



2018 年度報告

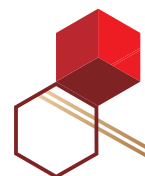
力高地產集團有限公司
REDCO PROPERTIES GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1622

目錄

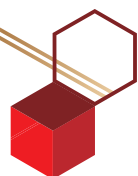
2	財務摘要
3	公司資料
4	年度大事紀
7	主要房地產項目
16	致股東的信函
20	董事及高級管理層履歷
25	企業管治報告
36	環境、社會及管治報告
44	董事會報告
71	獨立核數師報告
76	合併損益表
77	合併全面收益表
78	合併資產負債表
80	合併權益變動表
82	合併現金流量表
83	合併財務報表附註
182	財務概要
183	物業簡介



截至十二月三十一日止年度

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	變動 (%)
收益	6,735,931	6,734,067	0.0%
毛利	2,387,720	1,676,440	42.4%
除所得稅前溢利	2,213,472	1,597,867	38.5%
年內溢利	1,296,428	990,132	30.9%
本公司擁有人應佔溢利	990,747	862,237	14.9%
資產總值	35,146,306	19,872,007	76.9%
現金及現金等價物	5,678,863	3,587,062	58.3%
銀行及其他借款總額	11,059,681	7,243,219	52.7%
本公司擁有人應佔溢利的每股盈利			
— 基本及攤薄 (以每股人民幣分呈列)	27.90	24.28	14.9%





董事會

執行董事

黃若虹先生
黃若青先生
唐承勇先生
王衛鋒先生(於二零一九年四月十五日獲委任)

獨立非執行董事

黃友嘉博士 GBS, BBS 太平紳士
周安達源先生 SBS, BBS
葉棣謙先生
周光暉先生 太平紳士

公司秘書

陳慶疇先生

授權代表

黃若青先生
陳慶疇先生

審核委員會

周光暉先生 太平紳士(主席)
葉棣謙先生
黃友嘉博士 GBS, BBS 太平紳士
周安達源先生 SBS, BBS

薪酬委員會

葉棣謙先生(主席)
周安達源先生 SBS, BBS
黃若青先生

提名委員會

黃若青先生(主席)
黃友嘉博士 GBS, BBS 太平紳士
周安達源先生 SBS, BBS

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

法律顧問

盛德律師事務所
香港中環
國際金融中心二期39樓

註冊辦事處

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

總部及中國主要營業地點

中華人民共和國
深圳市南山區
僑香路4080號
僑城坊一期五號樓
力高大廈

香港主要營業地點

香港九龍
九龍灣宏照道39號
企業廣場3期2001-2號室

開曼群島股份過戶登記總處

Estera Trust (Cayman) Ltd.
Clifton House, 75 Fort Street
P.O. Box 1350
Grand Cayman, KY1-1108
Cayman Islands

香港證券登記處

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室

主要往來銀行

中國民生銀行
中國銀行(香港)有限公司
東亞銀行有限公司
恒生銀行
永隆銀行

投資者關係

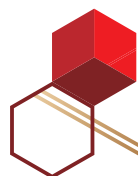
電子郵件: ir@redco.cn
傳真: (852) 2758 8392

股份代號

1622

網站

www.redco.cn



本集團榮膺「2018中國上市房企百強」

05



本集團再拓南昌高新開發區力高悅景臺項目地塊，深耕南昌，再次加碼

03



本集團公司簡稱由力高地產正式更名為力高集團

01



5月

4月

3月

2月

1月

本集團將南通市靜海府項目地塊收入囊中，環杭州大灣區佈局再擴縱深化

本集團獲取寧波雲都會府項目地塊，落子環滬區域，進一步深化長三角戰略佈局

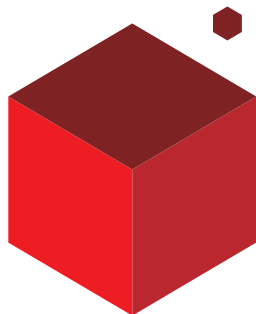
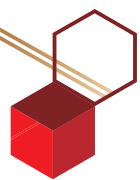
04



本集團成功競得天津濱海新區漢沽新城優質商住地塊

02





本集團獲納入恒生滬深港通大灣區綜合指數

07

本集團獲取武漢光谷優質商服地塊，佈局華中區域

本集團總部正式入駐深圳力高大廈，力求以更高的平台、更廣闊的視野不斷提升企業品牌影響力、人才吸引力



06

8月

7月

6月

本集團榮獲「中國地產風尚大獎·2018中國年度投資價值地產企業獎」

08

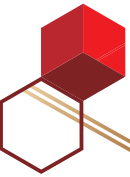
本集團連續成功獲得南昌紅穀灘鳳凰洲鳳凰新天及象湖新城君譽城項目地塊，區域戰略佈局進一步深化



本集團旗下優居美家物業榮獲「2018物業服務企業百強」

06





12 本集團斬獲晉江市池店優質住宅地塊，持續深耕海峽西岸經濟圈

本集團成功拓得蘇州園區優質地塊，環滬版圖再擴張



在多元社區生活運營商全新定位下，「精端著造創享生活——2018力高集團美好生活家」品牌發佈會盛大舉行。現場，本集團與中科院寧波材料技術與工程研究所等多家專業機構舉行了戰略合作簽約儀式。未來，力高將集聚優質資源，在自我創新的同時攜手優質夥伴，繼續打造更具想像力的生活空間，以精準而高效的執行力，實現集團跨越式發展。

09

12月

11月

9月

11

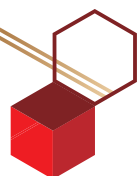
本集團成功競得南昌五維一體優質綜合體——力高雍湖國際項目地塊



本集團榮獲「2018中國房地產住宅開發專業領先品牌價值TOP10——精品住宅」、「2018中國南部房地產公司品牌價值TOP10」，品牌價值高達人民幣50.83億元。

09



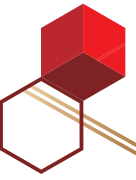


天津力高·陽光海岸

力高·陽光海岸項目位於天津市東部沿海，隸屬於濱海新區中新生態城中心地段，是力高集團斥巨資打造的高檔生態宜居大盤，總佔地面積約為48萬平方米，建築面積約為140萬平方米，產品線豐富，主要包括海景高層洋房、景觀洋房、島居別墅等。

項目地處整體生態城的中心位置，東臨天津中心漁港，西鄰濱海航母主題公園，南臨渤海，也是項目最大的亮點之一，坐擁50萬平方米的私家臨海海域，北靠大型濕地公園。依托獨有的海景資源與日益完善的配套設施，項目旨在構建集居住、文化、旅遊為一體的生態城內百萬平米的高檔生態宜居大盤。

整個項目採用現代建築風格，分多期開發，採用島嶼式佈局，分為南島和北島，北島以住宅和商業為主；南島四面環海，通過拱橋與北島相連，營造出島嶼式居住空間，為全海景別墅產品。

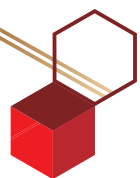


南昌力高·君譽城

力高·君譽城佔位像湖城芯中軸，緊臨東嶽大道及八月湖路，與九龍湖隔江而立，未來隨著桃新大道、九龍湖過江隧道等城市主幹道的建設完成，將接駁紅谷灘和老城芯，便捷不言而喻。

依托城市發展金脊線，項目高起點規劃打造像湖人居範本，項目臨近撫河故道濕地公園，昌南體育中心等優質人文生態，北面緊鄰政府重點規劃的九年制教育用地，更與省級醫療機構南大一附院隔街相鄰，並自帶大型特色商業街區，出繁入靜。

