據為：	計及可比較物業的每年潛在租金收入及單位市值，寫字樓和商用物業的復歸收益率分別為7%和5.5%。	復歸收益率越高，公平值越低。
		1. 復歸收益率；及 2. 市場單位租金。	市場單位租金，採用直接市場比較法並計及類似特徵、位置及大小。	市場單位租金越高，公平值越高。
於舟山的酒店 人民幣107,795,000元	第三級	投資方法 主要輸入數據為：	計及可比較物業的每年潛在租金收入及單位市值，復歸收益率為5.5%。	復歸收益率越高，公平值越低。
		1. 復歸收益率；及 2. 市場單位租金。	市場單位租金，採用直接市場比較法並計及類似特徵、位置及大小。	市場單位租金越高，公平值越高。

復歸收益率個別大幅增加／(減少)將導致投資物業的公平值大幅下跌／(上升)。目前並無跡象顯示市場單位租金個別任何輕微上升／(下跌)將導致投資物業公平值大幅上升／(下跌)。

兩年內概無轉入或轉出第三級。

截至2018年12月31日止年度

17. 商譽

成本

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日及12月31日	769,241	769,241

本集團於2018年12月31日所擁有的商譽產生自於2015年收購兩間從事項目管理服務的附屬公司。詳情披露於本集團2015年綜合財務報表。

收購產生商譽，原因為收購支付的代價實際已計入預期協同效應得益、收益增長及未來市場發展。該等得益不與商譽分開確認，原因為該等得益不符合確認可識別無形資產的準則。

商譽減值測試

就減值測試而言，上述商譽乃分配至一個現金產生單位（「現金產生單位」）。截至2018年12月31日止年度，董事認為包含商譽的現金產生單位並無減值。

現金產生單位可收回金額的基準與其相關假設概述如下：

現金產生單位的可收回金額根據使用價值計算釐定。該計算乃採用基於管理層批准涵蓋五年期的財政預算及貼現率13.6%（2017年：12.5%）的現金流量預測。計算使用價值的其他重要假設與包括預算銷售及毛利率的現金流入／流出的估計有關，該等估計乃基於單位的過往表現及董事對市場發展的預期。董事認為任何該等假設的任何合理可能變動均不會導致建造物業賬面值超過其可收回金額。

18. 於聯營公司權益

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於聯營公司的非上市投資成本	8,292,943	6,491,250
分佔收購後利潤（扣除已收股息）	705,613	1,286,134
	8,998,556	7,777,384

年內，本集團並無個別重大的聯營公司。

截至2018年12月31日止年度

18. 於聯營公司權益(續)

於2018年及2017年12月31日，本集團於以下在中國成立及經營的主要聯營公司擁有權益：

聯營公司名稱	註冊資本	本集團所持擁有權權益／ 投票權比例		主要業務
		2018年	2017年	
穎澤投資有限公司(「穎澤」)	1,500,000,000港元	40% (i)	40% (i)	投資控股
大連九龍倉綠城置業有限公司 (「大連九龍倉綠城」)	90,490,000美元	40% (i)	40% (i)	房地產開發
杭州濱綠房地產開發有限公司 (「杭州濱綠」)	人民幣60,000,000元	50% (ii)	50% (ii)	房地產開發
網築集團有限公司	50,000美元	28% (iii)	23%	線上零售商
寧波都市房產開發有限公司	200,000,000美元	50%	49%	房地產開發
上海浙鐵綠城房地產開發有限公司	人民幣50,000,000元	38%	38%	房地產開發
杭州翡翠城房地產開發有限公司	人民幣50,000,000元	45%	45%	房地產開發
紹興金綠泉置業有限公司	人民幣580,000,000元	35%	35%	房地產開發
濟南海爾綠城置業有限公司	人民幣140,000,000元	45%	45%	房地產開發

截至2018年12月31日止年度

18. 於聯營公司權益(續)

聯營公司名稱	註冊資本	本集團所持擁有權權益／		主要業務
		投票權比例		
		2018年	2017年	
台州浙能綠城置業有限公司	人民幣300,000,000元	49%	49%	房地產開發
杭州浙能綠城置業有限公司	人民幣300,000,000元	49%	49%	房地產開發
浙江鐵建綠城房地產開發有限公司	人民幣100,000,000元	38%	38%	房地產開發
杭州百大置業有限公司	人民幣1,965,500,000元	30%	30%	房地產開發
杭州賽麗綠城申花置業有限公司	人民幣100,000,000元	25%	25%	房地產開發
杭州紫元綠西房地產有限公司	人民幣100,000,000元	33%	33%	房地產開發
北京東部綠城置業有限公司	人民幣50,000,000元	49%	49%	房地產開發
杭州海航綠城置業有限公司	人民幣322,750,100元	40%	40%	房地產開發
大冶有色綠城房地產開發有限公司	人民幣160,000,000元	30%	30%	房地產開發

截至2018年12月31日止年度

18. 於聯營公司權益(續)

聯營公司名稱	註冊資本	本集團所持擁有權權益／		主要業務
		投票權比例		
		2018年	2017年	
山東財富縱橫置業有限公司	人民幣50,000,000元	39%	39%	房地產開發
信陽市萬恒置業有限公司	人民幣50,000,000元	20%	20%	房地產開發
青島綠城華景置業有限公司	人民幣2,000,000,000元	40%	40%	房地產開發
義烏浙鐵綠城房地產開發有限公司	人民幣200,000,000元	35%	35%	房地產開發
杭州綠城墅園置業有限公司	人民幣10,000,000元	30%	30%	房地產開發
杭州地鐵武林置業有限公司	人民幣2,800,000,000元	45%	45%	房地產開發
杭州安景置業有限公司	人民幣100,000,000元	25%	25%	房地產開發
浙江西子綠城房地產集團有限公司	人民幣100,000,000元	40%	40%	房地產開發
杭州龍昊房地產開發有限公司	人民幣1,500,000,000元	23%	23%	房地產開發
杭州綠城望溪房地產開發有限公司	人民幣600,000,000元	20%	20%	房地產開發

截至2018年12月31日止年度

18. 於聯營公司權益(續)

聯營公司名稱	註冊資本	本集團所持擁有權權益／ 投票權比例		主要業務
		2018年	2017年	
杭州綠城桂溪房地產開發有限公司	人民幣600,000,000元	20%	20%	房地產開發
重慶綠華置業發展有限公司	人民幣900,000,000元	49% (iv)	—	房地產開發
安徽綠隼置業有限公司	人民幣100,000,000元	50% (iv)	—	房地產開發
杭州余杭綠城九洲房地產開發有限公司	人民幣85,000,000元	— (v)	35%	房地產開發
杭州綠城金久房地產開發有限公司	人民幣20,000,000元	— (v)	40%	房地產開發
浙江中青旅綠城投資置業有限公司	人民幣200,000,000元	— (v)	49%	投資控股及諮詢

上表載列董事認為對本集團的業績或資產有重要影響的聯營公司。董事認為，提供其他聯營公司的詳情將導致資料過於冗長。

附註：

- (i) 大連九龍倉綠城為穎澤的附屬公司。
- (ii) 杭州濱綠五名董事中僅兩名董事由本集團委任，而有效的董事會決議案須獲半數票通過。本集團因而無權力控制或共同控制杭州濱綠。因此，杭州濱綠列為本集團聯營公司。
- (iii) 於2018年，本公司全資附屬公司永裕投資有限公司訂立框架協議以現金代價總額約人民幣118,009,000元收購線上零售商公司網築集團有限公司額外5%股權。本集團先前持有網築集團有限公司的27,799,207股普通股，相當於23%股權，並將該投資分類聯營公司。
- (iv) 該等公司於2018年新成立。
- (v) 該等公司已於2018年清盤。

截至2018年12月31日止年度

18. 於聯營公司權益(續)

個別而言非重大的聯營公司的合計資料：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
本集團分佔年度利潤總額	325,582	557,962
本集團於該等聯營公司權益的總賬面值	8,998,556	7,777,384

本集團已終止確認分佔若干聯營公司的虧損，原因是分佔該等聯營公司的虧損等於或多於分佔該等聯營公司的權益。年內及累計未確認分佔該等聯營公司虧損的金額如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年內未確認分佔聯營公司虧損	258,066	138,563
累計未確認分佔聯營公司虧損	549,599	291,533

19. 於合營企業權益

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於合營企業非上市投資成本	1,692,393	1,760,576
分佔收購後利潤(扣除已收股息)	147,395	136,891
	1,839,788	1,897,467

截至2018年12月31日止年度

19. 於合營企業權益(續)

於2018年及2017年12月31日，本集團於下列在中國成立及運營的主要合營企業擁有權益：

合營企業名稱	註冊資本	本集團所持擁有權權益／ 投票權比例		主要業務
		2018年	2017年	
浙江鐵投綠城投資有限公司 (「浙江鐵投綠城投資」)	人民幣80,000,000元	50% (i)	50% (i)	投資控股
浙江鐵投綠城房地產開發有限公司 (「浙江鐵投綠城房地產」)	人民幣80,000,000元	— (i)	50% (i)	房地產開發
盈高有限公司	10,000港元	50% (ii)	50% (ii)	投資控股
瀋陽全運村建設有限公司(「瀋陽全運村」)	290,000,000美元	50% (ii)	50% (ii)	房地產開發
紹興綠城寶業房地產開發有限公司 (「紹興綠城寶業」)	人民幣100,000,000元	51% (iii)	51% (iii)	房地產開發
山東東城置業有限公司(「山東東城」)	人民幣200,000,000元	49% (iv)	49% (iv)	房地產開發
嵊州綠城越劇小鎮投資有限公司 (「嵊州越劇小鎮」)	人民幣100,000,000元	33% (v)	33% (v)	房地產開發
寧波軌道交通綠城置地有限公司 (「寧波軌道交通」)	人民幣100,000,000元	51% (vi)	51% (vi)	房地產開發

截至2018年12月31日止年度

19. 於合營企業權益(續)

合營企業名稱	註冊資本	本集團所持擁有權權益／ 投票權比例		主要業務
		2018年	2017年	
浙江綠西房地產集團有限公司	人民幣100,000,000元	50%	50%	投資控股、房地產開發 及業務諮詢
浙江金盈置業有限公司	人民幣50,000,000元	50%	50%	房地產開發
杭州臨宜房地產開發有限公司	人民幣239,800,000元	50%	50%	房地產開發
杭州綠城鳳起置業有限公司	人民幣50,000,000元	50%	50%	房地產開發
浙江綠城足球俱樂部有限公司 (「足球俱樂部」)	人民幣50,000,000元	50% (vii)	—	俱樂部運營
濟南東創置業有限公司(「濟南東創」)	人民幣300,000,000元	不適用 (viii)	50%	房地產開發
余姚綠城房地產開發有限公司(「余姚綠城」)	人民幣99,000,000元	不適用 (ix)	47% (ix)	房地產開發
舟山綠城海盛置業發展有限公司 (「舟山綠城海盛」)	人民幣100,000,000元	不適用 (x)	51% (x)	房地產開發
杭州西溪山莊房地產開發有限公司 (「杭州西溪」)	人民幣80,000,000元	不適用 (xi)	50%	房地產開發

截至2018年12月31日止年度

19. 於合營企業權益(續)

合營企業名稱	註冊資本	本集團所持擁有權權益／ 投票權比例		主要業務
		2018年	2017年	
徐州新盛綠城置業發展有限公司 (「徐州新盛」)	人民幣100,000,000元	60% (xii)	60% (xii)	房地產開發
海寧綠城新湖房地產開發有限公司	人民幣20,000,000元	— (xiii)	50%	房地產開發
杭州綠城北秀置業有限公司	人民幣50,000,000元	— (xiii)	50%	房地產開發

上表載列董事認為對本集團的業績或資產有重要影響的本集團合營企業。董事認為，提供其他合營企業的詳情將導致資料過於冗長。

附註：

- (i) 浙江鐵投綠城房地產為浙江鐵投綠城投資的附屬公司，並已於2018年清盤。
- (ii) 瀋陽全運村為盈高有限公司的附屬公司。
- (iii) 紹興綠城寶業五名董事中三名董事由本集團委任，而有效的董事會決議案須全體董事一致批准。因此，紹興綠城寶業作為本集團合營企業入賬。
- (iv) 山東東城五名董事中兩名董事由本集團委任，餘下三名董事由其他權益持有人委任，而有效的董事會決議案須得到總票數的五分之四。山東東城的相關活動決議須獲得本集團與其他權益持有人一致同意。因此，山東東城作為本集團合營企業入賬。
- (v) 嵊州越劇小鎮五名董事中兩名由本集團委任，而有效的董事會決議案須得到三分之二以上的全體董事批准。嵊州越劇小鎮的相關活動決議須獲得本集團及其他權益持有人的一致同意。因此，嵊州越劇小鎮作為本集團合營企業入賬。
- (vi) 寧波軌道交通的相關活動決議須於股東大會上獲得本集團與其他權益持有人一致同意。因此，寧波軌道交通作為本集團合營企業入賬。
- (vii) 於2018年1月，本集團向一名股東的公司出售其於杭州玫瑰園度假村有限公司(「杭州玫瑰園度假村」)的全部100%股權，以收購該股東公司所持足球俱樂部的50%股權，代價為人民幣331,370,000元。有關詳情請參閱附註38。

截至2018年12月31日止年度

19. 於合營企業權益(續)

附註：(續)

- (viii) 於2018年，本集團通過與持有濟南東創餘下50%股權的另一名股東達成一致行動協議，獲得對濟南東創的控制權。濟南東創先前為本集團的合營企業。有關詳情請參閱附註37。
- (ix) 於2018年，本集團以現金代價總額人民幣100,000元自獨立第三方收購杭州碩樸投資管理有限公司(「杭州碩樸」)全部100%股權。余姚綠城先前為本集團擁有47%權益的合營企業，而杭州碩樸持有余姚綠城53%股權，因此余姚綠城亦已為本集團所收購。有關詳情請參閱附註37。於收購前，余姚綠城五名董事中兩名董事由本集團委任，而有效的董事會決議案須全體董事一致批准。因此，余姚綠城當時作為本集團合營企業入賬。
- (x) 於2018年，本公司的全資附屬公司舟山綠城房地產開發有限公司(「舟山綠城」)訂立框架協議以現金代價總額人民幣49,000,000元自獨立第三方收購舟山綠城海盛餘下49%股權。有關詳情請參閱附註37。於收購前，舟山綠城海盛四名董事中三名董事由本集團委任，而舟山綠城海盛的相關活動決議須獲得本集團與其他權益持有人一致同意。因此，舟山綠城海盛當時作為本集團合營企業入賬。
- (xi) 於2018年，本公司的全資附屬公司杭州諾臻投資有限公司訂立框架協議以現金代價總額人民幣26,760,000.00元自獨立第三方收購杭州西溪額外30%股權。有關詳情請參閱附註37。
- (xii) 徐州新盛五名董事中三名由本集團委任，而有效的董事會決議案須全體董事一致批准。因此，徐州新盛作為本集團合營企業入賬。
- (xiii) 該等公司已於2018年清盤。

重大合營企業的財務資料概要

有關本集團各重大合營企業的財務資料概要載列如下。以下財務資料概要為合營企業根據國際財務報告準則編製的財務報表所示金額。

於此等綜合財務報表中，該等合營企業以權益法列賬。

合營企業公司A

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
流動資產	1,257,098	2,073,910
非流動資產	1,146	20,524
流動負債	859,110	2,103,894
非流動負債	3,950	-

截至2018年12月31日止年度

19. 於合營企業權益(續)

重大合營企業的財務資料概要(續)

合營企業公司A(續)

上述資產及負債金額包括下列各項：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
現金及現金等價物	359,950	193,057
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	-	-
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	-	-

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入	2,218,882	772,905
年度利潤(虧損)	336,763	(21,058)

上述年度利潤包括下列各項：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
折舊及攤銷	575	284
利息收入	14,242	1,895
所得稅開支	327,132	(5,987)

截至2018年12月31日止年度

19. 於合營企業權益(續)

重大合營企業的財務資料概要(續)

合營企業公司A(續)

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認的於合營企業權益的賬面值的對賬：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
合營企業公司A的資產(負債)淨值	395,184	(9,460)
本集團於合營企業公司A擁有權權益的比例(附註i)	60%	60%
其他調整(附註ii)	-	5,676
本集團於合營企業公司A權益的賬面值	237,110	-

附註 i：合營企業公司A五名董事中的三名董事由本集團委任，而有效的董事會決議案須全體董事一致批准。因此，合營企業公司A作為本集團合營企業入賬。

ii：其他調整為合營企業公司A的未確認虧損。

個別而言並非重大的合營企業的合計資料：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
本集團分佔年度虧損	(27,543)	(1,347)

截至2018年12月31日止年度

19. 於合營企業權益(續)

重大合營企業的財務資料概要(續)

個別而言並非重大的合營企業的合計資料：(續)

本集團已終止確認其分佔若干合營企業的虧損，原因為分佔該等合營企業的虧損等於或多於分佔該等合營企業的權益。年內及累計未確認分佔該等合營企業虧損的金額如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年內未確認分佔合營企業虧損	10,126	346,252
累計未確認分佔合營企業虧損	858,472	1,503,968

20. 按公平值計入其他全面收益的權益工具

	2018年 人民幣千元
上市投資：	
— 於香港上市的股本證券(附註i)	730,162
未上市股本證券(附註ii)	545,520
	1,275,682

附註：

- (i) 上述上市股本投資指於香港上市實體的普通股。該等投資並非持作買賣，而是為長期戰略目的而持有。本公司董事已選擇將該等權益工具的投資指定為按公平值計入其他全面收益，原因為彼等認為，於損益確認該等投資公平值短期波動不符合本集團以長期目的持有該等投資、實現其長遠表現潛力的策略。
- (ii) 上述未上市股本投資指本集團於中國設立之私營實體的股權。本公司董事已選擇將該等權益工具投資指定為按公平值計入其他全面收益，因其目的是為強化商業關係而長期持有。

截至2018年12月31日止年度

21. 可供出售投資

可供出售投資包括以下：

	2017年 人民幣千元
於香港上市的股本證券，以公平值計量	710,519
非上市股本證券，以成本計量	273,311
	983,830

22. 預付租賃款項

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
就呈報目的分析為：		
流動資產(計入貿易及其他應收款項)	26,154	23,983
非流動資產	896,967	738,163
	923,121	762,146