本項目佔地面積約225,000平方米，建築面積約650,000平方米，由33棟17至33層高層住宅、以及5萬平方米商業街區組成，傳承力高「君」系雅貴生活美學，空間設計通透軒闊，實用的同時兼俱生活美學，為廣大業主帶來更為寬敞舒適的居住體驗。

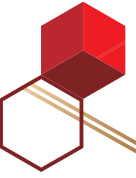


南昌力高·鳳凰新天

力高·鳳凰新天位於豐和北大道與珠江路交匯處。東臨豐和北大道及地鐵1號線4號出戰口的珠江路站，西臨鳳凰北大道，南臨香江路，北靠商城鳳凰印象。

本項目總佔地面積5.5萬平方米，總建築面積23.5萬平方米，是力高集團傾力打造的大型商務綜合體，同時也是南昌市公建類建築最高標準之一，國家認定的綠色二星建築。

目前開發的南地塊由三棟公寓及兩棟商業組成。同時，南地塊的市政休閒廣場包含了鏡面水系、樓頂空中花園、景觀綠化，動靜結合的設計為市民提供便捷的休閒及購物區域，為商業聚集了大量人氣，增加了潛在消費。



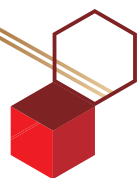
寧波力高·雲都會府

力高·雲都會府，擇址高鐵餘姚北站北側，餘慈公路與城東路兩條交通大動脈的交匯處，作為立體交通網絡中心，只需10分鐘即可從高鐵站步行到本社區。

項目位於中國雲城的核心板塊，作為中國雲城(餘姚)產業基地項目中的重要一環，雲都會府將依托高鐵交通優勢，用科技理念規劃一座生活之城。

本項目總共三期，總規劃約41.2萬平方米，戶型面積約88至143平方米，由9幢洋房和6幢高層組成，是餘姚城北區唯一的旗艦大盤，建築風格精緻而不失典雅。住宅配有人臉識別等現代智能科技系統。項目擁有現成的高鐵大交通資源，自開盤以來，一直是餘姚城北區域的第一紅盤，更一度進入寧波市銷售前十。

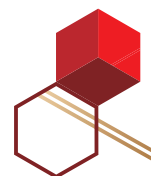




中山力高·君御世家

力高·君御世家位於中山主城芯——富華大道，扼守城市交通動脈，周邊學府林立，對望西區中學，大型商超購物廣場、KTV、電影院、美食餐飲、健身等生活資源豐富集萃，舉步間可享全配套生活。

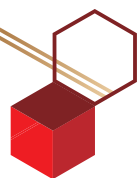
項目佔地面積約3.1萬平方米，建築面積約10萬平方米，採用了經典的Art-Deco建築風格，優雅唯美的新亞洲園林，並列式的一字樓佈局形式，呈現城區少有「戶戶朝南」一字樓格局設計，超7米寬闊景陽台，打造低密度、純南向社區，全方位滿足客戶多維度理想城市生活的憧憬。



合肥力高·瀾湖前城

力高·瀾湖前城位於肥東經濟開發區，緊鄰城市東西中軸長江路，步行即可到達合肥地鐵2號線東延線(規劃中)禹州中央廣場站，鄰近繁華商業中心禹州中央廣場，交通便捷，配套醇熟。

項目佔地約114畝，總建築面積約22.8萬平方米，由8棟洋房組團與13棟高層組團組成。整體佈局南低北高，營造了千平中央草坪及花園，讓生活與自然親密相擁，規劃有闊綽樓距和雙開間寬境陽台，讓陽光成為生活的主旋律，項目將打造為東城品質生活典範。

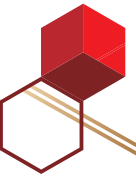


武漢力高·雍湖灣

力高·雍湖灣位於武漢市後官湖畔，武漢經濟開發區與中法生態新城雙區連接中軸之上；扼守城市雙主軸幹道交匯點，擁享四環線、東風大道快速高架，地鐵3號線等多維立體交通，地理位置優渥。

項目佔地面積約10萬平方米，總建面約11.2萬平方米，綠化率高達50%以上，更獨享壯闊瑰麗的一線湖景。產品涵蓋合院獨棟、聯排、雙拼等多種形態，主力面積段約95至195平方米，項目內部配備精品商業街、星級酒店等設施。

項目整體建設因循自然法則，最大限度保留原生湖岸度假風光，因循地勢造景。整體景觀設計以中國傳統書院文化為藍本，構建一軸四象恢弘佈局，棋書畫四大核心組團。結合五重歸家禮序，尊貴的高宅大院及歸家體驗，鑄就當代城市文化書香里的詩意棲居。

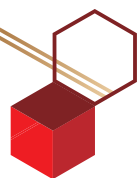


濟南力高·未來城

力高·未來城位於濟南主城區核心位置，緊鄰25萬平方米黃河健身休閒公園，項目西鄰開元大街，東接S249省道，出行方便，距離濟南遙牆國際機場和機場高速口僅20分鐘車程，四通八達交通極為便利。

項目定位為濟南市新舊動能轉換區的輔助配套居住區，以品質住宅、大型綜合商業、星級酒店、人工智能研發展示為主體，集居住、科普教育、文化、娛樂、餐飲、購物於一體，致力於打造比肩國際大都會的全功能生活大城。

項目總規劃用地面積約745畝，總建築面積約134萬平方米，項目建設內容包含住宅、大型綜合商業、品牌旗艦店、星級酒店、研發展示中心、小學、幼兒園、社區醫療服務中心、公園綠地等，全方位滿足廣大客戶對全功能生活大城憧憬。



濟南力高·雍泉府

力高·雍泉府，是力高集團深耕齊魯十二載又一力作，精心匠築的溫泉康養頤居大盤。項目位於濟南新舊動能轉換先行區核心位置，坐享濟南新舊動能轉換區先機，交通便利，周邊旅遊資源豐富，自然風光宜人。

項目佔據濟南地熱資源核心片區，溫泉含水岩層深度達1,800米，井口水溫高達攝氏57度，是北方難得一見的優質溫泉資源。項目從獨一無二優質地熱資源出發，打造獨具特色的濟南溫泉頤居目的地，配套高端溫泉度假酒店、幼兒園、社區康養配套，不出家門，坐享全方位便捷生活。

力高·雍泉府佔地400餘畝，建築面積58萬平方米，社區規劃有低密精奢別墅、11層洋房、18至27層高層、高端溫泉度假酒店等業態。建築採用新亞洲建築風格，園林以新中式院落為主，以東方禪意園林再現大隱私園的禮遇，以五庭三啟、三進歸家之儀盡顯大家尊榮的禮序。





黃若青先生

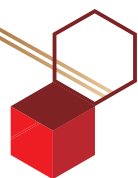
總裁

尊敬的各位股東：

本人欣然向閣下提呈力高地產集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)二零一八年十二月三十一日止年度業務回顧與展望。

業績

本集團二零一八年度合約銷售額達至人民幣219.86億元，合同銷售面積約248.8萬平方米，同比分別增長66.6%和99.7%。規模增長之外，我們欣喜於公司的盈利能力增長，溢利為人民幣1,296.4百萬元，較去年同期同比增加30.9%。歸屬於公司所有者的溢利為人民幣990.7百萬元，較去年同期同比增加14.9%，毛利潤率增長至35.4%。同時，董事局宣佈派發期末股息每股人民幣3分，全年合計人民幣5.5分。



二零一八年回顧

二零一八年全國房地產開發投資達12萬億，同比增長9.5%，商品房銷售達人民幣15萬億，再創新高。雖然房地產整體開發投資增長向好，但二零一八年的市場對從業者們來說是一個考驗。在中央政府「房住不炒」的樓市定位下，房地產調控政策仍然「從緊」，尤其是多個熱點城市持續出台加碼了一系列的調控政策後，房地產市場日趨回歸理性，價格走勢趨於平穩。

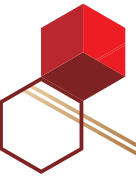
二零一八年作為集團三年戰略規劃的開局之年，本集團制定了清晰的明確經營策略、開發策略、產品策略、力高標準化開發模式，為集團未來的跨越式發展奠定扎實基礎。年內強化管理標準，對各專業管理制度進行完善升級，建立了高效的運營管理體系，提升公司運營效率。集團順應政策調整、市場變化，採取積極的投資策略，提升產品構造能力與營銷能力，取得了良好的銷售業績，成為二零一八年度全國銷售百強房企，展現出強勁健康的發展態勢。

土地儲備

土地儲備已成為企業的重要競爭力，本集團堅持審慎的拿地原則，堅持「大力拓展一線城市，深耕已進入的強二線城市」的投資佈局策略，聚焦於環渤海經濟圈、長三角經濟圈、粵港澳大灣區、海峽西岸經濟圈及中西部地區的核心城市。年內「投資引擎」初見成效，抓住市場機會，高效執行投資策略，通過招拍掛及收並購等方式，成功獲取若干優質項目，成功開拓進駐湖北武漢、浙江寧波、江蘇南通、江蘇蘇州四個新發展城市。於二零一八年十二月三十一日止，本集團總土地儲備約為一千萬平方米，優質土地儲備增加顯著，增長幅度104%，為未來持續快速發展儲備了充足的動能。

財務表現

集團一直採納謹慎的財務策略以維持合理資本架構及資本負債比率，在業績快速增長的同時，淨負債資本比率繼續保持低位，二零一八年為32.4%。積極開拓多種融資渠道，平均融資成本繼續下降至7.13%。



品牌提升

九月集團舉行了「美好生活家」的品牌發佈會，將「精端著造，創享生活」的精神內核與清晰的品牌發展戰略傳遞給社會各界，企業知名度得到進一步提升。集團榮獲由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院聯合發佈的「2018中國房地產住宅開發專業領先品牌價值TOP10—精品住宅」、「2018中國南部房地產公司品牌價值TOP10」兩項殊榮，品牌價值鑑定高達50.83億元人民幣。集團旗下的優居美家物業服務有限公司亦榮膺「2018年中國物業服務企業百強」第68位，其管理項目合肥城市力高·君御世家榮獲「2018中國五星級物業服務小區」分項大獎。品牌價值和品牌影響力的持續累積將繼續驅動企業健康、穩健發展。

多元事業

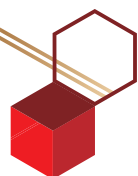
今年集團繼續堅持投資深耕地產板塊的同時，拓展房地產延伸業務，正式成立力高多元產業投資集團，多元業務拓展迅速。年內，集團與中國科學院寧波材料技術與工程研究所等多家知名企業機構達成戰略合作，為公司的穩健發展源源不斷注入新能量。其中健康產業以社區康養綜合服務平台的建設運營為切入點，將高品質的社區醫養健康管理模式帶入業主生活中，正在逐漸形成獨立完整的力高健康服務商業運營模式，創造新商業價值，為主業增值。

二零一九年展望

展望未來，我們對中國經濟發展堅定看好，結合經濟、市場、人口、文化等多方面的支持因素，我們對行業持續發展堅定看好，中國房地產業的未來還有巨大的發展空間。在「房住不炒」、「因城施政」的調控前提下，預期二零一九年的房地產市場將保持穩定發展，市場分化升級。

千帆競渡、不進則退。二零一九年仍然是我們具備跨越式發展機會的一年。苦練內功，加強企業自身的經營能力與管理能力，無論外部環境帶來怎樣的緊迫壓力，憑藉力高的核心競爭力，我們仍然能夠捕捉發展機遇，進而實現彎道超車。

二零一九年本集團將圍繞「不變」與「變」兩大主題發展：始終堅持「以資金運營為中心，實現有質量的高周轉」的經營理念不變，「變」是面對瞬息萬變的市場環境時，保持「敏感度」，靈活應對，及時調整我們的應對措施，即時匹配相應的經營策略。



本集團將繼續堅定落實地產投資戰略，高度重視已經進駐的強二線城市的深耕力度，加大對粵港澳大灣區的投入，加強多種拿地模式的組合應用。財務上堅持穩健、審慎的策略，拓展多渠道融資，進一步為公司業務規模增長與可持續發展奠定堅實基礎。同時繼續積極推動多元化產業發展，在堅持多元化產業輕資產發展原則的同時，採取多種靈活機制，快速推動發展格局。

在考核與激勵機制上，體現結果導向，提升項目公司作為第一作戰團隊的主動性和積極性。注重產品的升級選代，加強產品研發，提高在產品力上的核心競爭力。加強品牌建設，健全客戶服務體系，提高客戶滿意度。加強人才梯隊建設，持續開展優才計劃，優化組織配置，提升人均效能。這將讓已邁入高速發展通道的力高行得更穩更快。

致謝

本人藉此機會代表董事會同仁，對公司全體股東、投資者、合作夥伴、業主及社會各界的信任和鼎力支持致以衷心感謝！向董事會成員、公司管理層和全體力高員工之貢獻致以謝意與敬意！未來公司將繼續努力，為全體股東實現最大價值，帶來可觀回報。



董事會

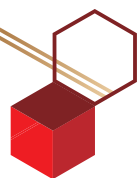
本公司董事(「董事」)會(「董事會」)目前由七名董事組成，包括三名執行董事及四名獨立非執行董事。董事會的權力和職責包括確定我們的業務和投資計劃、編製我們的年度財政預算和年度報告、制定利潤分派建議，以及行使本公司組織章程大綱(「大綱」)及細則(「組織章程細則」)賦予的其他權力、職能和職責。董事的履歷詳情如下：—

執行董事

黃若虹先生(「黃先生」)，55歲，自二零一七年三月九日起擔任執行董事兼董事會主席。彼於一九九二年創辦本集團。自一九九二年至二零一四年，彼負責集團業務的策略規劃及整體管理。彼現時擔任本公司旗下若干附屬公司的董事，並為中國人民政治協商會議第十三屆全國委員會委員、香港福建社團聯會副主席及中國扶貧開發協會副會長。黃先生現正於中國科學技術大學攻讀工商管理碩士學位。

黃先生為黃若青先生的兄長，與本公司任何其他董事或高級管理層概無關係。根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)，黃先生被視為於環宇國際控股有限公司(「環宇」)在二零一八年十二月三十一日持有的本公司1,387,258,000股股份(「股份」)中持有權益。進一步詳情，請參閱董事會報告「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」一節。

黃若青先生(「黃若青先生」)，50歲，為我們的執行董事兼總裁。黃若青先生自二零零八年七月十四日起擔任董事並於二零一四年一月十四日調任為執行董事。黃若青先生為本公司的授權代表及本公司提名委員會(「提名委員會」)主席及本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)成員。黃若青先生負責本集團的日常管理和營運、監督土地收購及監察本集團的項目策劃和執行。黃若青先生目前為時代國際發展有限公司(「時代國際」)及我們多間附屬公司的董事。黃若青先生於一九九零年七月獲中國的華僑大學建築學學士學位，自一九九零年八月起在泉州市建築設計院先後出任建築設計師、助理建築師及項目經理直至一九九四年五月加入本集團為止。黃若青先生於中國房地產行業累積逾25年經驗，連獲多項殊榮，為中國房地產行業新領軍人物，並於二零一五年十二月受聘為江西財經大學客座教授。黃若青先生為黃若虹先生的胞弟，與本公司任何其他董事及高級管理層概無關係。根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)，黃若青先生被視為於時代國際在二零一八年十二月三十一日持有的本公司944,838,000股股份(「股份」)中持有權益。進一步詳情，請參閱董事會報告「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」一節。