截至2018年12月31日止年度

23. 遞延稅項

下列為於當前及之前年度確認的主要遞延稅項資產(負債)及變動：

	收入確認與 相關銷售成本 的暫時性差異		減值虧損 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	公平值調整 人民幣千元	土地增值		其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
	人民幣千元	人民幣千元				稅撥備 人民幣千元	未分配利潤 人民幣千元		
於2017年1月1日	160,423	145,443	437,787	(3,933,632)	543,984	(572,184)	(221,815)	(3,439,994)	
在損益(扣除)貸記	(6,113)	95,424	(174,703)	2,138,799	231,593	50,000	73,290	2,408,290	
收購附屬公司(附註37)	-	-	151,130	(3,130,082)	-	-	-	(2,978,952)	
出售附屬公司	-	-	-	194,536	-	-	-	194,536	
轉撥至持作出售	-	-	(14,030)	-	(7,505)	-	-	(21,535)	
於2017年12月31日	154,310	240,867	400,184	(4,730,379)	768,072	(522,184)	(148,525)	(3,837,655)	
調整(附註2)	(539,674)	78,139	-	44,705	71,307	-	-	(345,523)	
於2018年1月1日(經重列)	(385,364)	319,006	400,184	(4,685,674)	839,379	(522,184)	(148,525)	(4,183,178)	
在其他全面收益扣除	-	-	-	(52,851)	-	-	-	(52,851)	
在損益(扣除)貸記	(500,740)	312,712	44,408	1,638,171	47,208	(35,000)	96,146	1,602,905	
收購附屬公司(附註37)	(49,009)	10,837	176,825	(1,379,092)	7,322	-	-	(1,233,117)	
出售附屬公司(附註38)	-	-	(470)	-	-	-	-	(470)	
於2018年12月31日	(935,113)	642,555	620,947	(4,479,446)	893,909	(557,184)	(52,379)	(3,866,711)	

本年度新增的遞延稅項負債主要是由於所收購附屬公司的發展中物業的公平值調整所致。年內在損益貸記的遞延稅項負債主要由於出售所收購的發展中物業進行公平值調整以及隨時間確認來自出售物業的收入所致。

其他主要指就加速稅項折舊及資本化利息費用產生的暫時性差異已確認的遞延稅項負債。

截至2018年12月31日止年度

23. 遞延稅項(續)

下列為就財務報告目的而作出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	2,363,550	1,586,225
遞延稅項負債	(6,230,261)	(5,423,880)
	(3,866,711)	(3,837,655)

於報告期末，本集團有可抵扣暫時性差異人民幣157,561,000元(2017年：人民幣259,200,000元)。由於將不可能有應課稅利潤可用於抵扣可扣減暫時性差異，故並無就該可扣減暫時性差異確認任何遞延稅項資產。

於報告期末，本集團有尚未動用的稅項虧損人民幣6,619,705,000元(2017年：人民幣5,596,655,000元)，可用於抵銷未來利潤。已就人民幣2,483,781,000元(2017年：人民幣1,600,727,000元)的有關虧損確認遞延稅項資產。

根據最新預算，管理層相信，將有足夠的未來利潤變現就該等稅項虧損確認的遞延稅項資產。由於未來利潤難料，故並無就餘下的稅項虧損人民幣4,135,924,000元(2017年：人民幣3,995,928,000元)確認遞延稅項資產。根據中國有關法律及法規，於報告期末確認的稅項虧損將在下列年度屆滿：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
2018年	–	883,605
2019年	478,184	448,424
2020年	916,699	908,523
2021年	1,146,284	1,151,891
2022年	435,665	603,485
2023年	1,159,092	–
	4,135,924	3,995,928

根據中國企業所得稅法，從2008年1月1日起，中國附屬公司就其賺取的利潤所宣派的股息須繳納預扣稅。由於本集團能夠控制暫時性差異的撥回時間，且此等暫時性差異可能不會於可預見將來撥回，故此，並無於綜合財務報表內就中國附屬公司的累計利潤人民幣14,854,940,000元(2017年12月31日：人民幣14,371,980,000元)應佔的若干暫時性差異作出遞延稅項撥備。

截至2018年12月31日止年度

24. 收購一家聯營公司的訂金

於2018年12月17日，本集團訂立股份轉讓協議，以現金總代價人民幣2,718,000,000元向獨立第三方收購百年人壽保險股份有限公司(「百年人壽」)900,000,000股股份，相當於其於股份轉讓協議日期股份總數的11.55%(「收購事項」)。於2018年12月31日，本集團已悉數繳清股份轉讓協議項下的代價。

收購事項須待若干先決條件達成後方可作實，其中包括(i)根據收購事項取得中國銀行保險監督管理委員會對百年人壽股東變更的批准；及(ii)根據適用法例及法規就股份轉讓協議及其項下擬進行的交易獲得一切必要的同意、許可、牌照或批准(包括但不限於根據上市規則獲得本公司股東的批准(倘需要))等。

直至該等綜合財務報表發佈之日，上述收購事項尚未根據協議完成。由於本集團有權向百年人壽委任一名董事而將對百年人壽具有重大影響力，故於上述收購事項完成後百年人壽將獲入賬為一家聯營公司。

25. 可供發展物業

於2018年12月31日，本集團計入可供發展物業中有人民幣9,764,276,000元(2017年：人民幣17,927,640,000元)的長期租賃土地正申請土地使用權證。

所有可供發展物業預期自報告期末起計超過12個月後收回。

26. 發展中物業

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
長期租賃土地－按成本	80,307,127	56,812,084
發展成本	25,948,690	17,984,802
資本化的融資成本	11,621,050	8,352,375
	117,876,867	83,149,261

為數人民幣82,333,319,000元(2017年：人民幣67,503,121,000元)的待售發展中物業預期自報告期末起計超過12個月後收回。

截至2018年12月31日止年度

27. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
貿易應收款項	979,502	1,052,445
減：信貸虧損撥備	(101,266)	(56,375)
貿易應收款項，扣除信貸虧損撥備	878,236	996,070
其他應收款項，扣除信貸虧損撥備	3,789,485	5,365,456
預付款項及訂金	1,425,478	1,806,117
出售附屬公司及一家聯營公司的應收代價款	160,000	861,154
	6,253,199	9,028,797

本集團給予其貿易客戶90日的平均信貸期。貿易應收款項的賬齡分析如下。

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
90日內	548,217	546,487
91-180日	55,317	41,217
181-365日	125,062	131,418
超過365日	250,906	333,323
貿易應收款項	979,502	1,052,445

於2017年12月31日，計入本集團貿易應收款項結餘中賬面總值為人民幣453,602,000元的應收賬款於報告日已逾期，而本集團尚未作出減值撥備。

已逾期但未減值的貿易應收款項的賬齡：

	2017年 人民幣千元
91-180日	41,217
181-365日	92,452
超過365日	319,933
貿易應收款項	453,602

截至2018年12月31日止年度

27. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項(續)

於2017年，本集團就貿易應收款項為數人民幣46,502,000元計提呆賬準備，且並無撇銷準備。本集團亦於2017年就其他應收款項為數人民幣169,724,000元計提呆賬準備，且並無撇銷準備。

於2018年12月31日，列入其他應收款項中向第三方的墊支為人民幣1,112,232,000元(2017年：人民幣1,732,693,000元)。所有墊支於2017年及2018年均為免息、無抵押及預計於一年內收回。該等墊支主要包括潛在項目的定金。由於向第三方墊支總額的46%(2017年：63%)來自五大對手方，故本集團有信貸集中風險。於2017年12月31日，本集團認為其向第三方墊支款項的信貸質量不會有任何重大變動，並認為可收回該等款項。

其他應收款項(不包括主要作為潛在項目定定向第三方的墊支)按要求償還。預付款項及訂金預計在超過12個月後收回。

截至2018年12月31日止年度的貿易及其他應收款項減值評估詳情載於附註46。

28. 合同資產及合同成本

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2018年 1月1日* 人民幣千元
合同資產：		
設計及裝修(附註(i))	1,632,114	1,032,647
項目管理(附註(i))	254,971	180,289
合同成本：		
獲取物業銷售合同的成本(附註(ii))	332,268	272,175
	2,219,353	1,485,111

* 此欄的金額為自應用國際財務報告準則第15號作出調整後的金額。

附註：

- (i) 合同資產主要與本集團收取已竣工但未結算工程的代價款的權利有關，原因為該等權利取決於本集團未來就達成報告日期設計及裝修以及項目管理服務的有關合同中所指定里程碑的表現。當該等權利成為無條件時，合同資產轉撥至貿易應收款項。本集團通常於結算相關收入時將合同資產轉撥至貿易應收款項。
- (ii) 管理層預期可收回因取得物業銷售合同而增加的成本(主要為已付/應付銷售佣金)。本集團已將該等款項資本化並在相關收入確認時進行攤銷。

本集團已將合同資產預期信貸虧損評估為不重大。

截至2018年12月31日止年度

29. 銀行結餘及現金／抵押銀行存款

銀行結餘及現金包括本集團持有的現金及原有期限為3個月或以內的短期銀行存款。銀行結餘按介於0.3%至4.2%(2017年：0.3%至2.5%)的市場年利率計息。

抵押銀行存款指抵押予銀行的存款，以作為本集團獲授短期銀行融資的抵押。抵押銀行存款按介於0.3%至2.75%(2017年：0.3%至2.75%)的固定年利率計息。

於2018年12月31日，本集團以人民幣列值的銀行結餘及現金(包括抵押銀行存款)為人民幣44,100,652,000元(2017年：人民幣34,047,295,000元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣。

以各集團實體功能貨幣以外貨幣計值的銀行結餘及現金／抵押銀行存款載列如下：

	港元 人民幣千元	美元 人民幣千元
於2018年12月31日	11,357	4,107,123
於2017年12月31日	39,423	1,890,712

30. 貿易及其他應付款項／合同負債

貿易及其他應付款項

貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
180日內	17,939,977	11,542,628
181–365日	1,740,674	789,770
超過365日	1,680,180	1,562,879
貿易應付款項	21,360,831	13,895,277
其他應付款項及預提費用	7,924,311	7,110,774
就持有待售一家附屬公司的預收款項	–	248,000
收購及部分收購附屬公司的應付代價款	–	1,026
	29,285,142	21,255,077

貿易應付款項及其他應付款項主要包括就貿易目的及持續成本的尚未償還金額。

截至2018年12月31日止年度

30. 貿易及其他應付款項／合同負債(續)

合同負債

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2018年 1月1日* 人民幣千元
物業銷售(附註)	66,266,875	59,866,672

* 此欄的金額為自應用國際財務報告準則第15號做出調整後的金額。

於2018年1月1日的合同負債，其中人民幣39,439,870,000元於年內確認為收入。

附註： 簽訂買賣協定時，本集團從客戶處收取合同金額的20%至80%作為定金。但是，根據市場情況，如果客戶同意在房屋建造期間提前支付代價餘款，本集團可能在上市銷售價格的基礎上向客戶提供折扣。定金和預付款計畫使得合同負債能夠在整個物業建設期間得到確認，直到客戶獲得對物業完全的控制權為止。

截至2018年12月31日止年度

31. 銀行及其他借款(續)

浮動利率銀行及其他借款的利息乃基於以下各項：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
中國人民銀行基準利率	30,081,987	14,760,279
倫敦銀行同業拆放利率	7,699,922	9,345,810
香港銀行同業拆放利率	2,659,543	-
	40,441,452	24,106,089

平均實際利率如下：

	2018年	2017年
銀行貸款	4.98%	5.02%
其他貸款	6.53%	6.99%

以各集團實體功能貨幣以外的貨幣列值的銀行及其他借款載列如下：

	港元 人民幣千元	美元 人民幣千元
於2018年12月31日	2,659,543	7,699,922
於2017年12月31日	-	9,345,810

於報告期末，若干銀行貸款由以下公司作出擔保：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
有抵押銀行貸款：		
附屬公司的非控股股東(附註42)	2,583,695	1,892,400

截至2018年12月31日止年度

32. 優先票據

2020年美元票據－無抵押

於2015年8月11日，本公司發行本金總額為500,000,000美元的優先票據，包含(i)根據日期為2015年7月20日有關將2018年美元票據(定義見本集團2016年綜合財務報表，且已於2016年悉數償還)及2019年美元票據兌換為2020年到期的新美元優先票據的交換要約備忘錄發行本金總額為429,698,000美元的票據(「新票據」)；及(ii)與2020年到期的新美元優先票據組成單一系列，並與其載有相同條款及條件的本金總額為70,302,000美元的票據(「額外新票據」)(統稱為「2020年美元票據」)。

2020年美元票據以面值100%發行，按年利率5.875%計息，每半年支付一次利息。額外新票據所得款項淨額(經扣除發行2020年美元票據相關的零碎票據的認購折扣及扣減相關開支後)約為62,861,000美元(約人民幣391,611,000元)。2020年美元票據將於2020年8月11日到期。

2020年美元票據的主要條款披露於本集團2015年綜合財務報表。

2020年美元票據包含負債部分和提早贖回權：

- (i) 負債部分指合同釐定的未來現金流量以可資比較信貸狀況及大致上可提供相同現金流量的工具當時所適用的市場利率按相同條款貼現的現值，惟並無內置衍生工具。

自發行優先票據起，期內利息費用按負債部分使用的實際年利率約5.875%計算。

- (ii) 提早贖回權乃視為與主合同並無密切關係的內置衍生工具。董事認為提早贖回權的公平值於2018年12月31日和2017年12月31日並不重大。

2020年美元票據於年內的變動載於下文：

	人民幣千元
於2018年1月1日	3,149,003
匯兌調整	164,849
年內利息費用	240,556
年內已付／應付利息	(199,295)
於2018年12月31日	3,355,113

截至2018年12月31日止年度

33. 公司債務工具

2015年公司債券

於2015年8月28日，本公司的全資附屬公司綠城房地產集團有限公司(「綠城房產」)(「發行人」)按面值100%發行第一批本金總額為人民幣3,000,000,000元的公司債券(「2015年第一批債券」)，該等債券於上海證券交易所上市。2015年第一批債券按年利率4.70%計息，每年支付一次利息。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣2,952,000,000元。2015年第一批債券將於2020年8月27日到期。

於2015年9月18日，發行人按面值100%發行第二批本金總額為人民幣4,000,000,000元的公司債券，包括(i)人民幣2,000,000,000元、為期五年及年化票面利率4.40%(每年支付一次利息)的公司債券(「2015年五年債券」)，及(ii)人民幣2,000,000,000元、為期七年及年化票面利率5.16%(每年支付一次利息)的公司債券(「2015年七年債券」，連同2015年五年債券統稱為「2015年第二批債券」)。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣3,940,000,000元。2015年五年債券將於2020年9月16日到期。2015年七年債券將於2022年9月16日到期。

發行人有權無條件調整票面利率，而投資者有權無條件於第三年末回售2015年第一批債券及2015年五年債券，及於第五年末回售2015年七年債券(「2015年票面利率調整權」)。

2015年第一批債券及2015年第二批債券(統稱「2015年公司債券」)的主要條款披露於本集團2015年綜合財務報表。

2015年公司債券包含負債部分及沽出認沽期權：

- (i) 負債部分指合同釐定的未來現金流量以可資比較信貸狀況及大致上可提供相同現金流量的工具當時所適用的市場利率按相同條款貼現的現值。

自發行2015年公司債券起，年內利息費用按負債部分使用的實際年利率約5.14%計算。

- (ii) 沽出認沽期權乃視為與主合同經濟特徵及風險緊密相關的內置衍生工具，因此，沽出認沽期權不與負債部分分開。

截至2018年12月31日止年度

33. 公司債務工具(續)

2015年公司債券(續)

於2018年7月16日，本集團決定行使2015年第一批債券的2015年票面利率調整權並自2018年8月27日至2020年8月27日按年利率5.35%上調利息(每年支付一次利息)。於宣佈票面利率調整後，若干投資者將金額為人民幣1,566,629,000元的2015年第一批債券回售予發行人。

於2018年8月6日，本集團決定行使2015年五年債券的2015年票面利率調整權並自2018年9月16日至2020年9月16日按年利率4.91%上調利息(每年支付一次利息)。於宣佈票面利率調整後，若干投資者將金額為人民幣491,865,000元的2015年五年債券回售予發行人。

於2018年12月31日，本集團並無計劃或意向行使2015年七年債券的2015年票面利率調整權，因此，年內利息費用乃按2015年七年債券的原票面利率計算。

有關2015年票面利率調整權行使結果的進一步詳情於上海證券交易所網站(www.sse.com.cn)刊發。

公司債券於年內的變動載於下文：

	人民幣千元
於2018年1月1日	6,936,088
年內償付的本金	(2,064,377)
年內利息費用	326,489
年內已付／應付利息	(305,616)
於2018年12月31日	4,892,584

中期票據

於2017年3月6日，發行人按面值100%發行第一批本金總額為人民幣3,000,000,000元的中期票據(「第一批中期票據」)。第一批中期票據按年利率5.50%計息，每年支付一次利息。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣2,977,009,000元。第一批中期票據將於2022年3月6日到期。

於2017年4月21日，發行人按面值100%發行第二批本金總額為人民幣2,000,000,000元的中期票據(「第二批中期票據」)。第二批中期票據按年利率5.19%計息，每年支付一次利息。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣1,987,538,000元。第二批中期票據將於2020年4月21日到期。

截至2018年12月31日止年度

33. 公司債務工具(續)

中期票據(續)

於2017年6月13日，發行人按面值100%發行第三批本金總額為人民幣2,500,000,000元的中期票據(「第三批中期票據」)。第三批中期票據按年利率5.47%計息，每年支付一次利息。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣2,484,460,000元。第三批中期票據將於2020年6月13日到期。

於2017年8月8日，發行人按面值100%發行第四批本金總額為人民幣1,400,000,000元的中期票據(「第四批中期票據」)。第四批中期票據按年利率5.30%計息，每年支付一次利息。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣1,385,370,000元。第四批中期票據將於2022年8月8日到期。

中期票據於年內的變動載於下文：

	人民幣千元
於2018年1月1日	8,846,616
年內利息費用	492,978
年內已付／應付利息	(475,408)
於2018年12月31日	8,864,186