唐承勇先生(「唐先生」)，55歲，為執行董事兼執行副總裁。唐先生自二零一三年十月十八日起擔任董事並於二零一四年一月十四日調任為執行董事。唐先生主要負責管理本集團的營運團隊，包括銷售、施工及設計。唐先生擁有逾25年中國房地產業經驗。唐先生於二零零一年八月加入本集團，出任煙台力高置業有限公司總經理，負責該公司的日常營運。唐先生於二零零六年五月至二零一二年二月期間亦先後獲委任為江西萬和房地產開發有限公司、江西力高房地產開發有限公司、力高置業(江西)有限公司和山東力高房地產開發有限公司的總經理及力高(中國)地產有限公司的副總裁，負責這些公司的日常營運和監督多個不同項目。唐先生目前亦為我們多家附屬公司的董事。於加入本集團之前，唐先生於一九九三年三月至二零零一年八月曾在江蘇省供銷社房地產開發公司(該公司主要從事房地產開發)任職，離職前的最後職位為副總經理兼經濟發展部副董事。唐先生於一九八六年七月獲中國的瀋陽建築工程學院頒發的工程學士學位。

獨立非執行董事

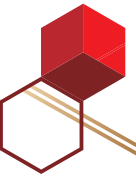
黃友嘉博士 GBS, BBS, 太平紳士(「黃博士」)，61歲，自二零一四年一月十四日起擔任獨立非執行董事。黃先生均為本公司審核委員會(「審核委員會」)及提名委員會成員。黃博士於一九八七年獲芝加哥大學頒發經濟學博士學位。黃博士在製造、直接投資和國際貿易方面擁有豐富經驗。

黃博士一直積極參與公共服務。他是第十三屆全國人民代表大會香港區代表。他亦是現任強制性公積金計劃管理局主席。黃博士於二零一零年獲委任為太平紳士(JP)，並於二零一七年及二零一二年獲頒授金紫荊星章(GBS)及銅紫荊星章(BBS)，以表揚彼對社會作出之寶貴貢獻。

黃博士現為華誼騰訊娛樂有限公司(股份代號：419)、深圳控股有限公司(股份代號：604)、中石化冠德控股有限公司(股份代號：934)及廣南(集團)有限公司(股份代號：1203)的獨立非執行董事。這些公司的股份均在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。黃博士於二零一二年十二月至二零一七年十一月三日期間及二零一六年十二月至二零一八年六月期間分別為雲鋒金融集團有限公司(股份代號：376)及協合新能源集團有限公司(股份代號：182)的獨立非執行董事。

周安達源先生(「周先生」)，71歲，自二零一四年一月十四日起擔任獨立非執行董事。周先生均為審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。周先生於一九六八年八月取得由位於中國的廈門大學頒發的中國語言及文學學士學位。周先生現為第十三屆全國政協常委及香港福建社團聯會第十一屆榮譽顧問。周先生亦於二零一六年七月獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章。

周先生現為中海船舶重工集團有限公司(股份代號：651)非執行董事兼名譽主席及強泰環保控股有限公司(股份代號：1395)的執行董事兼主席，以及天成國際集團控股有限公司(股份代號：109)、錦勝集團(控股)有限公司(股份代號：794)及杭品生活科技股份有限公司(股份代號：1682)的獨立非執行董事，這些公司的股份均在聯交所主板上市。



葉棟謙先生(「葉先生」)，48歲，自二零一四年一月十四日起擔任獨立非執行董事。葉先生為薪酬委員會主席及審核委員會成員。葉先生於一九九三年九月在香港取得香港城市理工學院(現稱香港城市大學)頒發的會計學(榮譽)文學學士學位。彼自一九九九年為香港執業會計師。葉先生分別於一九九六年九月及二零零六年一月成為英國特許會計師公會會員以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員資格。葉先生在會計、核數及財務管理方面擁有約25年經驗。葉先生目前出任下列公司的獨立非執行董事，而這些公司的股份均在聯交所主板上市。

葉先生現為神通電信服務有限公司(股份代號：8206)、保利協鑫能源控股有限公司(股份代號：3800)、比速科技集團國際有限公司(股份代號：1372)、順龍控股有限公司(股份代號：361)的獨立非執行董事，這些公司的股份均在聯交所主板／創業板上市。葉先生曾擔任以下公司(其股份均在聯交所主板上市)的獨立非執行董事：

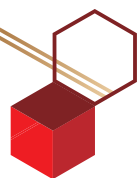
公司	期間
中國傳媒影視控股有限公司(股份代號：8172)	二零零八年十二月至二零一五年四月
域高金融集團有限公司	二零零八年五月至二零一六年八月
新智控股有限公司(股份代號：8213)	二零一六年十一月至二零一八年二月
順龍控股有限公司(股份代號：361)	二零一五年八月至二零一八年十一月

周光暉先生太平紳士(「周先生」)，66歲，自二零一四年一月十四日起擔任獨立非執行董事。周先生為審核委員會主席。周先生於一九七五年在英國Middlesex University(前稱Middlesex Polytechnic)取得工商管理學士學位。周先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員及前任理事以及香港會計師公會前會長。在當選香港會計師公會會長前，彼為該會企業管治委員會及商界會計師委員會的主席。彼自二零零一年至二零零八年為香港董事學會副主席，於二零零六年至二零零八年為國際會計師協會的商界會計師委員會主席。周先生現任經濟合作組織／世界銀行之企業管治亞洲圓桌會議核心成員、中國基建集團主席、市區重建局的非執行董事、香港大學校董會成員及香港工商專業聯會榮譽顧問。彼亦為中國人民政治協商會議第十一屆浙江省委員會常委、香港特別行政區選舉委員會委員及中華人民共和國財政部會計準則委員會會計準則諮詢專家。周先生現為新濠國際發展有限公司(股份代號：200)及中國飛機租賃集團控股有限公司(股份代號：1848)獨立非執行董事。

在投身商界之前，周先生分別在當時倫敦的德勤會計師事務所及香港的羅兵咸永道會計師事務所任職11年。周先生於二零零八年七月獲香港特別行政區行政長官委任為太平紳士，及被香港董事學會選為「2010年度傑出董事獎—恆生指數成份股類別」非執行董事得獎者。

除上文所披露者外，於截至二零一八年十二月三十一日止年度，董事並無牽涉聯交所證券上市規則(「上市規則」)第13.51(2)(h)至(v)條所述的任何事件。

除上文所披露者外，概無董事於過去三年在於香港或海外上市的任何公眾公司擔任任何董事職務。



高級管理層

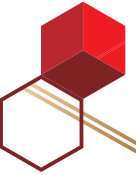
王曙煜女士(「王女士」)，46歲，二零一六年十一月加入本集團，為本集團副總裁，分管本集團總裁辦事處的運營工作。王女士在地產營銷及企業運營管理領域有逾23年工作經驗。加入本集團之前於二零一零年至二零一五年期間出任聯交所上市公司中國奧園地產集團(股份代號：3883)任集團副總裁負責品牌營銷工作，在此前曾在中國海外(股份代號：688)、萬達集團等多家知名地產公司擔任管理工作，在房地產開發及管理方面擁有豐富的行業管理經驗，王女士二零零四年獲中國的湖南大學頒發法學系文憑。

梁婉嬋女士(「梁女士」)，41歲，為本集團副總裁，監督本集團的財務管理中心及融資管理中心，分管財務、融資及內控合規。梁女士於企業融資及內部審計方面累積逾15年經驗。梁女士於二零一零年十一月加入本集團，出任力高(中國)地產有限公司首席財務官，自此負責本集團的企業融資和會計。於加入本集團之前，梁女士於二零零二年九月至二零一零年十月期間曾出任聯交所上市公司合生創展集團有限公司(股份代號：754)的財務及投資管理中心總監助理，期間負責集團的財務管理。梁女士於二零零零年七月獲中國的中國人民大學頒發經濟學學士學位。