短期票據

於2018年3月19日，發行人按面值100%發行第一批本金總額為人民幣1,000,000,000元的短期票據(「第一批短期票據」)。第一批短期票據按年利率5.42%計息。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣997,655,000元。第一批短期票據將於2019年3月19日到期並一次性支付利息。

於2018年3月19日，發行人按面值100%發行第二批本金總額為人民幣1,000,000,000元的短期票據(「第二批短期票據」)。第二批短期票據按年利率5.42%計息。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣997,749,000元。第二批短期票據將於2019年3月19日到期並一次性支付利息。

於2018年4月26日，發行人按面值100%發行第三批本金總額為人民幣1,000,000,000元的短期票據(「第三批短期票據」)。第三批短期票據按年利率4.97%計息。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣997,741,000元。第三批短期票據將於2019年4月26日到期並一次性支付利息。

於2018年5月17日，發行人按面值100%發行第四批本金總額為人民幣1,000,000,000元的短期票據(「第四批短期票據」)。第四批短期票據按年利率5.08%計息。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣997,741,000元。第四批短期票據將於2019年5月17日到期並一次性支付利息。

截至2018年12月31日止年度

33. 公司債務工具(續)

短期票據(續)

短期票據於年內的變動載於下文：

	人民幣千元
於發行日期的公平值	3,990,886
年內利息費用	158,209
年內已付／應付利息	(150,873)
於2018年12月31日	3,998,222

2018年公司債券

於2018年3月12日，發行人按面值100%發行第一批本金總額為人民幣2,000,000,000元的公司債券(「2018年第一批債券」)。2018年第一批債券按年利率5.5%計息，每年支付一次利息。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣1,989,571,000元。2018年第一批債券將於2023年3月12日到期。

於2018年4月13日，發行人按面值100%發行第二批本金總額為人民幣3,000,000,000元的公司債券，包括(i)人民幣2,500,000,000元、為期五年及年化票面利率5.99%的公司債券(「2018年第二批債券」)，及(ii)人民幣500,000,000元、為期四年及年化票面利率5.7%的公司債券(「2018年第三批債券」)。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣2,984,440,000元。2018年第二批債券及2018年第三批債券分別將於2023年4月12日及2022年4月12日到期。

於2018年5月25日，發行人按面值100%發行第三批本金總額為人民幣1,000,000,000元的公司債券(「2018年第四批債券」)。2018年第四批債券按年利率6.00%計息，每年支付一次利息。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣996,980,000元。2018年第四批債券將於2022年5月25日到期。

於2018年8月10日，發行人按面值100%發行第四批本金總額為人民幣1,650,000,000元的公司債券(「2018年第五批債券」)。2018年第五批債券按年利率4.73%計息，每年支付一次利息。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣1,639,808,000元。2018年第五批債券將於2023年8月9日到期。

於2018年9月4日，發行人按面值100%發行第五批本金總額為人民幣500,000,000元的公司債券(「2018年第六批債券」)。2018年第六批債券按年利率4.98%計息，每年支付一次利息。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣497,840,000元。2018年第六批債券將於2023年9月4日到期。

於2018年9月21日，發行人按面值100%發行第六批本金總額為人民幣1,000,000,000元的公司債券(「2018年第七批債券」)，2018年第七批債券按年利率5.7%計息，每年支付一次利息。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣994,980,000元。2018年第七批債券將於2023年9月21日到期。

截至2018年12月31日止年度

33. 公司債務工具(續)

2018年公司債券(續)

發行人有權調整票面利率，而投資者有權於第三年末回售2018年第一批債券、2018年第二批債券、2018年第五批債券、2018年第六批債券及2018年第七批債券，及於第二年末回售2018年第三批債券及2018年第四批債券(「2018年票面利率調整權」)。

2018年公司債券的主要條款如下：

- (i) 2018年第一批債券、2018年第二批債券、2018年第五批債券、2018年第六批債券及2018年第七批債券於前三年按固定利率計算。於第三年末，發行人有權調整餘下未行使債券的票面利率。倘發行人選擇行使2018年票面利率調整權，則餘下兩年的新固定票面利率將為前三年票面利率加調整基點；
- (ii) 2018年第三批債券及2018年第四批債券於前二年按固定利率計算。於第二年末，發行人有權行使2018年票面利率調整權。倘發行人選擇行使該權利，則餘下兩年的新固定票面利率將為前二年票面利率加調整基點；
- (iii) 2018年第一批債券、2018年第二批債券、2018年第五批債券、2018年第六批債券及2018年第七批債券的投資者有權選擇按贖回價格回售全部或部分債券，該贖回價格相當於債券100%本金金額，加上直至發行人發佈關於是否於第三年末調整債券票面利率的公告的贖回日期(不包括當日)應計及未付利息(如有)；
- (iv) 2018年第三批債券及2018年第四批債券的投資者有權選擇按贖回價格回售全部或部分債券，該贖回價格相當於債券100%本金金額，加上直至發行人發佈關於是否於第二年末調整債券票面利率的公告的贖回日期(不包括當日)應計及未付利息(如有)；

截至2018年12月31日止年度

33. 公司債務工具(續)

2018年公司債券(續)

有關2018年公司債券的進一步詳情於上海證券交易所網站(www.sse.com.cn)刊發。

2018年公司債券包含負債部分及沽出認沽期權：

- (i) 負債部分指合約釐定的未來現金流量以可資比較信貸狀況及大致上可提供相同現金流量的工具當時所適用的市場利率按相同條款貼現的現值。

自發行公司票據起，年內利息費用按負債部分使用的實際年利率約5.55%計算。

- (ii) 沽出認沽期權乃視為與主合約經濟特徵及風險緊密相關的內置衍生工具，因此，沽出認沽期權不與負債部分分開。

於2018年12月31日，本集團並無計劃或意向行使2018年公司債券票面利率調整權，因此，年內利息費用乃按公司債券原票面利率計算。

2018年公司債券於年內的變動載於下文：

	人民幣千元
於發行日期的公平值	9,103,619
年內利息費用	315,103
年內已付／應付利息	(307,115)
於2018年12月31日	9,111,607

公司債券、中期票據及短期票據於年內的變動概要載於下文：

	人民幣千元
於2018年1月1日	15,782,704
於發行日期的公平值	13,094,505
年內償付的本金	(2,064,377)
年內利息費用	1,292,779
年內已付／應付利息	(1,239,012)
於2018年12月31日	26,866,599
減：一年內到期款項	3,998,222
非流動負債所示款項	22,868,377

截至2018年12月31日止年度

34. 證券化安排的收款

於2017年11月3日，本公司全資附屬公司綠城房產按面值100%發行證券化安排的收款（「證券化安排的收款」），其本金總額為人民幣1,600,000,000元，當中包括(i)人民幣1,500,000,000元，具有固定年票息率為5.29%並每半年提供一次分派的條款（「優先證券」）；及(ii)人民幣100,000,000元，其條款不含年票息率（「次級證券」）。證券化安排的收款在上海證券交易所上市。證券化安排的收款所得款項淨額（已扣除直接發行成本）為人民幣1,590,140,000元。優先證券及次級證券均於2020年7月21日到期。

證券化安排的收款為資產支持證券化，由銷售物業餘下收益的若干未來貿易應收款項作抵押。

年內證券化安排的收款的變動載於下文：

	人民幣千元
於2018年1月1日	1,591,891
年內利息費用	79,768
年內已付／應付利息	(76,463)
於2018年12月31日	1,595,196

35. 股本

	股份數目	股本 千港元
法定		
每股面值0.10港元的普通股於2017年及2018年12月31日	10,000,000,000	1,000,000
已發行及已繳足		
每股面值0.10港元的普通股於2017年12月31日	2,165,578,190	216,558
行使購股權	3,097,500	310
於2018年12月31日	2,168,675,690	216,868
		人民幣千元
於綜合財務狀況表呈列		
於2018年12月31日		209,501
於2017年12月31日		209,240

年內所有發行的股份與其他已發行的股份在所有方面享有同等權益。

截至2018年12月31日止年度

36. 永久證券及國內永久證券

2014年美元永久證券

於2014年1月28日，本公司的全資附屬公司月慧環球有限公司(「月慧」)發行按美元計值及本金總額為500,000,000美元的次級永久資本證券(「2014年美元永久證券」)。本公司已同意按後償基準擔保月慧準時支付根據2014年美元永久證券列明應償還的全部款項。

2014年美元永久證券的主要條款披露於本集團2014年綜合財務報表。

由於2014年美元永久證券僅對本集團於本集團酌情決定的若干情況下施加償還本金或支付任何分派的合同責任，該等證券實際賦予本集團一項無條件避免交付現金或其他金融資產以履行合同責任的權利，故不符合國際會計準則第39號／國際財務報告準則第9號項下金融負債的分類定義。因此，整個工具分類為權益，而分派於宣派時(倘作出宣派)按權益股息處理。截至2018年12月31日止年度，年內本公司已提供及支付分派人民幣295,618,000元(2017年：人民幣306,263,000元)。

2016年美元永久證券

於2016年4月22日，本公司的全資附屬公司頂峰集團有限公司(「頂峰」)發行按美元計值及於2019年可贖回本金總額為400,000,000美元的優先永久資本證券(「2016年美元永久證券」)。2016年美元永久證券為非上市並由本公司提供擔保，並受惠於中國交通建設集團有限公司(「中交集團」)提供的維好契據及股權購買承諾契據。

2016年美元永久證券的主要條款於本集團2016年綜合財務報表內披露。

由於2016年美元永久證券僅對本集團於本集團酌情決定的若干情況下施加償還本金或支付任何分派的合同責任，該等證券實際賦予本集團一項無條件避免交付現金或其他金融資產以履行合同責任的權利，故不符合國際會計準則第39號／國際財務報告準則第9號項下金融負債的分類定義。因此，整個工具分類為權益，而分派於宣派時(倘作出宣派)按權益股息處理。截至2018年12月31日止年度內本公司已提供及支付分派人民幣145,318,000元(2017年：人民幣148,374,000元)。

2017年美元永久證券

於2017年7月19日，本公司的全資附屬公司榮智集團有限公司(「榮智」)發行按美元計值及本金總額為450,000,000美元的優先擔保永久資本證券(「2017年美元永久證券」)。本公司已同意擔保榮智準時支付根據2017年美元永久證券列明應償還的全部款項。

2017年美元永久證券的主要條款披露於本集團2017年綜合綜合財務報表。

截至2018年12月31日止年度

36. 永久證券(續)

2017年美元永久證券(續)

由於2017年美元永久證券僅對本集團於本集團酌情決定的若干情況下施加償還本金或支付任何分派的合同責任，該等證券實際賦予本集團一項無條件避免交付現金或其他金融資產以履行合同責任的權利，不符合國際會計準則第39號／國際財務報告準則第9號項下金融負債的分類定義。因此，整個工具分類為權益，而分派於宣派時(倘作出宣派)按權益股息處理。截至2018年12月31日止年度內本公司已提供及支付分派人民幣151,270,000元(2017年：人民幣零元)。

2018年美元永久證券

於2018年12月28日(「發行日期」)，本公司全資附屬公司耀麗控股有限公司(「耀麗」)發行按美元計值及本金總額為500,000,000美元的優先擔保永久資本證券(「2018年美元永久證券」)。2018年美元永久證券為非上市並由本公司提供擔保，並受惠於中交集團提供的維好契據及股權購買承諾契據。

根據2018年美元永久證券的條款及條件(「2018年永久證券條款及條件」)，2018年永久證券持有人(「2018年永久證券持有人」)擁有自發行日期起每半年期滿後按適用分派率收取分派的權利。分派率(i)就自發行日期(包括該日)起至2021年12月28日(惟不包括該日)(「首個重設日」)期間而言，按每年10.00%；及(ii)就(A)自首個重設日(包括該日)起至其緊隨的重設日(惟不包括該日)期間及(B)自首個重設日後各個重設日(包括該日)起至其緊隨的重設日(惟不包括該日)期間而言，按相關重設分派率。「重設日」界定為首個重設日及首個重設日後滿三個曆年後的各日。「相關重設分派率」界定為相關重設日期的國債利率(於2018年永久證券條款及條件中釋義)加7.342%另加每年5.00%。

耀麗可全權酌情選擇透過事先發出書面通知至2018年永久證券持有人，將任何預定分派延期至下一個分派付款日期。耀麗可根據2018年永久證券條款及條件按照上述通知規定進一步將任何應計分派延期，且不受可延期分派次數及應計分派的任何限制，除非及直至(i)耀麗或本公司悉數償付所有未付的應計分派及任何額外分派金額或(ii)在正式召開的2018年美元永久證券持有人會議上，獲不少於四分之三的多數票通過的決議案批准，否則耀麗及本公司不得(i)就耀麗及本公司當中任何股本或優先股(如適用)宣派或支付任何股息、分派或作出付款，並將促使不會對其派付股息；或(ii)對耀麗及本公司當中任何股本或優先股(如適用)作出付款或贖回、削減、註銷、購回或收購。

由於2018年美元永久證券僅對本集團於本集團酌情決定的若干情況下施加償還本金或支付任何分派的合約責任，該等證券實際賦予本集團一項無條件避免交付現金或其他金融資產以履行合約責任的權利，故不符合國際財務報告準則第9號金融負債的分類定義。因此，整個工具分類為權益，而分派於宣派時(倘作出宣派)按權益股息處理。本公司並無就截至二零一八年十二月三十一日止年度作出分派撥備或支付分派。

截至2018年12月31日止年度

36. 永久證券(續)

第一批境內永久證券

於2018年10月26日，綠城房產發行本金總額為人民幣1,400,000,000元的上市和無擔保的國內永久資本證券(第一批境內永久證券)。

第一批國內永久證券賦予持有人權利，自發行日期起每年期滿後按適用分派率收取分派。分派率(i)就自2018年10月26日(包括該日)起至2021年10月26日(惟不包括該日)期間而言，按每年6.20%；及(ii)就自2018年10月26日後各個重設日(包括該日)起至其緊隨的重設日(惟不包括該日)期間而言，按相關重設分派率。重設日界定為2018年10月26日後滿三個曆年後的各日。相關重設分派率界定為相關重設日期的國債利率加3.00%另加每年3.00%。

綠城房產可全權酌情選擇透過事先發出書面通知，將任何預定分派延期至下一個預定分派付款日期。綠城房產可按照下述通知規定進一步將任何應計分派延期，且不受可延期分派次數及應計分派的任何限制。除非及直至綠城房產悉數償付所有未付的應計分派及任何額外分派金額，否則綠城房產不得宣派或支付任何股息或減少任何股本。

由於第一批國內永久證券僅對本集團於本集團酌情決定的若干情況下施加償還本金或支付任何分派的合約責任，該等證券實際賦予本集團一項無條件避免交付現金或其他金融資產以履行合約責任的權利，故不符合國際財務報告準則第9號金融負債的分類定義。因此，整個工具分類為權益，而分派於宣派時(倘作出宣派)按權益股息處理。截至2018年12月31日止年度內本集團尚未提供及支付分派。

截至2018年12月31日止年度

36. 永久證券(續)

第二批境內永久證券

於2018年12月3日，綠城房產發行本金總額為人民幣2,000,000,000元的上市和無擔保的國內永久資本證券(第二批國內永久證券)。

第二批國內永久證券賦予持有人權利，自2018年12月3日起每年期滿後按適用分派率收取分派。分派率(i)就自2018年12月3日(包括該日)起至2021年12月3日(惟不包括該日)期間而言，按每年5.89%；及(ii)就自2018年12月3日後各個重設日(包括該日)起至其緊隨的重設日(惟不包括該日)期間而言，按相關重設分派率。重設日界定為2018年12月3日後滿三個曆年後的各日。相關重設分派率界定為相關重設日期的國債利率加2.88%另加每年3.00%。

綠城房產可全權酌情選擇透過事先發出書面通知，將任何預定分派延期至下一個預定分派付款日期。綠城房產可按照下述通知規定進一步將任何應計分派延期，且不受可延期分派次數及應計分派的任何限制。除非及直至綠城房產悉數償付所有未付的應計分派及任何額外分派金額，否則綠城房產不得宣派或支付任何股息或減少任何股本。

由於第二批國內永久證券僅對本集團於本集團酌情決定的若干情況下施加償還本金或支付任何分派的合約責任，該等證券實際賦予本集團一項無條件避免交付現金或其他金融資產以履行合約責任的權利，故不符合國際財務報告準則第9號金融負債的分類定義。因此，整個工具分類為權益，而分派於宣派時(倘作出宣派)按權益股息處理。截至2018年12月31日止年度內本集團尚未提供及支付分派。

截至2018年12月31日止年度

37. 收購附屬公司

2018年年內收購的附屬公司詳情如下：

收購公司	主要業務	收購日期	收購股權	代價 人民幣千元
濟南東創置業有限公司(附註(i))	房地產開發	2018年1月1日	–	–
西安國際陸港文遠置業有限公司 (「西安文遠」)(附註(ii))	房地產開發	2018年1月5日	51%	235,056
德清青城房地產開發有限公司 (「德清青城」)(附註(iii))	房地產開發	2018年1月8日	90%	445,000
杭州碩欒投資管理有限公司(附註(iv))	投資控股	2018年3月16日	100%	100
余姚綠潤投資有限公司(「余姚綠潤」) (附註(iv))	投資控股	2018年3月16日	93%	–
余姚綠城房地產開發有限公司(附註(iv))	房地產開發	2018年3月16日	53%	–
西安國際陸港文廣置業有限公司 (「西安文廣」)(附註(v))	房地產開發	2018年4月18日	51%	–

截至2018年12月31日止年度

37. 收購附屬公司(續)

2018年年內收購的附屬公司詳情如下：(續)

收購公司	主要業務	收購日期	收購股權	代價 人民幣千元
杭州西溪山莊房地產開發有限公司(附註(vi))	房地產開發	2018年7月30日	30%	26,760
舟山綠城海盛置業發展有限公司(附註(vii))	房地產開發	2018年8月7日	49%	49,000
				755,916

附註：

- (i) 本公司全資附屬公司山東綠城投資置業有限公司通過與另一名持有濟南東創50%股權的股東訂立一致行動協議，取得對濟南東創的控制權，以持續擴大本集團的物業開發業務。濟南東創先前為本集團擁有50%權益的合營企業。
- (ii) 本公司全資附屬公司西安綠城港誠房地產開發有限公司(「西安綠城港誠」)取得西安文遠51%股權，以持續擴大本集團的物業開發業務。
- (iii) 本公司全資附屬公司綠城理想小鎮建設集團有限公司取得德清青城90%股權，以持續擴大本集團的物業開發業務。
- (iv) 本公司全資附屬公司浙江綠城房地產投資有限公司取得杭州碩欒的全部100%股權，以持續擴大本集團的物業發展業務。余姚綠潤及余姚綠城為杭州碩欒的附屬公司，因此亦被本集團收購。余姚綠城先前為本集團擁有47%權益的合營企業，而本集團擁有余姚綠潤7.5%股權，故於過往期間將其入賬列作可供出售投資。
- (v) 西安綠城港誠取得西安文廣51%股權，以持續擴大本集團的物業開發業務。
- (vi) 本公司全資附屬公司杭州諾臻投資有限公司收購杭州西溪30%股權，以持續擴大本集團的物業開發業務。杭州西溪先前為本集團擁有50%的合營企業。
- (vii) 本公司全資附屬公司舟山綠城房地產開發有限公司收購舟山綠城海盛49%股權，以持續擴大本集團的物業開發業務。舟山綠城海盛先前為本集團擁有51%的合營企業。

截至2018年12月31日止年度

37. 收購附屬公司(續)

2017年年內收購的附屬公司詳情如下：

收購公司	主要業務	收購日期	收購股權	代價 人民幣千元
天津團泊湖裕泰置業有限公司 (「天津團泊湖裕泰」)(附註(i))	房地產開發	2017年1月18日	100%	421,287
上海銘藝木業有限公司 (「上海銘藝」)(附註(ii))	設計及裝修	2017年4月18日	60%	165
寧波泰谷房地產開發有限公司 (「寧波泰谷」)(附註(iii))	房地產開發	2017年4月27日	100%	32,502
浙江綠城利普建築設計有限公司 (「浙江綠城利普」)(附註(iv))	設計及裝修	2017年6月26日	51%	–
安吉騰迅旅遊開發有限公司 (「安吉騰迅」)(附註(v))	旅遊開發	2017年8月15日	100%	800
浙江綠城聯合建設有限公司 (「浙江綠城聯合」)(附註(vi))	設計及裝修	2017年10月12日	60%	12,000
杭州綠城櫥櫃有限公司 (「杭州綠城櫥櫃」)(附註(vi))	設計及裝修	2017年10月12日	51%	–

截至2018年12月31日止年度

37. 收購附屬公司(續)

2017年年內收購的附屬公司詳情如下：(續)

收購公司	主要業務	收購日期	收購股權	代價 人民幣千元
天津綠城全運村建設開發有限公司 (「天津全運村」)(附註(vii))	房地產開發	2017年11月13日	—	—
成都浙中大地產有限公司 (「成都浙中大」)(附註(viii))	房地產開發	2017年11月14日	60%	292,208
西安新鴻業投資發展有限公司 (「西安新鴻業」)(附註(ix))	房地產開發	2017年12月1日	83%	481,689
西安鴻登城市建設有限公司 (「西安鴻登」)(附註(ix))	房地產開發	2017年12月1日	83%	—
西安鴻基物業管理有限公司 (「西安鴻基」)(附註(ix))	物業管理服務	2017年12月1日	83%	—
綠城永隆裝飾工程有限公司 (原名「山東省永隆裝飾工程有限公司」) (綠城永隆)(附註(x))	設計及裝修	2017年12月4日	80%	95,617
浙江綠城房屋服務系統有限公司 (「浙江綠城房屋」)(附註(xi))	住房服務	2017年12月19日	100%	13,800
				1,350,068

截至2018年12月31日止年度

37. 收購附屬公司(續)

2017年內收購的附屬公司詳情如下：(續)

附註：

- (i) 本公司全資附屬公司天津綠城北方置地有限公司收購天津團泊湖裕泰的全部股權，以持續擴大本集團的物業開發業務。
- (ii) 本公司全資附屬公司浙江綠城木業發展有限公司取得上海銘藝60%股權，以持續擴大本集團的設計及裝修業務。
- (iii) 本公司全資附屬公司杭州綠城致臻投資有限公司收購寧波泰谷全部股權，以持續擴大本集團的物業開發業務。
- (iv) 本公司全資附屬公司綠城房地產建設管理集團有限公司取得浙江綠城利普51%股權，以持續擴大本集團的設計及裝修業務。
- (v) 本公司擁有85%權益的附屬公司浙江綠城元和房地產開發有限公司收購安吉騰迅全部股權，以持續擴大本集團的旅遊開發業務。
- (vi) 本公司擁有87.64%權益的附屬公司綠城裝飾工程集團有限公司(「綠城裝飾工程集團」)額外收購浙江綠城聯合60%股權，以持續擴大本集團的設計及裝修業務。浙江綠城聯合先前為本集團擁有40%權益的聯營公司。杭州綠城櫥櫃為浙江綠城聯合的附屬公司，因此亦被本集團收購。
- (vii) 綠城房產透過修訂章程細則取得對天津全運村的控制權，以持續擴大本集團的物業開發業務。天津全運村先前為本集團擁有40.8%權益的合營企業。
- (viii) 本公司全資附屬公司綠城房產取得成都浙中大60%股權，以持續擴大本集團的物業開發業務。
- (ix) 本公司全資附屬公司北京綠城投資有限公司收購西安新鴻業83%股權，以持續擴大本集團的物業開發業務。西安鴻登及西安鴻基為西安新鴻業的全資附屬公司，因此亦被本集團收購。
- (x) 綠城裝飾工程集團收購綠城永隆80%股權，以持續擴大本集團的設計及裝修業務。
- (xi) 本公司擁有58%權益的附屬公司綠城理想家房屋科技服務有限公司收購浙江綠城房屋全部股權，以持續擴大本集團的住房服務業務。

截至2018年12月31日止年度

37. 收購附屬公司(續)

收購該等附屬公司的影響概要如下：

	濟南東創 人民幣千元 (附註i)	其他公司 人民幣千元	2018年總計 人民幣千元	2017年總計 人民幣千元
購入的資產淨值：				
物業、廠房及設備	1,196	1,909	3,105	27,813
可供出售投資	–	–	–	95
預付租賃款項	–	3,088	3,088	1,449
遞延稅項資產	7,322	187,662	194,984	151,130
可供發展物業	2,600,000	2,222,396	4,822,396	1,162,725
發展中物業	2,827,795	6,023,857	8,851,652	9,018,563
已竣工可出售物業	–	185,847	185,847	18,254,124
存貨	–	–	–	58,667
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	50,505	586,593	637,098	1,188,666
合同資產及合同成本	13,606	32,768	46,374	–
應收關聯人士款項	760,000	4,437,392	5,197,392	6,298,252
預付所得稅	122,102	156,194	278,296	1,608,586
其他預付稅項	86,283	428,613	514,896	871,651
銀行結餘及現金	508,089	262,238	770,327	2,486,123
貿易及其他應付款項	(587,587)	(2,271,588)	(2,859,175)	(6,335,112)
合同負債	(2,924,437)	(8,749,642)	(11,674,079)	–
預售訂金	–	–	–	(22,080,373)
應付關聯人士款項	(225)	(109,830)	(110,055)	(625,464)
應付所得稅	(5,742)	(137)	(5,879)	(65,716)
其他應付稅項	(1,450)	(103,006)	(104,456)	(6,051)
銀行及其他借款	(567,000)	(1,690,000)	(2,257,000)	(1,035,000)
遞延稅項負債	(1,063,497)	(364,604)	(1,428,101)	(3,130,082)
	1,826,960	1,239,750	3,066,710	7,850,046
非控股權益	(913,480)	(338,590)	(1,252,070)	(3,726,434)
	913,480	901,160	1,814,640	4,123,612
減：				
轉撥自之前持有並分類為聯營公司及合營企業的權益	(322,728)	(45,226)	(367,954)	(1,136,203)
轉撥自之前持有並歸類為按公平值計入				
其他全面收益的權益工具投資的權益	–	(4,418)	(4,418)	–
就分階段達成業務合併時重新計量聯營公司及				
合營企業至收購日期公平值的收益(附註(ii))	(590,752)	(95,600)	(686,352)	(1,623,535)
收購附屬公司的收益	–	–	–	(13,806)
	–	755,916	755,916	1,350,068

截至2018年12月31日止年度

37. 收購附屬公司(續)

收購該等附屬公司的影響概要如下：(續)

	濟南東創 人民幣千元 (附註i)	其他公司 人民幣千元	2018年總計 人民幣千元	2017年總計 人民幣千元
總代價，按以下方式償付：				
現金	–	555,916	555,916	1,350,068
應付代價	–	200,000	200,000	–
	–	755,916	755,916	1,350,068
收購產生的現金流入淨額				
已付現金	–	(320,860)	(320,860)	(949,860)
所收購銀行結餘及現金	508,089	262,238	770,327	2,486,123
	508,089	(58,622)	449,467	1,536,263

附註：i. 濟南東創先前為本集團擁有50%權益的合營企業。由於與持有濟南東創餘下50%股權的另一名股東訂有若干一致行動協議，股東須於董事會決議案中保持一致行動。一致行動協議自2018年1月1日起生效，並將於濟南東創整個持續期間有效。

於一致行動協議生效後，本集團以零代價獲取濟南東創的控制權，而濟南東創成為本集團擁有50%權益的附屬公司。

附註：ii. 本集團分別於之前入賬列作合營企業的濟南東創、杭州西溪及舟山綠城海盛的50%、50%及51%股權於收購時按其公平值重新計量，並於年內帶來總收益人民幣686,352,000元。

收購附屬公司採用收購法入賬。由於收購西安文遠、德清青城、杭州碩櫟、余姚綠潤、余姚綠城、西安文廣、杭州西溪及舟山綠城海盛產生的資產及負債與收購濟南東創產生的資產及負債相比並不重大，因此合併呈列收購影響。

收購的應收款項(主要包括貿易及其他應收款項、訂金及預付款項、應收關聯人士款項)於收購日期的公平值為人民幣5,834,490,000元，總合同金額為人民幣5,834,490,000元，預期能夠全數收回。

於收購日期確認的非控股股東權益乃參考應佔附屬公司資產淨值的已確認金額比例計量，為人民幣1,252,070,000元。

自收購日期起至期末止，附屬公司為本集團貢獻收入人民幣7,762,693,000元。

自收購日期起至期末止，附屬公司應佔虧損人民幣23,216,000元已於本集團本年度利潤內確認。自收購日期起至年末止，附屬公司應佔利潤人民幣626,578,000元已於本集團本年度利潤內確認。

截至2018年12月31日止年度

37. 收購附屬公司(續)

假設收購附屬公司已於2018年1月1日生效，則本集團截至2018年12月31日止年度的收入及利潤為人民幣61,116,244,000元及人民幣2,519,560,000元。

與收購有關的成本並不重大，並於本年度在綜合損益及其他全面收益表內行政開支項目確認為開支。

有關2017年收購附屬公司影響概述的分析，請參閱本集團截至2017年12月31日止年度的綜合財務報表。

38. 出售附屬公司

於2018年1月，本集團向一名獨立第三方出售其於柳州綠城投資有限公司(「柳州綠城投資」)的全部60%股權，現金代價為人民幣408,000,000元。柳州綠城房地產開發有限公司為柳州綠城投資的全資附屬公司，因此本集團亦已出售。柳州綠城投資的全部股權之前被分類為持有待售的出售組合。

於2018年1月，本集團向一名股東的公司出售其於杭州玫瑰園度假村的全部100%股權，以收購該股東公司所持足球俱樂部的50%股權，代價為人民幣331,370,000元(「交易」)。交易代價部分由杭州玫瑰園度假村全部股權人民幣286,741,000元及人民幣44,629,000元現金償付。杭州綠城進出口貿易有限公司為杭州玫瑰園度假村擁有90%股權的附屬公司，因此本集團亦已出售。交易完成後，足球俱樂部成為本集團擁有50%股權的合營企業。杭州玫瑰園的全部股權之前被分類為持有待售的出售組合。有關上述交易的詳情於本公司日期為2017年12月27日的公告中披露。

於2018年3月，本集團向一名獨立第三方出售其於杭州綠城濱峰建設管理有限公司的49%股權，代價為人民幣零元且處置虧損金額不重大。處置完成後，杭州綠城濱峰建設管理有限公司作為合營企業核算。

於2018年6月，本集團向一家聯營公司出售其於綠城商業保理(上海)有限公司的65%股權，現金代價為人民幣130,000,000元。處置完成後，綠城商業保理(上海)有限公司作為聯營公司核算。

於2018年6月，本集團向一家聯營公司出售其於浙江綠城材料設備有限公司(「浙江綠城材料」)的全部100%股權，現金代價約為人民幣50,710,000元。香港綠城裝飾貿易發展有限公司及香港綠城貿易發展有限公司為浙江綠城材料的全資附屬公司，因此本集團亦已出售。處置完成後，香港綠城裝飾貿易發展有限公司、香港綠城貿易發展有限公司及浙江綠城材料作為聯營公司核算。

於2018年8月，本集團向一家合營企業出售其於杭州勝拓投資有限公司(「杭州勝拓」)之66.5%股權，現金代價約為人民幣5,000,000元。北京景西房地產開發有限公司是杭州勝拓的全資附屬公司，因此本集團亦已出售。處置完成後，杭州勝拓和北京景西房地產開發有限公司作為合營企業核算。

截至2018年12月31日止年度

38. 出售附屬公司(續)

於2018年9月，本集團喪失其於上海綠隆房地產開發有限公司(「上海綠隆」)之50%股權，作為獨立第三方向上海綠隆增資人民幣20,000,000元。

處置該等附屬公司的影響概要如下：

	2018年 人民幣千元
出售的資產淨值：	
物業、廠房及設備	3,020
預付租金	1,189
遞延稅項資產	470
發展中物業	9,579,638
存貨	34
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	217,759
應收關聯人士款項	13,716,337
預付所得稅	196
其他預付稅項	31
其他流動資產	5,289
銀行結餘及現金	364,670
分類為持有待售資產	1,339,427
合同負債	(8,695)
貿易及其他應付款項	(293,605)
應付關聯人士款項	(18,989,859)
應付所得稅	(449)
其他應付稅項	(1,459)
銀行借款	(4,349,978)
與分類為持有待售的資產有關的負債	(1,128,538)
	455,477
轉撥至所持並歸類為一家聯營公司及合營企業的權益	(64,963)
轉撥至所持並歸類為按公平值計入其他全面收益的權益工具投資的權益	(453)
出售附屬公司淨收益	509,040
非控股股東權益	(18,650)
總代價	880,451
按以下方式償付：	
已收現金	5,000
過往年度已收現金	248,000
應收代價款	340,710
於合營企業權益	286,741
	880,451
出售產生的現金流入淨額：	
已收現金	5,000
出售銀行結餘及現金	(364,670)
	(359,670)

截至2018年12月31日止年度

39. 經營租賃

本集團作為承租人

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年內就樓宇根據經營租賃支付的最低租賃付款額	156,467	117,743

於報告期末，本集團於不可撤銷經營租賃下對未來最低租賃付款的到期承擔如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
1年內	67,470	47,705
於第2至第5年內(包括首尾2年)	133,453	89,368
第5年以後	21,905	25,760
	222,828	162,833

經營租賃付款為本集團就若干辦公室物業所應付租金。租賃年期磋商為1至6年，租金固定。

本集團作為出租人

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
物業租金收入，扣除微不足道支出	154,064	89,528

於報告期末，本集團就以下未來最低租賃付款與租戶訂立合約：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
1年內	127,159	79,352
於第2至第5年內(包括首尾2年)	411,100	157,629
第5年以後	316,803	355,764
	855,062	592,745

物業租金收入為本集團應收的租金收入。租賃年期磋商為1至20年，租金固定。

截至2018年12月31日止年度

40. 承擔

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
下列項目已訂約但未於綜合財務報表中撥備的承擔： 可供發展物業、發展中物業及在建工程	25,908,743	19,815,145

除上述者外，本集團分佔其合營企業的承擔如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
就可供發展物業及發展中物業已訂約但未撥備	3,008,069	2,372,988

41. 股份支付交易

2006年購股權計劃

本公司的2006年購股權計劃(「2006年購股權計劃」)乃根據於2006年6月22日通過的股東決議案採納，其主要目的是向本集團董事及僱員提供獎勵及／或獎賞。於2016年6月17日(「生效日期」)舉行的本公司股東週年大會上，本公司股東以普通決議案批准採納新購股權計劃(「2016年購股權計劃」)後，2006年購股權計劃已告終止。2006年購股權計劃終止後，不得根據該計劃再授出購股權，但該計劃的條文將繼續有效，以落實於該計劃終止前所授出任何購股權的行使，而於終止前授出的購股權將繼續有效及可予行使。

根據2006年購股權計劃授出的購股權可由購股權授出日期起至購股權計劃屆滿期間內隨時行使，惟購股權計劃另有指明者則除外。行使價由董事會釐定，且將不低於以下各項中的較高者：(i)本公司股份於授出日期在聯交所每日報價表所示的收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所示的平均收市價；及(iii)股份的面值。

截至2018年12月31日止年度

41. 股份支付交易(續)

2006年購股權計劃(續)

於2009年授出的特定購股權類別詳情如下：

	授出日期	歸屬期間	行使期間	行使價	公平值
2009A	22/1/2009	22/1/2009-21/1/2011	22/1/2009-21/1/2019	2.89港元	1.19港元
2009B	13/5/2009	13/5/2009-12/5/2012	13/5/2009-12/5/2019	7.16港元	3.41港元
2009C	22/6/2009	22/6/2009-21/6/2011	22/6/2009-21/6/2019	11.00港元	4.71港元
2009D	17/7/2009	17/7/2009-16/7/2011	17/7/2009-16/7/2019	11.59港元	4.17港元