靳榮山先生(「靳先生」)，46歲，二零一八年八月加入本集團，為本集團副總裁，分管本集團工程運營、營銷、設計、招採、成本等工作。靳先生在地產運營及工程管理領域有逾27年經驗。加入本集團之前於二零一二年二月至二零一八年八月期間出任聯交所上市公司碧桂園集團(股份代號：02007.HK)任職碧桂園集團貴州區域副總裁，負責大運營工作。此前曾在雅居樂(股份代號：03383.HK)等知名地產企業擔任工程管理工作。靳先生二零零九年獲得哈爾濱工業大學工程管理專業文憑。

陳鵬飛先生(「陳先生」)，38歲，於二零一六年四月加入本集團，為本集團助理總裁兼本集團成本管理中心總經理，負責本集團的成本管理及招標採購工作，並協助部分運營管理工作。在成本管理及招標採購管理領域有逾15年工作經驗。在加入本集團前，曾於深圳市益田集團出任成本管理中心總經理，負責全集團的成本管理及招標採購工作，在房地產成本及招標採購領域有豐富的管理經驗。陳先生於二零零三年獲得四川大學管理學學士學位。

艾詠天先生(「艾先生」)，46歲，於二零一九年二月加入本集團，為本集團助理總裁，分管投資工作。在加入本集團前，曾於上海市複地集團、陽光城集團、中梁集團等中國大陸多家知名大型房企擔任集團高管，在房地產管理、風控及投資方面有豐富的行業經驗，尤其擅長並購重組業務。艾先生於一九九七年獲得北京大學法學學士學位。



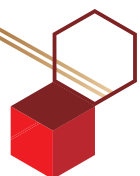
汪智斌先生(「汪先生」)，32歲，為本集團融資管理中心總經理兼董事長助理，負責本集團的融資管理工作。汪先生於企業融資及審計方面累積超過10年經驗。汪先生於二零一七年九月加入本集團，加入本集團之前曾在多家聯交所上市房地產開發公司擔任公司地產基金以及資本運營工作，在房地產融資以及資本管理方面擁有豐富的行業管理經驗。汪先生於二零一七年以及二零零八年分別獲香港科技大學(Hong Kong University of Science and Technology)以及中山大學(Sun Yat-sen University)頒發的工商管理碩士學位以及數學與應用數學學士學位。

李輝勇先生(「李先生」)，37歲，二零一三年八月加入本集團，為本投資發展中心總經理。李先生在地產投資發展領域有逾10年經驗。加入本集團之前於二零零九年十月至二零一三年八月期間出任聯交所上市公司龍光地產控股有限公司(股份代號：03380.HK)任職深圳市龍光控股有限公司的投資發展中心總經理，負責成都，重慶等西南區及珠海，中山的項目拓展。李先生二零零七年獲得哈爾濱商業大學工程管理專業學士及二零零九年獲得東北財經大學技術經濟及管理專業房地產投資碩士。

潘玉霞女士(「潘女士」)，51歲，於二零零六年加入本集團，為力高南昌公司副總經理。潘女士在商業經營管理、投資開發方面擁有豐富經驗，現主要負責本集團酒店商業板塊的運營管理工作，並協助集團土地開發拓展工作。加入本集團之前，潘女士於一九八九年九月至二零零五年十二月期間任江西省五金礦產進出口公司有色金屬部部門經理，負責有色金屬進出口業務。潘女士於一九八九年獲中國的江西財經大學頒發的經濟學學士學位，二零零七年一月獲中國的河北工業大學頒發工商管理碩士學位。

公司秘書

陳慶疇先生(「陳先生」)，39歲，自二零一三年十月二十八日起擔任我們的公司秘書。陳先生為本公司的授權代表兼本集團香港辦事處總經理。陳先生於二零一三年三月加入本集團，出任力高集團(香港)有限公司財務部總經理。於加入本集團之前，陳先生於二零零四年十二月至二零一三年三月任職羅兵咸永道會計師事務所，期間晉升至審核部經理。陳先生於二零零四年十一月及二零一八年九月獲香港的香港理工大學頒發會計學文學士學位及企業管治碩士學位。陳先生亦於二零零八年七月取得香港會計師公會會員資格。



董事會欣然呈列本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度(「回顧期」)的企業管治報告。

維持高水平的商業道德標準及企業管治一直是本集團的首要工作之一。本集團堅信憑著透明及盡責的態度經營業務及奉行良好的企業管治，可提升本集團及股東的長遠利益。

(A) 企業管治常規

本公司已採納企業管治守則(「**企業管治守則**」)的守則條文作為其本身管治其企業管治常規的守則。本公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度期間一直按照上市規則附錄十四所載企業管治守則的原則經營其業務。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度期間，本公司已遵守企業管治守則的守則條文。

為維持及改進高標準的企業管治常規，董事會將不斷檢討及監察本公司的常規。

(B) 董事的證券交易

本公司已採納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(「**標準守則**」)作為有關董事進行證券交易的行為準則。針對本公司作出的特定查詢，全體董事確認彼等於截至二零一八年十二月三十一日止年度均已遵守標準守則。

(C) 董事

董事會組成

董事會現時包括七名董事，其中三名為執行董事，四名為獨立非執行董事。於本報告日期，董事會的組成如下：

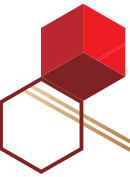
執行董事

黃若虹先生
黃若青先生
唐承勇先生

獨立非執行董事

黃友嘉博士 GBS，BBS 太平紳士
周安達源先生 SBS，BBS
葉棟謙先生
周光暉先生 太平紳士

董事的履歷及董事會成員之間的關係於本年報「董事及高級管理層履歷」一節載列並披露。



職責和責任

董事會負責決定我們的業務和投資計劃、編製我們的年度財政預算和年度報告、制訂利潤分派建議，以及行使組織章程大綱及細則所賦予的其他權力、職能及職責。有關執行董事會決策、指導及協調本公司日常營運及管理的職責轉授予管理層。

董事必須付出足夠時間及精力以處理本集團的事務。除此之外，本公司亦要求全體董事每年向本公司披露其於公眾公司或組織擔任有關職務及其他重大承擔的數目及性質，以及所涉及的時間。

董事的出席紀錄

於董事會會議內，董事討論及制定本集團制定整體策略、討論及批准財政預算、年度業績、股息及本集團其他重大交易。本集團日常管理及營運相關事宜已指派予本集團管理層。

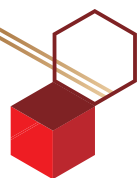
董事會會議通知於會議前最少 14 天交付予全體董事，且全體董事有權加入彼等認為於會議議程上適合作討論的項目。

董事會及委員會會議的會議記錄草擬本及最終版本及時給予董事及委員會成員作提供意見及記錄。

各董事出席回顧期間的董事會會議、提名委員會會議、薪酬委員會會議、審核委員會會議及本公司股東大會的個別出席紀錄載列如下：

	二零一八年 五月九日 召開的 股東週年大會				
	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	股東週年大會
會議次數	4	2	1	1	1
執行董事					
黃若虹先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
黃若青先生	4/4	不適用	1/1	1/1	1/1
唐承勇先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事					
黃友嘉博士 BBS 太平紳士	4/4	2/2	1/1	不適用	1/1
周安達源先生	3/4	2/2	1/1	1/1	1/1
葉棟謙先生	4/4	2/2	不適用	1/1	1/1
周光暉先生 太平紳士	4/4	2/2	不適用	不適用	1/1

除了常規董事會會議外，截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司主席黃若虹先生亦與獨立非執行董事舉行了一次會議，會上並無其他執行董事出席。



獨立非執行董事的獨立性

截至二零一八年十二月三十一日止年度，根據上市規則第3.10A條的規定，本公司已委任四名獨立非執行董事加入董事會(佔董事會的一半以上)，其中兩名具備適當的專業資格或會計或相關的財務管理專長。根據上文所述，董事會認為執行董事及獨立非執行董事組合的比例合理及適當，可充分發揮制衡作用以保障股東及本集團的整體利益。

本公司已收到每名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的獨立性確認書。董事會認為所有獨立非執行董事確屬獨立人士。董事會相信董事會內強烈的獨立性元素足以保障股東利益。

本公司的所有公司通訊中已明確說明全體董事(包括獨立非執行董事)的身份。本公司及聯交所的網站提供董事的清單，且將於有需要時更新。

入職及發展

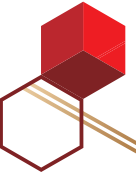
董事必須了解其集體職責。所有董事已獲得整套包括介紹上市公司董事監管責任的入職資料。本公司亦計劃提供簡介會及其他培訓，以發展及更新董事的知識及技能。本公司應向(a)董事提供有關上市規則及其他適用監管規定重大變動的資料；及(b)本集團僱員提供反賄賂法律及法規的資料。董事應參加適當的持續專業發展以發展及更新其知識及技能，從而確保彼等向董事會作出知情及相關的貢獻。在適當的情況下，我們會向本公司董事及高級管理層發出通告及指引，以確保他們知悉最佳企業管治常規。

本公司已為董事設定持續培訓及專業發展計劃。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司所有董事獲得有關本集團業務、營運、風險管理及企業管治事宜的定期簡報及最新情況。所有董事已根據企業管治守則向本公司提供其各自的培訓紀錄。

(D) 選舉董事

各位獨立非執行董事均與本公司訂立委任函，自二零一七年一月三十日起計為期三年。然而，黃若虹先生已與本公司訂立服務合約，據此，彼等同意自二零一七年三月起按三年的初步任期擔任執行董事，而黃若青先生及唐承勇先生已與本公司訂立服務合約，據此，彼等同意自二零一七年一月起按三年任期擔任執行董事。

守則條文第A.4.2條指出，所有獲委任以填補臨時空缺的董事須在委任後的首次股東大會上由股東推選，各董事(包括獲委任特定任期的董事)須至少每三年輪席告退一次。三名董事將退任，並符合資格於將於二零一九年六月二十一日(星期五)舉行的本公司股東週年大會(「股東週年大會」)重選連任。



(E) 董事委員會

董事會負責履行企業管治職責，包括：

- a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，以及向董事會提供推薦意見；
- b) 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- d) 制定、檢討及監察對本公司董事、高級管理層及僱員適用的行為準則；及
- e) 檢討本公司遵守企業管治守則的情況並於本報告內披露。

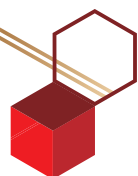
截至二零一八年十二月三十一日止年度，董事會檢討本公司的企業管治政策及常規、董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司有關遵守法律及監管規定的政策及常規、標準守則的合規情況、本公司遵守企業管治守則情況及於本公司二零一八年企業管治報告內的披露。

遵照企業管治守則，本公司已成立三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。該等委員會根據各自的職權範圍履行其與眾不同的角色，有關職權範圍可於本公司及聯交所網站閱覽。

審核委員會

本公司於二零一四年一月十四日成立審核委員會，並根據上市規則第3.21條及企業管治守則第C3段的規定書面界定其職權範圍。於本報告日期，審核委員會由四名獨立非執行董事組成，即周光暉先生太平紳士(具備會計專業資格的審核委員會主席)、葉棣謙先生、黃友嘉博士GBS，BBS太平紳士及周安達源先生SBS，BBS。審核委員會的主要職務為協助董事會對本集團的財務報告系統、風險管理及內部監控的有效性給予獨立意見、監督審核程序、制定和檢討本集團的政策以及履行董事會指派的其他職務和職責。特別是，審核委員會根據其職權範圍有權審閱可能引起對財務申報、內部監控或其他事宜的可能不恰當情況關注的任何安排。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行了兩次會議，以審閱本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度全年業績及報告、截至二零一八年六月三十日止六個月中期財務業績報告、委任外聘核數師、內部控制以及根據自二零一八年一月一日生效的上市規則附錄十四的修訂本修訂審核委員會的職權範圍。外聘核數師出席了該等會議。審核委員會的出席紀錄載於「董事出席紀錄」一節。



薪酬委員會

本公司於二零一四年一月十四日成立薪酬委員會，並根據上市規則第3.25條及企業管治守則第B1段的規定書面界定其職權範圍。薪酬委員會由三名成員組成，即葉棣謙先生、周安達源先生及黃若青先生，當中兩名成員為獨立非執行董事。薪酬委員會由葉棣謙先生擔任主席。薪酬委員會的主要職務包括(但不限於)：(i)就我們對全體董事及高級管理層的薪酬政策和架構以及為制定薪酬政策確立正式和透明的程序而向董事提供建議；(ii)就我們的董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會提供建議；(iii)參照董事會的企業目標和宗旨檢討和批准管理層的薪酬建議；及(iv)審議及批准根據購股權計劃向合資格參與者(如有)授予購股權。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行了一次會議，以檢討所有董事及高級管理層的現有薪酬待遇並就此向董事會提供意見。薪酬委員會的出席紀錄載於「董事出席紀錄」一節。

本公司高級管理層的薪酬範圍如下：

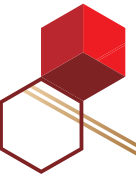
薪酬範圍(人民幣)	人數	
	二零一七年	二零一八年
0至1,000,000	10	6
1,000,001至2,000,000	3	5
2,000,001至5,000,000	0	3

提名委員會

本公司於二零一四年一月十四日成立提名委員會並書面界定其職權範圍。提名委員會由三名成員組成，即黃若青先生、黃友嘉先生BBS太平紳士及周安達源先生，當中兩名成員為獨立非執行董事。提名委員會由黃若青先生擔任主席。提名委員會的主要職能為就董事會成員的委任向董事會提出建議。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行了一次會議，以評估獨立非執行董事的獨立性並檢討建議於二零一八年三月二十八日舉行的股東週年大會上重新委任董事。提名委員會的出席紀錄載於「董事出席紀錄」一節。

此外，本公司於二零一四年一月二十八日採納董事會多元化政策(「該政策」)。該政策旨在列載須遵循的基本原則，以確保董事會在技能、經驗以及視角的多元化方面達到適當的平衡，從而提升董事會的有效運作並保持高標準的企業管治水平。董事會候選人的甄選將以一系列多元化範疇為基準，並參考本公司的業務模式和特定需求，包括但不限於性別、年齡、種族、語言、文化背景、教育背景、行業經驗和專業經驗。提名委員會至少每年及在適當時候檢討該政策與可計量目標，以確保董事會持續行之有效。



提名政策

在考慮提名及委任董事候選人時，提名委員會旨在：

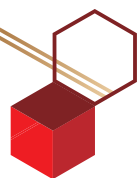
- 確保董事會在技能、經驗及多元視野方面保持平衡且適合本公司；及
- 確保董事會持續性及維持其領導角色。

提名及委任程序嚴格遵守提名委員會的參考條款、本公司組織章程細則及所有適用規則及法規而進行。

評估及甄選任何董事候選人時將考慮下列因素：

- 性格及誠信。
- 具備資格包括對本公司業務及企業策略相關的專業資格、技能、知識及經驗。
- 參考董事會多元性政策在所有方面的多元性。
- 為達致董事會多元性而採納的任何可計量目標。
- 董事會根據香港上市規則委任獨立董事的要求，以及參考上市規則所載的獨立指引候選人是否被視為獨立董事。
- 候選人在資歷、技能、經驗、獨立性及多元性方面可為董事會帶來的任何潛在貢獻。
- 是否願意及具備能力投放足夠時間履行身為本公司董事會及／或董事委員會成員的職責。
- 其他適用於本公司業務及繼任計劃的觀點，董事會及／或提名委員會可於適用時因應提名董事及繼任計劃不時採納及／或修訂有關觀點。