於授出日期2009年1月22日、5月13日、6月22日及7月17日本公司股份的收市價分別為2.75港元、7.16港元、11.00港元及11.52港元。

購股權可於以下期間行使：

2009A

- (i) 每名承授人獲授的購股權其中最多50%可於2009年1月22日起；
- (ii) 每名承授人獲授的購股權其中最多75%可於2009年1月22日起計12個月屆滿後任何時間；及
- (iii) 每名承授人獲授的所有餘下購股權可於2009年1月22日起計24個月屆滿後任何時間，惟在任何情況下不得遲於2019年1月21日。

2009B

- (i) 每名承授人獲授的購股權其中最多33%可於2009年5月13日起；
- (ii) 每名承授人獲授的購股權其中最多67%可於2009年5月13日起計24個月屆滿後任何時間；及
- (iii) 每名承授人獲授的所有餘下購股權可於2009年5月13日起計36個月屆滿後任何時間，惟在任何情況下不得遲於2019年5月12日。

2009C

- (i) 每名承授人獲授的購股權其中最多50%可於2009年6月22日起；
- (ii) 每名承授人獲授的購股權其中最多75%可於2009年6月22日起計12個月屆滿後任何時間；及
- (iii) 每名承授人獲授的所有餘下購股權可於2009年6月22日起計24個月屆滿後任何時間，惟在任何情況下不得遲於2019年6月21日。

2009D

- (i) 每名承授人獲授的購股權其中最多50%可於2009年7月17日起；
- (ii) 每名承授人獲授的購股權其中最多75%可於2009年7月17日起計12個月屆滿後任何時間；及
- (iii) 每名承授人獲授的所有餘下購股權可於2009年7月17日起計24個月屆滿後任何時間，惟在任何情況下不得遲於2019年7月16日。

截至2018年12月31日止年度

41. 股份支付交易(續)

2006年購股權計劃(續)

於各自授出日期，2009A、2009B、2009C及2009D購股權的估計公平值分別為人民幣39,173,000元、人民幣30,023,000元、人民幣168,173,000元及人民幣55,132,000元。

概無就根據2006年購股權計劃授出的購股權於損益確認開支(2017年：無)。

2016年購股權計劃

本公司的2016年購股權計劃乃根據本公司股東於2016年6月17日舉行的股東週年大會上通過的普通決議案採納，其主要目的是向董事及合資格僱員提供獎勵。

根據計劃，根據2016年購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份總數，在未經本公司股東事先批准的情況下，不得超過任何時候已發行股份的10%。於任何一年就向任何個人授出或可能授出的購股權而已發行及將予發行的股份數目，在未經本公司股東事先批准的情況下，不得超過於任何時候已發行股份的1%。授予本公司獨立非執行董事及主要股東的購股權如超過本公司已發行股本的0.1%或價值超過5,000,000港元，則須經本公司股東事先批准。

購股權僅可於聯交所每日報價表所示最近期每股收市價至少高出行使價30%當日行使，而該等購股權下的任何股份僅可於聯交所每日報價表所示最近期每股收市價至少高出行使價30%當日發行。行使價由董事會釐定，且將不低於以下各項的較高者：(i)本公司股份於授出日期在聯交所每日報價表所示的收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所示的平均收市價；及(iii)股份的面值。

於2017年12月27日，根據2016年購股權計劃向合資格人士授出100,000,000份購股權(於授出的購股權中，35,350,000份購股權授予董事)，相當於本公司於該日已發行普通股的4.62%。於2018年8月28日，根據2016年購股權計劃向合資格人士授出8,900,000份購股權，相當於本公司該日已發行普通股的0.41%。

截至2018年12月31日止年度

41. 股份支付交易(續)

2016年購股權計劃(續)

於2017年12月27日授出的購股權(「2017」)詳情如下：

	歸屬期間	行使期間
授出的第一個30%	授出日期起至第一週年	第一週年起至2027年12月26日
授出的第二個30%	授出日期起至第二週年	第二週年起至2027年12月26日
授出的第三個20%	授出日期起至第三週年	第三週年起至2027年12月26日
授出的第四個10%	授出日期起至第四週年	第四週年起至2027年12月26日
授出的餘下10%	授出日期起至第五週年	第五週年起至2027年12月26日

於2018年8月28日授出的購股權(「2018」)詳情如下：

	歸屬期間	行使期間
授出的第一個30%	授出日期起至第一週年	第一週年起至2028年8月27日
授出的第二個30%	授出日期起至第二週年	第二週年起至2028年8月27日
授出的第三個20%	授出日期起至第三週年	第三週年起至2028年8月27日
授出的第四個10%	授出日期起至第四週年	第四週年起至2028年8月27日
授出的餘下10%	授出日期起至第五週年	第五週年起至2028年8月27日

公平值乃按二項式模式計算。該模式的輸入數據如下：

	於2017年12月27日 授出的購股權	於2018年8月28日 授出的購股權
授出日期的股價	9.1港元	7.8港元
行使價	9.1港元	8.326港元
預期年期	10年	10年
本公司股價的預期波幅	55.28%	54.81%
預期股息率	4.33%	3.1%
無風險利率	1.94%	2.201%
行權的市場條件	至少高出行使價30%	至少高出行使價30%

預期波幅乃以本公司股價於過往10年的歷史波幅而釐定。預期股息率已計及本公司的歷史股息率。無風險利率乃基於與購股權預期年期相似的香港政府債券的市場收益率釐定的孳息曲線。

截至2018年12月31日止年度

41. 股份支付交易(續)

2016年購股權計劃(續)

二項式模式被用作估計購股權的公平值。在計算購股權公平值時使用的變數及假設乃基於董事的最佳估計。購股權價值因若干主觀假設的不同變數而異。

於2017年12月27日授出的購股權的估計公平值為358,000,000港元(約人民幣299,753,000元)。於2018年8月28日授出的購股權的估計公平值為29,454,000港元(約人民幣25,534,000元)。

本集團已於損益內確認與根據2016年購股權計劃授出的購股權有關的開支總額人民幣134,466,000元。

購股權變動

下表披露年內由董事及僱員所持有本公司購股權的變動：

購股權類型	於2018年				於2018年
	1月1日 尚未行使	年內授予	年內行使	年內作廢	12月31日 尚未行使
2009A	5,044,500	–	(2,984,500)	–	2,060,000
2009B	3,359,000	–	–	–	3,359,000
2009C	29,238,000	–	(113,000)	(24,500)	29,100,500
2009D	15,000,000	–	–	(15,000,000)	–
2017	100,000,000	–	–	–	100,000,000
2018	–	8,900,000	–	–	8,900,000
	152,641,500	8,900,000	(3,097,500)	(15,024,500)	143,419,500
加權平均行使價	9.46港元	8.33港元	3.19港元	11.59港元	9.30港元
可於年終行使					64,519,500
加權平均行使價					9.66港元

購股權類型	於2017年				於2017年
	1月1日 尚未行使	年內授予	年內行使	年內作廢	12月31日 尚未行使
2009A	7,374,500	–	(2,383,000)	53,000	5,044,500
2009B	3,359,000	–	–	–	3,359,000
2009C	29,238,000	–	–	–	29,238,000
2009D	15,000,000	–	–	–	15,000,000
2017	–	100,000,000	–	–	100,000,000
	54,971,500	100,000,000	(2,383,000)	53,000	152,641,500
加權平均行使價	9.84港元	9.10港元	2.89港元	2.89港元	9.46港元
可於年終行使					52,641,500
加權平均行使價					10.15港元

截至2018年12月31日止年度

41. 股份支付交易(續)

購股權變動(續)

就年內已行使購股權而言，於行使日期的加權平均股價為10.50港元(2017年：8.96港元)。

每次接納獲授的購股權時須支付1.00港元。此外，(i)就2009A購股權而言，若干承授人須預先支付購股權溢價每份購股權1.00港元；及(ii)就2009C購股權而言，若干承授人須按三年度分期付款支付購股權溢價每份購股權3.50港元。於2018年12月31日，根據購股權溢價的支付條款，應收購股權溢價為人民幣零元(2017年12月31日：人民幣62,844,000元)已計入其他應收款項。

42. 資產抵押

於報告期末，以下資產已抵押予銀行及其他方，以作為授予本集團信貸融資額度的擔保：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
物業、廠房及設備	2,632,015	3,979,070
預付租賃款	308,532	405,927
可供發展物業	831,446	2,776,070
發展中物業	54,505,737	27,430,019
已竣工可出售物業	793,258	130,095
投資物業	2,423,938	940,000
應收關聯人士款項	500,000	-
抵押銀行存款	4,871,831	5,907,338
於聯營公司權益	147,881	499,938
於合營企業權益	-	290,418
	67,014,638	42,358,875

43. 退休福利計劃

本集團在中國的附屬公司僱員屬中國政府管理的國家退休福利計劃成員。中國附屬公司須將發薪的若干百分比向退休福利計劃供款，以為該等福利提供資金。本集團對退休福利計劃的唯一責任是按照計劃作出所規定供款。

截至2018年12月31日止年度

44. 或然負債

(i) 擔保

本集團於2018年12月31日就銀行向購買本集團已發展物業的客戶提供的按揭貸款，以客戶為受益人向銀行提供人民幣33,937,731,000元(2017年：人民幣30,777,464,000元)的擔保。此等由本集團提供予銀行的擔保，在銀行收到客戶向其提交的相關物業的房屋所有權證作為批出按揭貸款的抵押後即會解除。

本集團亦就以下公司已動用的信貸融資額度向銀行及其他方提供擔保：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<i>提供給以下公司的信用擔保：</i>		
聯營公司	7,831,428	9,300,000
合營企業	8,338,367	7,464,340
	16,169,795	16,764,340

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<i>提供給以下公司的抵押及質押擔保：</i>		
聯營公司	175,000	-
合計	16,344,795	16,764,340

於報告期末，因於聯營公司的權益而產生的或然負債：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應佔聯營公司為客戶利益而向銀行提供的按揭貸款擔保	5,494,304	3,588,963

於報告期末，因於合營企業的權益而產生的或然負債：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應佔合營企業為客戶利益而向銀行提供的按揭貸款擔保	1,076,336	4,098,424

董事認為上述擔保公平值於首次確認時並不重大，且我們並無就報告期間之預期信貸虧損確認減值撥備(2017年：並無須流出資源以履行責任之可能性)。

截至2018年12月31日止年度

45. 資本風險管理

本集團管理其資金，以確保本集團旗下實體將能持續經營，並同時通過優化債務及權益平衡使股東回報最大化。本集團整體策略與上年度維持不變。

本集團的資本結構包含淨債務，當中包括附註31、32、33、34及48(ii)所披露的借款(扣除現金及現金等價物)及資本與儲備。

本公司董事定期檢討資本結構。作為檢討的一部分，董事考慮資本成本及與各類資本有關的風險。本集團會以支付股息、發行新股及股份回購、發行新債或贖回現有債務等方式，平衡其整體資本結構。

46. 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		
按攤銷成本列賬的金融資產	87,188,465	不適用
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	不適用	69,680,192
可供出售投資	-	983,830
按公平值計入其他全面收益的權益工具	1,275,682	-
金融負債		
攤銷成本	136,645,999	107,642,442

(b) 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括按公平值計入其他全面收益的權益工具、優先票據的提早贖回權、貿易及其他應收款項、應收關聯人士款項、抵押銀行存款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項、應付關聯人士款項、銀行及其他借款、公司債務工具、優先票據及證券化安排的收款。金融工具詳情於各附註披露。與該等金融工具相關的風險包括市場風險(外匯風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。如何減低該等風險的政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，確保及時及有效地採取適當措施。本集團所承受的該等風險或其處理及計量風險的方式概無重大變動。

截至2018年12月31日止年度

46. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險

(i) 外匯風險

本集團有以外幣計值的銀行結餘、按公平值計入其他全面收益的權益工具、其他應收款項、應收關聯人士款項、其他應付款項、應付關聯人士款項、銀行及其他借款以及優先票據，故本集團須承受外匯風險。

以下為於報告期末本集團以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值：

	資產		負債	
	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
港元	741,519	1,039,284	2,788,659	22,122
美元	6,189,099	3,872,532	12,397,613	12,494,813

本集團並無使用任何衍生工具合約對沖外匯風險。管理層密切監察外幣風險，並將於有需要時將考慮對沖重大外幣風險。

敏感度分析

本集團主要面對人民幣與港元／美元之間匯率波動的風險。港元／美元的風險主要來自本集團銀行結餘及現金、按公平值計入其他全面收益的權益工具、其他應收款項、其他應付款項、銀行及其他借款、優先票據及應收／應付關聯人士款項。

下表詳列本集團因人民幣兌有關外幣匯率上升及下跌5%(2017年：5%)的敏感度。5%指管理層對匯率合理可能變動的評估。敏感度分析僅包括以外幣計值的尚未償還貨幣項目，並在年結日按匯率變動5%調整換算。以下正數顯示當人民幣兌有關貨幣升值5%，除稅後利潤及其他全面收益隨之增加。當人民幣兌有關貨幣貶值5%，對除稅後利潤及其他全面收益有相等及相反影響。

	港元的影響		美元的影響	
	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
損益	104,149	(11,499)	232,819	323,336
其他全面收益(附註)	(36,508)	(35,526)	-	-

附註： 此乃歸因於按公平值計入其他全面收益的上市權益工具面對外匯風險。

截至2018年12月31日止年度

46. 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

本集團面對與固定利率的銀行存款、應收／應付關聯人士款項、銀行及其他借款、優先票據、公司債務工具及證券化安排的收款有關的公平值利率風險(有關詳情見附註29、31、32、33、34及48)。

本集團亦面對與浮動利率的銀行存款、應收／應付關聯人士款項以及銀行及其他借款有關的現金流利率風險(有關詳情見附註29、31及48)。

本集團並無使用任何衍生工具合約對沖利率風險。

敏感度分析

以下敏感度分析是根據非衍生工具的市場存款及貸款利率風險作出。就浮動利率的銀行存款、銀行及其他借款，以及應收／應付關聯人士款項而言，編製分析時假設報告期末尚未償還結餘於整個年度尚未償還。5個基點(2017年：5個基點)的市場存款利率升幅或跌幅及50個基點(2017年：50個基點)的市場貸款利率升幅或跌幅代表管理層對利率合理可能變動的評估。

倘市場存款利率上升／下降5個基點，而所有其他變數維持不變，本集團截至2018年12月31日止年度的除稅後利潤將增加／減少人民幣16,691,000元(2017年：增加／減少人民幣12,216,000元)。此乃主要由於本集團面對其浮動利率銀行存款的利率風險。

倘市場貸款利率上升／下跌50個基點，而所有其他變數維持不變，本集團截至2018年12月31日止年度的除稅後利潤將減少／增加人民幣123,469,000元(2017年：減少／增加人民幣76,737,000元)。此乃主要由於本集團面對其浮動利率銀行及其他借款以及應收／應付關聯人士款項的利率風險。

截至2018年12月31日止年度

46. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(iii) 其他價格風險

本集團就其香港上市股本證券投資及非上市股本投資面對股價風險。此外，本集團已委任一支特別團隊，以監察價格風險，並將於有需要時考慮對沖有關風險。

敏感度分析

以下敏感度分析乃按報告日期所承受股價風險釐定。

倘權益工具價格上升／下降10%(2017年：10%)，投資重估儲備將增加／減少人民幣127,568,000元(2017年：增加／減少人民幣71,052,000元)。

信貸風險及減值評估

於2018年12月31日，本集團面對會導致其蒙受財務虧損的最高信貸風險源自綜合財務狀況表所列的各已確認金融資產的賬面值及於附註44披露的有關本集團提供的財務擔保的或然負債金額。

本集團的信貸風險主要來自其貿易應收款項、其他應收款項、應收關聯人士款項、抵押銀行存款、銀行結餘、合同資產及財務保證合同。

源自客戶合約的貿易應收款項及合同資產

為減低信貸風險，本集團已制定政策確保向擁有適當財務實力及適當首付比例的買家作出銷售，亦設有其他監督程序確保採取跟進措施以收回逾期債項。此外，本集團應用國際財務報告準則第9號後，根據撥備矩陣對貿易結餘進行預期信貸評估模式下的減值評估(2017年：已產生虧損模式)。

其他應收款項

其他應收款項的信貸風險以內部程序進行管理。本集團積極監控每名債務人的未償還款項，並使用逾期資料評估信貸風險自首次確認以來有否顯著增加。

截至2018年12月31日止年度

46. 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)

應收關聯人士款項

應收關聯人士款項的信貸風險以內部程序進行管理。每名對手方的信用質量在作出墊款之前進行調查。本集團亦積極監控每名債務人的未償還款項，並使用逾期資料評估信貸風險自首次確認以來有否顯著增加。

銀行結餘及現金及抵押銀行存款

現金存款主要存放於國有金融機構及信譽良好的銀行(均為具有高信用質量的金融機構)，因此本集團有關流動資金的信貸風險有限。

有關財務擔保的或然負債

就仍處於在建中的物業而言，本集團通常就客戶借入按揭貸款而向銀行提供擔保，以便為彼等購買物業提供融資。如果買家於擔保期內未能償還按揭，持有按揭的銀行可要求本集團償還貸款下的未償還金額及任何應計利息。於該等情況下，本集團可沒收客戶的按金並將物業出售以收回任何由本集團支付予銀行的款項。除非售價顯著下降(發生概率極小)，否則本集團於出售該等物業時不會處於虧損狀態。因此，本公司董事認為，本集團有關抵押貸款財務擔保的信用風險已大幅減輕。

本集團按地域劃分的信貸風險主要集中在中國。除存放於中國若干大型國有銀行及商業銀行的流動資金存在集中信貸風險外，本集團並無任何其他高度集中的信貸風險，原因在於風險分散於多名對手方及客戶。

截至2018年12月31日止年度

46. 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)

本集團貿易應收款項及合同資產內部信貸風險等級評估包括以下類別：

內部信貸評級	描述	預期信貸虧損的確認基礎
低風險	交易方違約風險低或交易方有逾期款項但通常在逾期日後結算。	整個存續期預期信貸虧損—無信貸減值
存疑	利息及或本金償還已逾期超過90日，本集團認為違約已經發生。	整個存續期預期信貸虧損—信貸減值
虧損	有證據顯示該資產出現信貸減值。	整個存續期預期信貸虧損—信貸減值
核銷	有證據顯示債務人正面臨嚴重財政困難且本集團實際收回款項的前景渺茫。	有關款項獲核銷

本集團其他應收款及應收關聯人士款項內部信貸風險等級評估包括以下類別：

內部信貸評級	描述	預期信貸虧損的確認基礎
履約	交易方違約風險低及並無任何逾期款項。	12個月預期信貸虧損
低風險	利息及或本金償還已逾期超過30日，但交易方仍具有履行合同現金流量責任的能力。	整個存續期預期信貸虧損—無信貸減值
觀察名單	利息及或本金償還已逾期超過30日，本集團認為自初始確認後的信用風險已大幅增加。	整個存續期預期信貸虧損—無信貸減值
存疑	利息及／或本金償還已逾期超過90日，本集團認為違約已經發生。	整個存續期預期信貸虧損—信貸減值
虧損	有證據顯示該資產出現信貸減值。	整個存續期預期信貸虧損—信貸減值
核銷	有證據顯示債務人正面臨嚴重財政困難且本集團實際收回款項的前景渺茫。	有關款項獲核銷

截至2018年12月31日止年度

46. 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)

下表詳述須進行預期信貸虧損評估的本集團金融資產、合同資產及財務保證合同的信貸風險：

2018年	外部信貸評級		內部信貸評級	12個月或整個存續期預期信貸虧損	賬目總值 人民幣千元
	附註				
按攤銷成本列賬的金融資產					
貿易應收款項	27	不適用	附註1 虧損	整個存續期預期信貸虧損(撥備矩陣) 整個存續期預期信貸虧損(信貸減值)	920,634 58,868
					979,502
其他應收款項和應收關聯人士 款項	27及48	不適用	履約 低風險及 觀察名單 存疑及虧損	12個月預期信貸虧損 整個存續期預期信貸虧損(無信貸減值) 整個存續期預期信貸虧損(信貸減值)	 27,140,517 10,109,574 1,140,573
					38,390,664
抵押銀行存款	29	AAA- A(附註2)	不適用	12個月預期信貸虧損	4,871,831
銀行結餘及現金	29	AAA- A(附註2)	不適用	12個月預期信貸虧損	43,347,301
合同資產	28	不適用	附註1	整個存續期預期信貸虧損(無信貸減值)	1,887,085
財務保證合同	44	不適用	附註3	12個月預期信貸虧損	56,853,166

附註：

- 就貿易應收款項及合同資產而言，本集團根據國際財務報告準則第9號對整個存續期預期信貸虧損按照簡易方法計量虧損撥備。惟具有重大未償還結餘或已出現信貸減值的應收賬款除外，本集團會就該等項目基於賬齡採用撥備矩陣釐定預期信貸虧損。
- 外部信貸評級由大部分位於中國的交易方財務機構及銀行披露。
- 就財務保證合同而言，賬面總值指本集團根據相關合同保證的最高金額。本集團於2018年12月31日根據相關合同保證的最高金額為人民幣56,853,166,000元。於報告期末，本公司董事已進行減值評估，並認為信貸風險自該等財務保證合同初步確認以來並無大幅增加。因此，本集團發放的財務保證合同的減值虧損會按與12個月預期信貸虧損等額的金額計量。本公司董事認為，12個月預期信貸虧損撥備於2018年1月1日及2018年12月31日並不重大。

截至2018年12月31日止年度

46. 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)

撥備矩陣—應收賬款賬齡

作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團就其物業銷售、酒店業務、項目管理、設計及裝修以及建築材料銷售經營分部的採用應收賬款賬齡評估其客戶減值情況，原因為該等經營分部包括大量具有共同風險特徵的小客戶，該等特徵代表客戶根據合同條款支付全部到期款項的能力。集團對各經營分部的客戶單獨評價減值，下表提供有關於2018年12月31日按整個存續期預期信貸虧損(無信貸減值)根據撥備矩陣評估的貿易應收款項的信貸風險資料。於2018年12月31日具有賬面總值為人民幣58,868,000元的已違約重大未償還結餘的應收賬款分別已作單獨評估。

	虧損率區間	貿易應收款項 人民幣千元
賬面總值		
90日內	0.03%–1.0%	548,324
91–180日	0.5%–3.4%	55,317
181–365日	0.5%–4.8%	125,062
超過365日	4.2%–20%	191,931
		920,634

估計虧損率基於應收賬款預期年內的過往觀察所得違約率估計得出，且會根據毋須付出過多成本或努力即可獲取的前瞻性資料進行調整。

截至2018年12月31日止年度

46. 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)

撥備矩陣—應收賬款賬齡(續)

下表呈列就貿易應收款項及合同資產根據簡化方法確認的整個存續期預期信貸虧損變動。

	整個存續期 預期信貸虧損 (無信貸減值) 人民幣千元	整個存續期 預期信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年12月31日國際會計準則第39號項下	–	56,375	56,375
應用國際財務報告準則第9號後調整	32,123	–	32,123
於2018年1月1日—經重列	32,123	56,375	88,498
—轉為信貸減值	(1,558)	1,558	–
—已確認減值虧損	11,833	2,343	14,176
—已撥回減值虧損	–	(585)	(585)
—其他	–	(823)	(823)
於2018年12月31日	42,398	58,868	101,266

於2018年整個存續期預期信貸虧損(無信貸減值)主要由於貿易應收款的賬面總值增加。

截至2018年12月31日止年度

46. 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)

撥備矩陣－內部信貸評級

下表提供有關信貸風險以及其他應收款項及應收關聯人士款項的預期信貸虧損的資料，該等款項已作共同評估。除上述內部信用評級，集團進一步對不同經營分部單獨評估其他應收款項及應收關聯人士款項的減值，於2018年12月31日按12個月預期信貸虧損及整個存續期(無信貸減值)根據撥備矩陣共同評估的其他應收款項及應收關聯人士款項的信貸風險違約資料如下所述。於2018年12月31日具有賬面總值為人民幣6,033,597,000元的重大未償還結餘的應收賬款已分別作單獨評估。

賬面總值	虧損率區間	其他應收 款項及應收 關聯人士款項 人民幣千元
正常風險	0.1%-1.0%	27,140,516
低風險	1.6%-6.9%	4,502,598
觀察名單	16.2%-38.0%	713,953
		32,357,067

估計虧損率基於應收賬款預期年期內的過往觀察所得違約率估計得出，且會根據毋須付出過多成本或努力即可獲取的前瞻性資料進行調整。管理層定期檢討分組，以確保有關具體應收賬款的相關資料已更新。

截至2018年12月31日止年度

46. 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)

下表列示就其他應收款項及應收關聯人士款項根據簡化方法確認的整個存續期預期信貸虧損變動。

	12個月預期 信貸虧損 人民幣千元	整個存續期 預期信貸虧損 (無信貸減值) 人民幣千元	整個存續期 預期信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年12月31日國際會計準則第39號項下	–	23,730	981,658	1,005,388
應用國際財務報告準則第9號後調整	59,973	220,460	–	280,433
於2018年1月1日一經重列	59,973	244,190	981,658	1,285,821
於1月1日一經重列：				
– 轉為整個存續期預期信貸虧損	(37)	37	–	–
– 轉為信貸減值	–	(62,411)	62,411	–
– 已確認減值虧損	156	1,211,814	217,402	1,429,372
– 已撥回減值虧損	(1,048)	–	(159,181)	(160,229)
– 其他	–	–	38,283	38,283
於2018年12月31日	59,044	1,393,630	1,140,573	2,593,247

其他應收款項及應收關聯人士款項的虧損撥備變動主要由於：

	2018年12月31日		
	12個月預期 信貸虧損增加 人民幣千元	無信貸減值 人民幣千元	信貸減值 人民幣千元
賬面總值為人民幣184,000,000元的一項已 發生違約的應收賬款	–	–	184,000
賬面總值為人民幣4,702,577,000元的多項 已確認減值虧損應收賬款	–	954,050	–
合計	–	954,050	184,000

於2018年整個存續期預期信用虧損(信貸減值)轉回的減值虧損是由於債務方的還款。

截至2018年12月31日止年度

46. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

下表詳列本集團非衍生金融負債的餘下合約到期日。該表已根據以本集團須還款的最早日期釐定的金融負債非貼現現金流量編製。特別是，具有按要求償還條款的銀行貸款計入最早時段(無論銀行是否有可能選擇行使其權利)。其他非衍生金融負債的到期日乃根據協定償還日期釐定。下表包含利息及本金現金流量。

流動資金及利率風險表

	加權 平均利率	按要求或 一年以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總非貼現 現金流量 人民幣千元	於2018年 12月31日 的賬面值 人民幣千元
2018年						
非衍生金融負債						
貿易及其他應付款項	-	26,779,077	1,680,180	-	28,459,257	28,459,257
銀行及其他借款						
— 固定利率	5.60%	2,290,201	7,921,497	-	10,211,698	9,199,900
— 浮動利率	5.02%	13,737,837	28,910,807	2,914,259	45,562,903	40,441,452
應付關聯人士款項						
— 免息	-	9,527,370	-	-	9,527,370	9,527,370
— 固定利率	6.96%	17,818,288	-	-	17,818,288	16,659,500
— 浮動利率	1.17%	547,975	-	-	547,975	541,612
優先票據	5.88%	197,858	3,563,506	-	3,761,364	3,355,113
公司債務工具	5.39%	5,385,946	25,649,684	-	31,035,630	26,866,599
證券化安排的收款	5.29%	79,350	1,725,638	-	1,804,988	1,595,196
財務保證合同	-	56,853,166	-	-	56,853,166	-
		133,217,068	69,451,312	2,914,259	205,582,639	136,645,999

截至2018年12月31日止年度

46. 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)

流動資金及利率風險表(續)

	加權 平均利率	按要求或 一年以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總非貼現 現金流量 人民幣千元	於2017年 12月31日 的賬面值 人民幣千元
2017年						
非衍生金融負債						
貿易及其他應付款項	-	18,477,797	1,562,879	-	20,040,676	20,040,676
銀行及其他借款						
- 固定利率	6.27%	6,493,870	7,673,885	410,266	14,578,021	13,076,576
- 浮動利率	4.41%	8,121,623	16,623,248	1,701,831	26,446,702	24,106,089
應付關聯人士款項						
- 免息	-	14,781,870	-	-	14,781,870	14,781,870
- 固定利率	7.77%	14,006,681	-	-	14,006,681	12,997,036
- 浮動利率	6.14%	2,246,635	-	-	2,246,635	2,116,597
優先票據	5.88%	197,858	3,596,864	-	3,794,722	3,149,003
公司債務工具	5.07%	5,746,617	12,421,542	-	18,168,159	15,782,704
證券化安排的收款	5.29%	79,350	1,725,638	-	1,804,988	1,591,891
財務保證合同	-	47,541,804	-	-	47,541,804	-
		117,694,105	43,604,056	2,112,097	163,410,258	107,642,442

以上財務保證合同所計入的金額乃於交易方申索擔保金額時本集團根據安排須償還全數擔保金額的最高金額。根據於報告期末的預期，本集團認為很可能毋須根據安排支付任何金額。然而，此項估計視乎交易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交易方所持有的財務應收款項會否蒙受信貸虧損。

倘浮動利率變動與於報告期末所釐定的估計利率不同，則以上非衍生金融負債的浮動利率金額會改變。

截至2018年12月31日止年度

46. 金融工具(續)

(c) 金融工具的公平值計量

根據經常性基準按公平值計量的本集團金融資產及金融負債公平值

本集團部分金融資產及金融負債於各報告期末按公平值計量。下表提供此等金融資產及金融負債公平值釐定方法(特別是所用估值技術及輸入數據)的資料。

金融工具	公平值 人民幣千元	公平值等級	估值技術及關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據
上市權益投資	按公平值計入 其他全面收益的 權益工具：730,162 (2017年12月31日： 可供出售投資： 710,519)	第一級	活躍市場所報買入價。	不適用
無報價權益投資	按公平值計入 其他全面收益的 權益工具：545,520 (2017年12月31日 可供出售投資： 按成本)	第三級	收入法—於此法中，貼現現金流量法用於計算預期分紅收入及最終出售所得款項的現值。	鑒於管理層的經驗及有關特定行業市況的知識，長期除稅前經營利潤率範圍介乎10.7%至17.7%(2017年：10.7%至17.7%)。

並非根據經常性基準按公平值計量但須披露公平值的金融資產及金融負債公平值

除下表所詳述者外，董事認為在綜合財務報表以攤銷成本入賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若：

	2018年		2017年	
	負債部分 賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元	負債部分 賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元
金融負債				
優先票據(第二級)	3,355,113	3,360,155¹	3,149,003	3,371,909 ¹
公司債務工具(第二級)	26,866,599	27,353,999¹	15,782,704	15,754,165 ¹
證券化安排的收款(第二級)	1,595,196	1,600,000¹	1,591,891	1,600,000 ¹

1 根據報價

兩年內概無轉入或轉出第二級。

截至2018年12月31日止年度

47. 融資活動產生的負債對賬

下表詳列本集團融資活動產生的負債的變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債為現金流量已於或未來現金流量將於本集團綜合現金流量表內分類為融資活動產生的現金流量的負債。

	銀行及 其他借款 人民幣千元 (附註31)	優先票據 人民幣千元 (附註32)	公司 債務工具 人民幣千元 (附註33)	證券化安排 的收款 人民幣千元 (附註34)	應付關聯 人士款項 人民幣千元 (附註48(ii))	應付股息 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	37,182,665	3,149,003	15,782,704	1,591,891	29,895,503	-	87,601,766
融資現金流量	10,914,417	(199,295)	9,791,116	(76,463)	15,844,801	(1,309,766)	34,964,810
收購附屬公司(附註37)	2,257,000	-	-	-	110,055	-	2,367,055
出售附屬公司(附註38)	(4,349,978)	-	-	-	(18,989,859)	-	(23,339,837)
外匯兌換	316,671	164,849	-	-	-	-	481,520
利息開支	3,320,577	240,556	1,292,779	79,768	482,982	-	5,416,662
應收一家聯營公司款項淨額	-	-	-	-	(615,000)	-	(615,000)
宣派股息	-	-	-	-	-	1,309,766	1,309,766
於2018年12月31日	49,641,352	3,355,113	26,866,599	1,595,196	26,728,482	-	108,186,742

截至2018年12月31日止年度

47. 融資活動產生的負債對賬(續)

	銀行及 其他借款 人民幣千元 (附註31)	優先票據 人民幣千元 (附註32)	公司 債務工具 人民幣千元 (附註33)	證券化安排 的收款 人民幣千元 (附註34)	應付關聯 人士款項 人民幣千元 (附註48(ii))	應付股息 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	36,021,313	4,896,445	6,916,290	-	17,072,087	-	64,906,135
融資現金流量	(388,387)	(1,855,364)	8,185,733	1,551,817	12,795,848	(1,407,352)	18,882,295
收購附屬公司(附註37)	1,035,000	-	-	-	625,464	-	1,660,464
出售附屬公司	(549,234)	-	-	-	(1,399,174)	-	(1,948,408)
外匯兌換	(737,119)	(258,162)	-	-	-	-	(995,281)
利息開支	1,801,092	366,084	680,681	40,074	829,822	-	3,717,753
宣派股息	-	-	-	-	-	1,407,352	1,407,352
轉撥至持有待售	-	-	-	-	(28,544)	-	(28,544)
於2017年12月31日	37,182,665	3,149,003	15,782,704	1,591,891	29,895,503	-	87,601,766

截至2018年12月31日止年度

48. 關聯人士披露

(i) 年內，除於綜合財務報表其他附註所披露者外，本集團與關聯人士訂立以下交易：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
出售予合營企業及聯營公司的物料(附註)	-	5,094
從聯營公司收取的工程服務收入(附註)	9,159	-
支付/應付予股東公司的租賃費用	8,737	9,109
從合營企業及聯營公司購入(附註)	78,929	604
從一家合營企業購入投資性物業(附註)	-	150,000
支付/應付予股東公司的室內裝修服務費	-	2,471
應收以下各方款項的利息收入：		
- 聯營公司(附註)	319,013	379,838
- 合營企業(附註)	638,793	105,631
- 非控股股東	30,907	48,522
應付以下各方款項的利息開支：		
- 聯營公司(附註)	55,619	503,240
- 合營企業(附註)	74,319	109,018
- 非控股股東	352,443	368,321
- 股東公司	27,508	27,071
支付/應付以下各方的廣告開支：		
- 合營企業(附註)	94,340	-
- 股東公司	-	70,000
從合營企業及聯營公司收取的綜合服務收入(附註)	2,721	74,881
從聯營公司收取的酒店服務收入(附註)	-	288
從下列公司收取的室內裝修服務收入：		
- 合營企業及聯營公司(附註)	704,127	449,912
- 股東公司	293	827
支付予股東公司的健康護理服務費	111	867
支付予聯營公司的景觀建設費(附註)	12,952	35,866
支付予股東公司的教育服務框架費	6,660	757

附註：與聯營公司及合營企業的交易於本集團應佔未實現利潤或虧損抵銷前以總數呈列。

上述交易乃於除稅後呈列。

董事認為上述交易乃根據交易方協定的條款進行。

宋卫平先生、夏一波女士及中交集團各自為本公司「股東」，統稱為「股東」。股東公司指股東及聯屬公司擁有的公司。

截至2018年12月31日止年度

48. 關聯人士披露(續)