儘管董事會已將其甄選及委任本公司董事的職責及授權委託予本公司提名委員會，惟本公司董事甄選及委任的最終責任由董事會全體負責。



多元性政策

本公司多元性政策旨在載列達致董事會多元性的方法。董事會認可及接受董事會多元性的裨益，以提升董事會表現質素。

為實現可持續及平衡發展，本公司考慮於董事會層面增加多元性，作為支持實現其戰略目標及可持續發展的基本要素。在設計董事會的組成時，董事會將考慮若干方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期。全體董事會成員的委任將以本政策所規定的原則為基準，且考慮到董事會多元化的裨益，候選人將根據上述客觀標準予以考慮。

甄選成為董事會成員的候選人將基於一系列多元性範疇，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期。最終決定將基於所選候選人將為董事會帶來的裨益及貢獻。

股息政策

本公司已採納支付股息的股息政策。視乎本公司及本集團的財務狀況及股息政策所載的條件及因素，董事會可於財政年度內建議及／或宣派股息，而財政年度內的任何末期股息須待股東批准後方告作實。

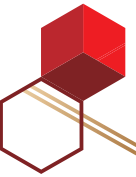
本公司宣派股息亦受限於開曼群島公司法、本公司組織章程細則及任何適用法律、規則及法規項下的任何限制。

釐定支付股息時，本公司將與股東分佔其溢利，同時維持足夠的儲備應對其未來增長，以宣派高於行業平均水平的股息，並為股東實現穩定及更佳的回報。

考慮宣派及支付股息時，董事會亦會計及本集團的下列因素：

- 財務業績；
- 現金流量狀況；
- 業務條件及策略；
- 未來營運及盈利；
- 資本要求及開支計劃；
- 股東權益；
- 支付股息的任何限制；及
- 董事會認為有關的任何其他因素。

於二零一四年一月二十八日，董事會討論上述可計量目標，包括但不限於技能、知識、專業經驗及文化和教育背景，並同意該等可計量目標能有助實現董事會多元化，從而改善企業策略及本公司業務發展。



(F) 核數師薪酬

董事會負責就本集團的表現及前景作出平衡及清晰的評核。董事確認其負責編製本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的賬目。

董事會並不知悉任何有關可能對本公司持續經營的能力產生重大疑慮的事件或情況的重大不確定因素。

本公司核數師有關彼等對就本集團財務報表申報責任的聲明載於第 71 至 75 頁獨立核數師報告中。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，就回顧年度的核數及中期審閱服務及非審核服務分別支付予本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所的酬金達人民幣 4,564,000 元及人民幣 779,000 元。

董事會與審核委員會就外聘核數師的甄選、委任、辭任或解僱方面並無分歧。

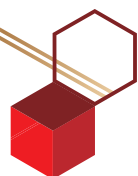
(G) 風險管理及內部監控

董事會負責本公司之風險管理及內部監控系統，並負責檢討其成效。該等系統旨在管理而非消除未能達成本集團業務目標的風險，並僅就不會有重大失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

二零一八年報告期內，董事會已持續監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察，並已檢討本集團的風險管理及內部監控系統是否充足及有效，有關檢討涵蓋本集團所有重要的監控方面，包括財務監控、營運監控及合規監控。

本集團的風險管理及內部監控系統涵蓋各營運部門，以確保本集團可以有效管理可能影響本集團實現其戰略目標的主要因素，包括對本集團的聲譽、資產、資本、溢利或流動資金造成重大影響的事件、事故或行為。

本公司已設立風險管理的三層級架構。就風險管治架構而言，第一層級包括項目公司的業務部門及負責人員，第二層級為本集團的業務及功能中心，最後一層則為內部審計小組。第一層級承擔風險管理直接責任的風險及責任，並識別、計量及監控有關業務範疇及營運活動的風險。第二層級制定規則及準則，作為附屬公司／業務單位的業務指引，並監督其執行，以確保本集團已採取風險管理措施，並持續監控相關工作。第三層級負責監控，並透過結合風險管理及內部監控系統，專注於獨立監控本集團風險解決方案及措施成效。



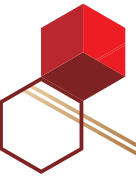
本集團遵從證券及期貨條例及上市規則的規定，於本集團知悉任何該等消息後，在合理地切實可行的範圍內，會盡快向公眾披露該消息，除非有關消息屬於證券及期貨條例下任何安全港條文的範圍。本集團在向公眾全面披露有關消息前，會確保該消息絕對保密。若本集團認為無法保持所需的機密性，或該消息可能已外泄，會即時向公眾披露該消息。我們亦致力確保公告中所載的資料不得在某事關重要的事實方面屬虛假或具誤導性，或因遺漏某事關重要的事實而屬虛假或具誤導性，使公眾能平等、適時及有效地取得所披露的內幕消息。如發生重大風險事件，有關的資訊會被完整、準確、及時地溝通至適當的部門和人員，使本集團能夠作出及時及適當的決定和措施以處理風險事件。同時，為加強企業風險管理文化建設及增強全員風險意識，本集團已開展提升風險意識的相關培訓，確保經營活動在業務拓展和風險控制之間取得平衡。

本集團的內部監控團隊於監察本公司內部管治方面扮演著重要角色。內部監控團隊的主要職責是監督及檢討本公司的內部監控及合規相關事宜，並定期對本公司的分支機構及附屬公司開展風險導向的內部審計。其內部審計範圍涵蓋項目獲取、採購招投標、銷售、財務匯報及資訊保安等方面。內部監控團隊每年向董事會匯報兩次。董事會已透過審核委員會，檢討本集團的風險管理及內部監控系統是否充足有效。審核委員會已接獲一份由內部監控團隊編製的風險管理及內部監控報告，並認為於截至二零一八年十二月三十一日止年度內風險管理及內部監控系統為充足及有效，概無任何重大事宜須提請董事會注意。

(H) 公司秘書

本公司已委任陳慶疇先生為公司秘書。陳先生已確認彼於回顧年度內已接受不少於15小時的相關專業培訓。陳先生的履歷詳情載於本年報第24頁。

陳先生為本公司僱員。彼亦為本公司全資附屬公司力高集團(香港)有限公司總經理。



(I) 股東的權利

股東召開股東特別大會的程序

- 於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(賦予權利於本公司股東大會上投票)十分之一的任何一名或多名股東(「**合資格股東**」)隨時有權向董事會或本公司的公司秘書(「**公司秘書**」)發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項，包括於股東特別大會提出建議或動議決議案。
- 有意召開股東特別大會以於股東特別大會提出建議或動議決議案的合資格股東必須將經有關合資格股東簽署的書面要求(「**要求書**」)提交至本公司於香港的主要營業地點，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，收件人為公司秘書。
- 要求書必須清楚列明有關合資格股東的姓名、其於本公司的股權、召開股東特別大會的原因、建議載明的議程及於股東特別大會所建議處理事宜詳情，並須由有關合資格股東簽署。
- 本公司將審查要求書，而每名合資格股東的身份及股權將由本公司的香港證券登記分處核實。倘要求書確定為合適及適當，公司秘書將要求董事會兩個月內召開股東特別大會及／或於要求書遞交後將合資格股東提呈的建議或決議案納入股東特別大會。相反，倘要求書被確認為不適當，則有關合資格股東將獲知會此結果，因此，董事會將不會召開股東特別大會及／或將合資格股東提呈的建議或決議案納入股東特別大會審議範圍。
- 倘董事會並無在要求書遞交後21天內向合資格股東知會任何相反結果及未能召開股東特別大會，則合資格股東可根據組織章程大綱及細則自行召開股東特別大會，而有關合資格股東因董事會未能召開該大會產生的所有合理費用須由本公司向有關合資格股東進行償付。