(ii) 於報告期末，本集團與關聯人士的結餘(均為無抵押)如下：

	2018年						
	項目相關		非項目相關		小計		總計
	計息	免息	計息	免息	計息	免息	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
應收股東公司款項	-	38,264	-	10,076	-	48,340	48,340
非控股股東	885,169	12,600,165	-	-	885,169	12,600,165	13,485,334
聯營公司	6,839,448	743,065	-	8,491	6,839,448	751,556	7,591,004
合營企業	8,802,207	3,325,787	-	123,274	8,802,207	3,449,061	12,251,268
行政人員	-	-	-	-	-	-	-
股東	-	-	-	-	-	-	-
	16,526,824	16,707,281	-	141,841	16,526,824	16,849,122	33,375,946
應付股東公司款項	149,089	92,115	-	-	149,089	92,115	241,204
非控股股東	10,723,450	2,310,218	-	72,588	10,723,450	2,382,806	13,106,256
聯營公司	4,423,255	6,144,620	-	25,961	4,423,255	6,170,581	10,593,836
合營企業	1,905,318	827,578	-	-	1,905,318	827,578	2,732,896
行政人員	-	-	-	37,237	-	37,237	37,237
股東	-	-	-	17,053	-	17,053	17,053
	17,201,112	9,374,531	-	152,839	17,201,112	9,527,370	26,728,482
	2017年						
	項目相關		非項目相關		小計		總計
	計息	免息	計息	免息	計息	免息	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收股東公司款項	-	35,148	-	923	-	36,071	36,071
非控股股東	1,738,993	10,282,891	-	31,420	1,738,993	10,314,311	12,053,304
聯營公司	5,255,245	3,093,995	-	-	5,255,245	3,093,995	8,349,240
合營企業	1,071,535	7,642,245	-	-	1,071,535	7,642,245	8,713,780
行政人員	-	25,193	-	-	-	25,193	25,193
股東	-	-	-	800	-	800	800
	8,065,773	21,079,472	-	33,143	8,065,773	21,112,615	29,178,388
應付股東公司款項	600,086	4,210	-	7,388	600,086	11,598	611,684
非控股股東	8,929,816	5,379,046	-	-	8,929,816	5,379,046	14,308,862
聯營公司	2,207,621	7,818,463	-	-	2,207,621	7,818,463	10,026,084
合營企業	3,376,110	1,546,406	-	-	3,376,110	1,546,406	4,922,516
行政人員	-	-	-	7,545	-	7,545	7,545
股東	-	-	-	18,812	-	18,812	18,812
	15,113,633	14,748,125	-	33,745	15,113,633	14,781,870	29,895,503

上述應收關聯人士款項餘額以減去累計減值損失人民幣1,528,014,000元(2017年：人民幣831,704,000元)前的金額列示。

截至2018年12月31日止年度

48. 關聯人士披露(續)

(ii) 於報告期末，本集團與關聯人士的結餘(均為無抵押)如下：(續)

就與關聯人士的項目相關結餘而言：

(a) 應收股東公司的貿易結餘主要來自施工應收款項及貿易應收款項。

施工應收款項按施工合同發單及在建築成本產生並經核證及同意後一至兩個月內清付。

貿易應收款項主要來自物料銷售，正常信貸期為兩個月。

(b) 應收非控股股東項目相關結餘主要為預付分派。應收合營企業／聯營公司項目相關結餘主要是向此等合營企業／聯營公司作出的項目墊支，並與項目發展週期一致。董事認為，此等結餘預計於有關項目展開預售時清付。

(c) 應付股東公司款項主要來自中交集團同系附屬公司的貸款。

(d) 應付非控股股東項目相關結餘主要來自此等非控股股東的項目墊支，並與項目發展週期一致。董事認為，此等結餘於要求償還時償還及預期當有關項目展開預售時清付。

(e) 應付合營企業／聯營公司項目相關結餘主要是預付分派。

與關聯人士的非項目相關結餘主要為無抵押墊支，乃於要求時償還。

應付股東及行政人員免息結餘為應付酬金。於2018年及2017年，應收股東款項最大值為人民幣800,000元。於2018年及2017年應收行政人員款項最大值為人民幣零元。應收(應付)關聯人士的其他免息結餘為無抵押及於要求時償還。

截至2018年12月31日止年度

48. 關聯人士披露(續)

(ii) 於報告期末，本集團與關聯人士的結餘(均為無抵押)如下：(續)

應收(應付)關聯人士的計息結餘主要條款如下：

- (a) 於2018年12月31日應收非控股股東的項目相關款項中有人民幣107,059,000元(2017年：人民幣205,200,000元)，以固定年息6.30%(2017年：1.50%)計息。
- (b) 於2018年12月31日應收非控股股東的項目相關款項中有人民幣778,110,000元(2017年：人民幣1,533,793,000元)，以浮動年息5.46%(2017年：5.46%)計息。
- (c) 於2018年12月31日應收聯營公司的項目相關款項中有人民幣1,345,084,000元(2017年：人民幣823,340,000元)，以浮動年息5.00%至5.40%(2017年：5.46%)計息。
- (d) 於2018年12月31日應收聯營公司的項目相關款項中有人民幣5,494,364,000元(2017年：人民幣4,431,905,000元)，以固定年息1.40%至8.80%(2017年：1.30%至7.50%)計息。
- (e) 於2018年12月31日應收合營企業的項目相關款項中有人民幣1,484,038,000元(2017年：人民幣144,876,000元)，以浮動年息5.00%(2017年：7.5%)計息。
- (f) 於2018年12月31日應收合營企業的項目相關款項中有人民幣7,318,169,000元(2017年：人民幣926,659,000元)，以固定年息1.40%至8.80%(2017年：6.43%至8.80%)計息。
- (g) 於2018年12月31日應付非控股股東的項目相關款項中有人民幣35,639,000元(2017年：人民幣2,061,001,000元)，以浮動年息5.50%(2017年：6.30%)計息。
- (h) 於2018年12月31日應付非控股股東的項目相關款項中有人民幣10,687,811,000元(2017年：人民幣6,868,815,000元)，以固定年息2.00%至9.00%(2017年：5.50%至9.00%)計息。
- (i) 於2018年12月31日應付聯營公司的項目相關款項中有人民幣505,974,000元(2017年：人民幣55,596,000元)，以浮動年息0.35%至5.46%(2017年：0.35%)計息。
- (j) 於2018年12月31日應付聯營公司的項目相關款項中有人民幣3,917,281,000元(2017年：人民幣2,152,025,000元)，以固定年息2.00%至7.00%(2017年：5.46%至10.98%)計息。
- (k) 於2018年12月31日應付合營企業的項目相關款項中有人民幣1,905,318,000元(2017年：人民幣3,376,110,000元)，以固定年息1.80%至6.70%(2017年：1.50%至7.40%)計息。
- (l) 於2018年12月31日應付股東公司的項目相關款項中有人民幣149,089,000元(2017年：人民幣600,086,000元)，以固定年息7.52%(2017年：7.50%)計息。

截至2018年12月31日止年度

48. 關聯人士披露(續)

(iii) (a) 於年內，除附註37所披露者外，本集團向關聯人士作出的收購如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
從附屬公司非控股股東及一名股東購入附屬公司的額外權益	748,953	928,100

2018年：

於2018年1月15日，本集團與一名非控股股東訂立協議，收購綠城酒店資產管理有限公司1%股權，代價為約人民幣353,000元。

於2018年1月15日，本集團與一名非控股股東訂立協議，收購海南綠城高地酒店管理有限公司3.5%股權，代價為人民幣零元。

於2018年1月15日，本集團與一名非控股股東訂立協議，收購浙江綠城建築產業有限公司12.36%股權，代價為人民幣零元。

於2018年4月26日，本集團與非控股股東訂立協議，收購西安新鴻業7%股權，代價為人民幣287,500,000元。

於2018年8月31日，本集團與非控股股東訂立協議，收購浙江綠城融信置業有限公司50%股權，代價為人民幣461,100,000元。北京亞奧綠城房地產開發有限公司為浙江綠城融信置業有限公司全資附屬公司。因此本集團也收購了北京亞奧綠城房地產開發有限公司50%股權。

2017年：

於2017年4月21日，本集團與一名非控股股東訂立協議，收購舟山綠城蔚藍海岸房地產開發有限公司(「舟山綠城蔚藍海岸」)40%股權，代價為人民幣18,000,000元。

於2017年4月21日，本集團與一名非控股股東訂立協議，收購舟山綠城蔚藍海岸酒店管理有限公司40%股權，代價為人民幣8,000,000元。

截至2018年12月31日止年度

48. 關聯人士披露(續)

(iii) (a) 於年內，除附註37所披露者外，本集團向關聯人士作出的收購如下：(續)

於2017年10月31日，本集團與一名非控股股東訂立一系列協議，分別收購溫州綠城家景房地產開發有限公司40%股權、溫州綠城房地產開發有限公司40%股權、溫州綠城置業有限公司20%股權及溫州綠景置業有限公司10%股權，總代價為人民幣736,100,000元。

於2017年11月27日，本集團與一名非控股股東訂立協議，收購溫州景楊置業有限公司40%股權，代價為人民幣136,000,000元。

於2017年12月22日，本集團與一名非控股股東訂立協議，收購綠城酒店資產管理有限公司40%股權，代價為人民幣30,000,000元。

(iii) (b) 於年內，本集團向關聯人士作出的出售如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
向非控股股東出售附屬公司	-	898
向非控股股東出售一家附屬公司的部分權益	-	128,616

於2017年7月，本集團訂立協議，向一名非控股股東出售其於杭州綠城衡宇環境設計有限公司持有的51%股權，代價為現金人民幣898,000元。

於2017年2月，本集團訂立協議，向一名非控股股東出售其於杭州綠九啟奧置業有限公司持有的30%股權，代價為現金人民幣30,000,000元。

於2017年12月，本集團訂立協議，向一名非控股股東出售其於綠城裝飾工程集團持有的12.36%股權，代價為現金人民幣98,616,000元。

截至2018年12月31日止年度

48. 關聯人士披露(續)

- (iii) (c) 於2018年1月29日，本集團與九龍倉集團有限公司及其他訂約方訂立框架協議，內容有關浙江綠九將一塊位於中國杭州市蕭山區的土地開發為住宅物業。根據框架協議，本集團將向浙江綠九轉讓本公司的全資附屬公司杭州致謙投資有限公司的全部股權。杭州致謙投資有限公司通過其全資附屬公司間接持有上述土地。該框架協議於2018年4月14日舉行的董事會會議上通過，股權轉讓於2018年5月完成。

於2018年2月1日，本集團與中交投資有限公司及中交西南投資發展有限公司(中交集團的全資附屬公司)訂立框架協議，據此，協議各方將按45%、46%及9%的股權比例共同註冊一家公司，以開展位於成都的中國農博小鎮項目的前期工作，共同打造特色小鎮、田園綜合體等項目。該合資公司(為本公司的聯營公司)於2018年2月成立。

於2018年3月29日，本集團與中交建融租賃有限公司(中交集團的非全資附屬公司)訂立融資租賃安排，據此，中交建融租賃有限公司將向本公司的全資附屬公司綠城融資租賃(上海)有限公司購買租賃資產。租賃資產將由綠城融資租賃(上海)有限公司租回，租期為24個月。

於2018年9月20日，本集團與一名獨立方及中交海西投資有限公司(中交集團的全資附屬公司)訂立框架協議，據此，協議各方將分別以80%、10%及10%的股權比例開發於中國福州倉山區的一塊土地作為住宅物業及商業物業。該框架協議於2018年12月19日舉行的董事會會議上通過，且該合資公司(本公司的合營企業)於2018年11月成立。

於2018年10月31日，本集團與中交一航局房地產開發有限公司(中交集團的非全資附屬公司)及中交京津冀投資發展有限公司(中交集團的非全資附屬公司)訂立框架協議，據此，協議各方將分別以41%、39%及20%的股權比例開發於中國天津河西區的一塊土地作為住宅物業及商業物業。該合資公司(為本公司的附屬公司)於2018年8月成立。

截至2018年12月31日止年度

48. 關聯人士披露(續)

(iii) (c) (續)

於2018年11月23日，本集團與致昌(北京)企業管理有限公司(九龍倉集團的全資附屬公司)訂立框架協議，據此，杭州臻美投資有限公司(本公司的全資附屬公司)同意從致昌(北京)企業管理有限公司收購北京亮馬置業有限公司10%的股權。

於2017年3月28日，本集團與中國港灣工程有限責任公司及中交海外房地產有限公司(中交集團的非全資附屬公司)訂立框架協議，據此，協議各方將按10.1%、69.7%及20.2%的股權比例共同開發位於印度尼西亞雅加達一幅土地作為住宅及商業物業。框架協議於2017年3月24日舉行的董事會會議上通過，且合資公司(為本公司的聯營公司)於2017年3月成立。

- (iii) (d) 於2017年12月27日，綠城房產與股東公司綠城控股及足球俱樂部訂立收購協議，據此，綠城房產同意收購而綠城控股同意出售足球俱樂部50%股權，代價為人民幣331,370,000元。收購事項的代價部分將以綠城房產轉讓杭州玫瑰園度假村全部股權的形式償付，部分以現金形式償付。詳情請參閱附註38。

(iv) 主要管理人員補償

年內，董事及其他主要管理人員薪酬如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
短期福利	128,519	43,311
離職福利	337	212
	128,856	43,523

董事及主要管理人員的薪酬由薪酬委員會按個別表現及市場趨勢釐定。

截至2018年12月31日止年度

49. 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		
物業、廠房及設備	153	162
於附屬公司的投資	1,713,006	1,713,006
	1,713,159	1,713,168
流動資產		
其他應收款項	674	97,283
應收附屬公司及關聯人士款項	23,426,020	19,914,459
銀行結餘及現金	3,538,143	157,921
	26,964,837	20,169,663
流動負債		
其他應付款項	111,336	97,356
應付關聯人士款項	13,263,958	9,769,180
其他應付稅項	7,161	7,161
銀行及其他借款	1,994,457	1,381,201
	15,376,912	11,254,898
淨流動資產	11,587,925	8,914,765
總資產減流動負債	13,301,084	10,627,933
非流動負債		
銀行及其他借款	8,365,008	5,826,096
優先票據	3,355,113	3,149,003
	11,720,121	8,975,099
	1,580,963	1,652,834
資本及儲備		
股本	209,501	209,240
儲備(附註)	1,371,462	1,443,594
	1,580,963	1,652,834

附註：

本公司的儲備變動如下：

	人民幣千元
於2017年1月1日	2,860,936
年內利潤	(1,165,296)
股息	(259,583)
行使購股權	5,759
確認以權益結算的股份支付	1,778
於2017年12月31日	1,443,594
年內利潤	218,920
股息	(433,536)
行使購股權	8,018
確認以權益結算的股份支付	134,466
於2018年12月31日	1,371,462

截至2018年12月31日止年度

50. 報告期後事項

下列重大事項於2018年12月31日後發生：

於2019年1月4日，本集團與中交城市投資控股有限公司(中交集團的附屬公司)及其他訂約方訂立框架協議，內容有關將位於中國廣州南沙區的一塊土地開發為住宅物業。根據框架協議，本集團將向中交城市投資控股有限公司轉讓杭州昭廉投資有限公司(本公司的全資附屬公司)30%的股權。上述土地由杭州昭廉投資有限公司通過其全資附屬公司間接持有。該交易於2019年1月完成。

於2019年1月14日，西安國際陸港文廣置業有限公司(本公司的非全資附屬公司)與中交二公局第五工程有限公司(中交集團的附屬公司)訂立建造協議，據此，西安國際陸港文廣置業有限公司同意委聘中交二公局第五工程有限公司為主要承建商，進行西安全運村3、4、7、8地塊(三期)的建造工程。

於2019年3月19日，綠城房產(本公司全資附屬公司)、浙江綠城利普(本公司非全資附屬公司)與獨立第三方及中交一公局(中交集團非全資附屬公司)接獲通知已成功投得該項目的招標。該項目涉及就土地基礎建設及公共設施的勘察，設計及施工工作的合約，有關設施包括委託人海口國家高新區發展控股有限公司的土建工程、安裝工程、室外管道與排水、暖氣與通風、游泳池及停車場。

51. 本公司主要附屬公司詳情

(i) 於2018年及2017年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持有權權益/投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2018年	2017年	2018年	2017年		
綠城管理控股有限公司	開曼群島 2016年12月12日	0.03港元	100%	100%	-	-	投資管理	外商獨資企業
綠城房地產集團有限公司	中國 1995年1月6日	人民幣4,000,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	外商獨資企業
綠城房地產建設管理集團有限公司	中國 2012年3月21日	人民幣200,000,000元	-	-	100%	100%	項目管理	有限責任公司
綠城資產管理集團有限公司	中國 2016年8月11日	人民幣5,000,000,000元	-	-	100%	100%	資產管理	有限責任公司
綠城理想小鎮建設集團有限公司	中國 2016年7月21日	人民幣2,000,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
綠城理想生活科技有限公司	中國 2017年3月21日	人民幣200,000,000元	-	-	100%	100%	科技研展	外商獨資企業
綠城裝飾工程集團有限公司	中國 1993年9月25日	人民幣100,000,000元	-	-	88%	88%	設計裝修	有限責任公司

截至2018年12月31日止年度

51. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(i) 於2018年及2017年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持有權益/投票權比例		主要活動	法定形式	
			直接	間接			
			2018年	2017年	2018年	2017年	
新疆俊發綠城房地產開發有限公司	中國 2008年1月16日	人民幣211,079,000元	-	-	50% (附註i)	50% 房地產開發 (附註i)	有限責任公司
北京亞奧綠城房地產開發有限公司	中國 2008年8月19日	人民幣50,000,000元	-	-	100% (附註xi)	50% 房地產開發 (附註i)	有限責任公司
杭州綠城九龍倉置業有限公司	中國 2014年2月20日	210,000,000美元	-	-	50% (附註i)	50% 房地產開發 (附註i)	外商獨資企業
臨安金基房地產開發有限公司	中國 2004年3月22日	人民幣140,000,000元	-	-	18% (附註i)	18% 房地產開發 (附註i)	有限責任公司
北京亮馬置業有限公司	中國 2016年2月26日	人民幣100,000,000元	-	-	50% (附註i)	50% 房地產開發 (附註i)	有限責任公司
湖南青竹湖國際商務社區開發有限公司	中國 2003年9月26日	人民幣50,600,000元	-	-	49% (附註ii)	49% 房地產開發 (附註ii)	有限責任公司
浙江綠城天臺山蓮花度假村有限公司	中國 2011年8月8日	人民幣170,000,000元	-	-	100%	100% 房地產開發	有限責任公司
舟山綠城房地產開發有限公司	中國 1999年12月16日	人民幣100,000,000元	-	-	100%	100% 房地產開發	有限責任公司
北京陽光綠城房地產開發有限公司	中國 2001年1月11日	人民幣50,000,000元	-	-	80%	80% 房地產開發	有限責任公司
杭州余杭綠城房地產開發有限公司	中國 1999年11月12日	人民幣30,000,000元	-	-	64%	64% 房地產開發	有限責任公司

截至2018年12月31日止年度

51. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(i) 於2018年及2017年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持有權權益/投票權比例		主要活動	法定形式	
			直接	間接			
			2018年	2017年	2018年	2017年	
杭州余杭金滿房地產開發有限公司	中國 2001年12月25日	人民幣100,000,000元	-	-	85%	85% 房地產開發	有限責任公司
青島綠城華川置業有限公司	中國 2007年8月21日	人民幣517,764,600元	-	-	80%	80% 房地產開發	中外合資企業
寧波太平洋實業有限公司	中國 2003年7月11日	29,000,000美元	-	-	60%	60% 房地產開發	外商合資企業
台州吉利嘉苑房地產開發有限公司	中國 2001年10月15日	人民幣40,000,000元	-	-	55%	55% 房地產開發	有限責任公司
杭州綠城海企實業有限公司 (原名「杭州綠城海企房地產開發有限公司」)	中國 2007年11月23日	人民幣1,000,000,000元	-	-	100%	100% 房地產開發	有限責任公司
杭州金馬房地產有限公司	中國 1992年10月22日	50,000,000美元	-	-	51%	51% 房地產開發	外商合資企業
浙江報業綠城房地產開發有限公司	中國 2008年7月7日	人民幣1,200,000,000元	-	-	100%	100% 房地產開發	外商獨資企業
杭州千島湖綠城投資置業有限公司	中國 2005年6月15日	人民幣30,000,000元	-	-	80%	80% 房地產開發	有限責任公司
南京天浦置業有限公司	中國 2002年11月21日	人民幣50,000,000元	-	-	70%	70% 房地產開發	有限責任公司
浙江嘉和實業有限公司	中國 1995年4月25日	人民幣50,000,000元	-	-	100%	100% 房地產開發	有限責任公司

截至2018年12月31日止年度

51. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(i) 於2018年及2017年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持擁有權權益/投票權比例		主要活動	法定形式	
			直接	間接			
			2018年	2017年	2018年	2017年	
安徽綠城玫瑰園房地產開發有限公司	中國 2009年12月23日	人民幣200,000,000元	-	-	100%	100% 房地產開發	有限責任公司
舟山市普陀綠城房地產開發有限公司	中國 2009年11月5日	人民幣50,000,000元	-	-	90%	90% 房地產開發	有限責任公司
舟山市普陀綠城實業投資有限公司	中國 2009年11月5日	人民幣100,000,000元	-	-	100%	100% 房地產開發	有限責任公司
城建中稷(浙江)實業發展有限公司	中國 2005年2月5日	人民幣160,000,000元	-	-	97%	97% 房地產開發	有限責任公司
舟山市明程房地產開發有限公司	中國 2005年10月31日	人民幣10,000,000元	-	-	97%	97% 房地產開發	有限責任公司
舟山市乾源房地產開發有限公司	中國 2005年10月31日	人民幣10,000,000元	-	-	97%	97% 房地產開發	有限責任公司
河南錦江置業有限公司	中國 2002年8月8日	人民幣80,000,000元	-	-	100%	100% 房地產開發	有限責任公司
海南綠城高地投資有限公司	中國 2007年11月15日	人民幣60,000,000元	-	-	51%	51% 房地產開發	有限責任公司
杭州綠城玉園房地產開發有限公司	中國 2009年11月11日	人民幣1,300,000,000元	-	-	100%	100% 房地產開發	外商獨資企業
大連綠城房地產開發有限公司	中國 2008年11月11日	人民幣120,000,000元	-	-	80%	80% 房地產開發	有限責任公司

截至2018年12月31日止年度

51. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(i) 於2018年及2017年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持有權權益/投票權比例		主要活動	法定形式	
			直接	間接			
			2018年	2017年	2018年	2017年	
青島綠城膠州灣房地產開發有限公司	中國 2009年11月25日	100,000,000美元	-	-	100%	100% 房地產開發	外商獨資企業
新泰綠城置業有限公司	中國 2010年1月12日	人民幣98,000,000元	-	-	70%	70% 房地產開發	有限責任公司
大連綠城置業有限公司	中國 2010年3月15日	人民幣100,000,000元	-	-	90%	90% 房地產開發	有限責任公司
德清綠城房地產開發有限公司	中國 2010年2月1日	人民幣100,000,000元	-	-	100%	100% 房地產開發	有限責任公司
紹興綠城金昌置業有限公司	中國 2009年11月6日	人民幣100,000,000元	-	-	51%	51% 房地產開發	有限責任公司
杭州銀嘉房地產開發有限公司	中國 2003年9月17日	人民幣100,000,000元	-	-	56%	56% 房地產開發	有限責任公司
台州綠城泰業房地產開發有限公司	中國 2011年2月18日	人民幣130,000,000元	-	-	51%	51% 房地產開發	有限責任公司
新疆鴻遠投資有限公司	中國 2003年1月22日	人民幣42,500,000元	-	-	60%	60% 房地產開發	有限責任公司
浙江建德綠城置業有限公司	中國 2013年12月6日	人民幣608,000,000元	-	-	100%	100% 房地產開發	有限責任公司
杭州綠城東友房產開發有限公司	中國 2013年1月11日	人民幣500,000,000元	-	-	100%	100% 房地產開發	中外合資企業
杭州臨安綠城置業有限公司 (原名：臨安綠城置業有限公司)	中國 2009年7月2日	人民幣50,000,000元	-	-	100%	100% 房地產開發	有限責任公司

截至2018年12月31日止年度

51. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(i) 於2018年及2017年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持有權益/投票權比例		主要活動	法定形式	
			直接	間接			
			2018年	2017年	2018年	2017年	
諸暨市越都置業有限公司	中國 2008年10月31日	人民幣300,000,000元	-	-	90%	90% 房地產開發	有限責任公司
新昌綠城佳園房地產開發有限公司	中國 2014年2月25日	人民幣100,000,000元	-	-	80%	80% 房地產開發	有限責任公司
淄博綠城置業有限公司	中國 2014年3月25日	人民幣500,000,000元	-	-	100%	100% 房地產開發	外商獨資企業
湖州新錦江房地產開發有限公司	中國 2004年2月3日	人民幣50,000,000元	-	-	100%	100% 房地產開發	有限責任公司
新昌綠城置業有限公司	中國 2006年12月12日	人民幣72,600,000元	-	-	90%	90% 房地產開發	有限責任公司
北京興業萬發房地產開發有限公司	中國 2000年10月26日	人民幣50,000,000元	-	-	100%	100% 房地產開發	有限責任公司
上海華浙外灘置業有限公司	中國 2002年9月26日	人民幣50,000,000元	-	-	51%	51% 房地產開發	有限責任公司
浙江宏順房地產開發有限公司	中國 2008年3月11日	人民幣100,000,000元	-	-	80%	80% 房地產開發	有限責任公司
綠城恒基(大慶)置業有限公司	中國 2011年8月30日	人民幣250,000,000元	-	-	100%	100% 房地產開發	有限責任公司
綠城建設管理集團有限公司 (原名：杭州藍城致信建設管理有限公司)	中國 2016年9月8日	人民幣1,050,000,000元	-	-	100%	100% 項目管理	外商獨資企業

截至2018年12月31日止年度

51. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(i) 於2018年及2017年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持有權權益/投票權比例		主要活動	法定形式	
			直接	間接			
			2018年	2017年	2018年	2017年	
奉化綠城房地產開發有限公司	中國 2013年11月5日	人民幣100,000,000元	-	-	80%	80% 房地產開發	有限責任公司
寧波軌道交通寧興置業有限公司	中國 2015年12月30日	人民幣204,090,000元	-	-	51%	51% 房地產開發	有限責任公司
浙江綠城元和房地產開發有限公司	中國 2009年5月4日	人民幣60,000,000元	-	-	85%	85% 房地產開發	有限責任公司
溫州綠城置業有限公司	中國 2007年5月21日	人民幣915,000,000元	-	-	100%	100% 房地產開發	中外合資企業
溫州綠景置業有限公司	中國 2007年11月26日	人民幣915,000,000元	-	-	100%	100% 房地產開發	中外合資企業
溫州綠城房地產開發有限公司	中國 2007年2月15日	人民幣768,000,000元	-	-	100%	100% 房地產開發	中外合資企業
溫州綠城家景房地產開發有限公司	中國 2007年5月21日	人民幣386,000,000元	-	-	100%	100% 房地產開發	中外合資企業
溫州景楊置業有限公司	中國 2010年7月19日	人民幣340,000,000元	-	-	100%	100% 房地產開發	中外合資企業
舟山綠城蔚藍海岸房地產開發有限公司	中國 2008年5月6日	人民幣50,000,000元	-	-	100%	100% 房地產開發	有限責任公司
臨海綠城泰業房地產開發有限公司	中國 2014年1月20日	人民幣125,000,000元	-	-	100%	100% 房地產開發	有限責任公司

截至2018年12月31日止年度

51. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(i) 於2018年及2017年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持擁有權權益/投票權比例		主要活動	法定形式	
			直接	間接			
			2018年	2017年	2018年	2017年	
成都浙中大地產有限公司	中國 2013年1月23日	人民幣380,000,000元	-	-	60%	60% 房地產開發	有限責任公司
綠城永隆裝飾工程有限公司 (原名：「山東省永隆裝飾工程有限公司」)	中國 1998年1月20日	人民幣50,000,000元	-	-	70%	70% 設計及裝修	有限責任公司
天津綠城全運村建設開發有限公司	中國 2014年11月27日	人民幣2,500,000,000元	-	-	41%	41% 房地產開發	有限責任公司
杭州綠城朝陽置業有限公司 (「杭州綠城朝陽」)	中國 2017年12月28日	人民幣100,000,000元	-	-	50% (附註iii)	100% 房地產開發	有限責任公司
西安新鴻業投資發展有限公司	中國 2003年6月6日	人民幣200,000,000元	-	-	80% (附註iv)	83% 房地產開發	有限責任公司
濟南東創置業有限公司	中國 2013年12月26日	人民幣300,000,000元	-	-	50% (附註vi)	50% 房地產開發	有限責任公司
杭州玫瑰園度假村有限公司	中國 2006年8月15日	人民幣184,410,000元	-	-	- (附註v)	100% 房地產開發	有限責任公司
杭州綠城進出口貿易有限公司	中國 2008年4月29日	人民幣1,000,000元	-	-	- (附註v)	100% 貿易	有限責任公司
柳州綠城投資有限公司	中國 2014年4月01日	人民幣80,000,000元	-	-	- (附註v)	60% 房地產開發	有限責任公司

截至2018年12月31日止年度

51. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(i) 於2018年及2017年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持有權益/投票權比例		主要活動	法定形式	
			直接	間接			
			2018年	2017年	2018年	2017年	
柳州綠城房地產開發有限公司	中國 2014年5月7日	人民幣80,000,000元	-	-	- (附註v)	60% 房地產開發	有限責任公司
西安國際陸港文遠置業有限公司	中國 2016年12月30日	人民幣400,000,000元	-	-	51% (附註vii)	- 房地產開發	有限責任公司
杭州碩樸投資管理有限公司	中國 2013年1月25日	人民幣100,000元	-	-	100% (附註vii)	- 投資管理	有限責任公司
余姚綠潤投資有限公司	中國 2013年6月24日	人民幣53,000,000元	-	-	100% (附註vii)	7.5% 投資管理	有限責任公司
余姚綠城房地產開發有限公司	中國 2013年9月25日	人民幣99,000,000元	-	-	100% (附註vii)	47% 房地產開發	有限責任公司
西安國際陸港文廣置業有限公司	中國 2017年7月24日	人民幣102,040,800元	-	-	51% (附註vii)	- 房地產開發	有限責任公司
杭州西溪山莊房地產開發有限公司	中國 2000年11月23日	人民幣80,000,000元	-	-	80% (附註vii)	50% 房地產開發	有限責任公司
舟山綠城海盛置業發展有限公司	中國 2013年9月25日	人民幣100,000,000元	-	-	100% (附註vii)	51% 房地產開發	有限責任公司
常熟市綠宸房地產開發有限公司	中國 2018年5月7日	人民幣1,800,000,000元	-	-	70% (附註viii)	- 房地產開發	有限責任公司

截至2018年12月31日止年度

51. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(i) 於2018年及2017年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持有權益/投票權比例		主要活動	法定形式
			直接	間接		
			2018年	2017年	2018年	2017年
溫州綠城浙遠房地產開發有限公司	中國 2018年5月17日	人民幣100,000,000元	-	-	100% (附註ix)	- 房地產開發 有限責任公司
杭州綠城亞運村開發有限公司	中國 2018年9月03日	人民幣3,000,000,000元	-	-	80% (附註ix)	- 房地產開發 有限責任公司
杭州休博園湖畔綠景休閒開發有限公司	中國 2008年4月2日	人民幣120,000,000元	-	-	- (附註x)	50%(附註i) 房地產開發 有限責任公司
杭州綠城北盛置業有限公司	中國 2009年12月1日	人民幣530,000,000元	-	-	- (附註x)	100% 房地產開發 外商獨資企業
慈溪綠城房地產發展有限公司	中國 2011年7月7日	人民幣98,000,000元	-	-	- (附註x)	100% 房地產開發 有限責任公司
綠城時代城市建設發展有限公司	中國 2012年9月17日	人民幣50,000,000元	-	-	- (附註x)	100% 項目管理 有限責任公司

上表載列董事認為對本集團的業績或資產有重要影響的附屬公司。董事認為，提供其他附屬公司的詳情將導致資料過於冗長。

截至2018年12月31日止年度

51. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(i) 於2018年及2017年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附註：

- (i) 本集團有權委任董事會中的大多數董事，故有權控制該等實體，且能運用其權力影響其回報。因此，該等實體入賬為本集團附屬公司。
- (ii) 該實體為本集團非全資附屬公司的附屬公司。
- (iii) 本集團出售其於杭州綠城朝陽的50%股權。由於本集團有權委任董事會中的大多數董事，故有權控制該等實體，且能運用其權力影響其回報。杭州綠城朝陽於出售後仍受本集團控制。
- (iv) 於2018年4月，本集團自非控股股東收購西安新鴻業的7%額外股權。於2018年11月，本集團向一名獨立第三方出售其於西安新鴻業的10%股權。詳情請參閱附註48(iii)。
- (v) 本集團於2018年出售其於該等公司股權。詳情請參閱附註38。
- (vi) 本集團透過與於濟南東創持有50%股權的另一股東訂立行動一致協議獲取濟南東創的控制權，以繼續擴展本集團物業發展業務。詳情請參閱附註37。
- (vii) 由於本集團收購該等公司股權，該等公司於2018年成為本集團附屬公司。詳情請參閱附註37。
- (viii) 該公司於2018年新成立，而本集團於2018年向一名獨立第三方出售其30%股權。
- (ix) 該等公司於2018年新成立。
- (x) 該等公司已於2018年清盤。
- (xi) 於2018年8月，本集團自非控股股東收購北京亞奧綠城房地產開發有限公司50%額外股權。詳情請參閱附註48(iii)。

(ii) 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情

下表載列本集團擁有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情：

附屬公司名稱	註冊成立地點及 主要營業地點	非控股權益持有的		分配予非控股股東權益的利潤		累計非控股股東權益	
		擁有權權益及投票權比例					
		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
天津全運村	中國	41%	41%	148,784	106,726	3,648,228	3,499,444

截至2018年12月31日止年度

51. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(ii) 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情(續)

天津全運村的財務資料概要載於下文。下列財務資料概要為集團內公司間抵銷前的金額。

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
流動資產	11,155,577	24,289,929
非流動資產	41,313	2,657
流動負債	3,938,831	16,062,029
非流動負債	681,998	1,905,821
本公司股東應佔權益	2,927,833	2,825,292
天津全運村非控股股東權益	3,648,228	3,499,444
	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元	自2017年 11月13日 (收購日)至 2017年 12月31日期間 人民幣千元
收入	11,542,441	5,915,523
開支	11,185,343	5,646,997
年內利潤及全面收益總額	251,325	180,280
本公司股東應佔利潤及全面收益總額	102,541	73,554
天津全運村非控股股東權益應佔利潤及全面收益總額	148,784	106,726
已付予天津全運村非控股股東權益的股息	—	—
經營活動產生的現金流入淨額	(479,840)	189,514

52. 重新分類

本集團將淨匯兌收益、出售物業、廠房及設備淨虧損、出售聯營公司收益、分階段收購聯營公司及一家合營企業公平值收益及收購聯營公司收益重新分類至綜合損益及其他全面收益表中的「其他收益及虧損」科目，對比數也被重新分類。

釋義

在本年度報告中，除非文意另有所指，否則下列詞彙具有如下特定意義：

2006年購股權計劃	指	本公司股東於2006年6月22日通過一項決議案所採納的購股權計劃
董事會	指	本公司董事會
中國交建	指	中國交通建設股份有限公司，一家於中國成立的股份有限公司，其H股及A股分別於聯交所及上海證券交易所上市
中交集團	指	中國交通建設集團有限公司，一家於中國成立的國有獨資有限公司，為本公司主要股東
本公司／綠城／綠城中國	指	綠城中國控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
董事	指	本公司董事
總建築面積	指	總建築面積
綠城集團	指	綠城中國控股有限公司與其附屬公司連同其合營企業及聯營公司
綠城房產	指	綠城房地產集團有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司
綠城管理	指	綠城房地產建設管理集團有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司
本集團	指	綠城中國控股有限公司及其附屬公司
上市規則	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
標準守則	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
中國	指	中華人民共和國
證券及期貨條例	指	香港法例第571章證券及期貨條例
購股權計劃	指	本公司股東於2016年6月17日通過一項決議案所採納的購股權計劃

釋義

股份	指	本公司股份
平方米	指	平方米
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
九龍倉	指	九龍倉集團有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代碼：00004)
本年度	指	截至2018年12月31日止年度

綠城中國控股有限公司

杭州總部

中國浙江省杭州市杭大路 1 號，
黃龍世紀廣場 A 座 10 樓 (郵編：310007)
電話：(86-571) 8898 8888 傳真：(86-571) 8790 1717

香港辦事處

香港中環皇后大道中 16-18 號，
新世界大廈 1 期 14 樓 1406-1408 室
電話：(852) 2523 3138 傳真：(852) 2523 6608

www.chinagreentown.com

設計及制作：卓智財經印刷有限公司
網址：www.ione.com.hk