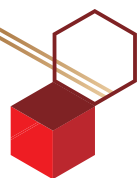
向董事會作出查詢

股東可向董事會作出書面查詢。就此而言，股東可將該等查詢或要求發送至：

地址： 香港九龍九龍灣宏照道39號
 企業廣場3期2001-2號室

傳真： (852) 2758 8392

電話： (852) 2331 2839



在股東大會上提出建議的程序

開曼群島公司法(二零一二年修訂本)並無條文批准股東於股東大會上提呈新決議案。然而，擬提呈決議案的股東可按組織章程細則第64條，要求召開股東特別大會並於會上提呈決議案。有關規定及程序載於本報告「股東召開股東特別大會的程序」一節。

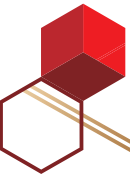
(J) 投資者關係

本公司的管理層相信，與投資者建立有效及適當的關係對締造股東價值、提高公司透明度及建立市場信心有重要作用。就此，本公司已採納一套嚴格的內部監控系統，以確保真實、準確及完整地披露相關資料。本公司管理層已積極及將繼續採取下列措施，以確保有效的股東溝通及透明度：

- 本公司總裁、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會各自的主席或(於彼等缺席時)各委員會其他成員，將出席股東週年大會與股東會面並回答彼等的查詢；
- 定期更新本公司的消息及本公司網站的發展；
- 安排潛在投資者及研究分析員到達本集團的項目進行實地探訪。

本公司透過上述措施盡心竭力與投資界溝通，並向其提供本集團及中國房地產行業的最新發展。本公司將根據上市規則披露資料，並根據有關法律及法規向公眾刊發定期報告及公告。本公司盡力確保準時披露資料，而有關資料公正準確、真實及完整，務求使股東、投資者及公眾能做出合理知情決定。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度期間，本公司的章程文件並無重大變動。倘章程文件有任何重大變動，本公司須於適當時候在聯交所及本公司網站登載經修訂版本。



內容概念及匯報原則

本環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告(「環境、社會及管治報告」)載述截至二零一八年十二月三十一日止年度力高地產集團有限公司(股份代號：01622)及其附屬公司之環境、社會及管治事宜。

本環境、社會及管治報告乃遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄二十七所載《環境、社會及管治報告指引》而編製。

本集團的信念

本集團相信，企業取得成功須致力兼顧持份者利益與社會責任，以維持企業可持續發展，而非不顧一切追求最大利潤。本集團致力減低碳足跡並嚴格遵守相關環境法律及法規。本集團目標為秉承「精端著造、傳世榮耀」的使命，達致有關平衡及履行社會責任。

千里之行，始於足下。於二零一八年六月，本集團將其總部搬遷至位於中華人民共和國深圳市南山區的力高大廈。新總部設有最新型節能設備，包括LED照明系統、恆溫控制及節能空調。有關安排有助改善本集團的環境表現，亦能改善員工的工作環境，以及為本集團節省成本。

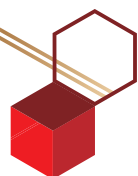
概覽

作為一家專注在中國開發中、高端住宅物業及商業物業的房地產開發商，本集團致力成為負責任社會企業。本集團受多項中國國家、省、市級環境法律及法規規管，包括污染(包括空氣、嘈音及水污染)規例及有關排放建築廢物及污水的規例。本集團已實施合規程序，以確保遵守適用法律、規則及法規。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團已遵守所有對本集團營運方面有重大影響的相關法律及法規。誠如本報告中以下章節所進一步詳述，本集團已實行多項措施及政策。此外，本集團亦提供公平及安全的工作環境，推廣員工多元化、提供具競爭力的薪酬福利以及根據彼等的長處及表現提供事業發展機會。本集團為僱員提供充足的持續培訓、發展及資源，使彼等能緊貼市場及行業最新發展，並同時提升彼等的表現及工作滿意度。本集團亦緊貼適用法律、規則及法規的最新變動。

本集團相信，其僱員、客戶、供應商及業務伙伴為其可持續發展的關鍵。本集團致力與僱員建立緊密關懷關係、為其客戶提供優質服務，以及促進與其業務伙伴的緊密合作。

編製環境、社會及管治報告牽涉本集團主要持分者(包括共同評估相關環境、社會及管治事宜重要性的管理層及相關員工)的參與，旨在了解本集團各持份者的預期及建議，並提供所有相關環境、社會及管治資料。



資料來源

本報告的數據及資料源於本集團各項存檔文件、記錄及統計，內容有關本集團營運及物業發展業務的核心重大項目，涵蓋有關環境管理、社會責任及管治的重大事宜及主要績效指標。本集團對實行本報告所披露措施投入及付出資源，顯示其對堅守企業公民責任的重視及決心。

反饋

如閣下對本報告有任何反饋，歡迎發送電郵至 ir@redco.cn。

關於本集團

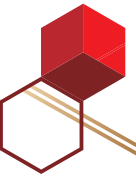
本集團是一家專注於在中國開發中、高端住宅物業及商業物業的綜合性房地產開發商。本集團始終秉承「精端著造、傳世榮耀」的經營理念，以穩健務實的市場風格，以前瞻的戰略性投資佈局，以優秀的產品營造，以高效的運營能力，踏實踐行其跨區域發展的策略。

1. 環境

本集團物業發展項目的建築工程中無可避免地產生排放，包括廢氣、污水及建築廢物。本集團的排放主要包括溫室氣體(二氧化碳及同等物)、氮氧化物、硫氧化物及粒子。本集團亦於建築過程中處置廢料。本集團相信，提升其建築過程的效率及效益有助大大減少原材料廢物及所耗能源。

本集團致力減少碳足跡及能源消耗，並已實行內部及外部環境保護政策，盡力減低業務活動對環境的影響，以及支持環境保護倡議，包括：

- i. 就外部而言，於物業發展的樓宇工地，(i) 於相同或近似的條件下，本集團優先選用電力供應商提供的電力，以代替柴油發電機，此乃由於預期電力供應商的發電系統更具效率，且較傳統工地柴油發電機更能有效減少碳排放；(ii) 關閉閒置機器，以減低不必要的燃料耗用及減少空氣污染物；(iii) 展開建築項目前，本集團將評估及預計將產生的排放量，並制定有效管理排放及生產的最佳計劃；(iv) 於建築階段時，本集團將監察排放及廢物，確保並無超過任何法定適用限制；及(v) 於本集團若干項目中，屋頂空間將放置綠色植物及／太陽能發電板。
- ii. 就內部而言，於辦公室內，(i) 不時提醒員工每日離開辦公室前關上空調及辦公室照明，以及不時檢查公共空間的照明及設備在不使用時有否關閉；(ii) 提醒員工在完成是日工作後關閉電腦及屏幕；(iii) 鼓勵員工雙面印刷以節省用紙；(iv) 在影印機旁設回收箱以收集已單面使用紙張，以供重用；(v) 在公司內部循環再用舊信封；及(vi) 空調恆溫設於攝氏25度。



本集團將持續檢討其業務營運對環境造成的影響、留意最新的環保機器及推行最佳慣例、記錄及監察資源耗用數據以及實行更佳的績效策略，從而透過良好的環境措施，對環境可持續性作出進一步貢獻。

本集團受多項有關環境保護、環境影響、嘈音污染及發展項目環境保護的中國法律及法規所規限，包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》及《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團並不知悉有任何未有遵守有關空氣及溫室氣體排放、污水排放、陸基排放，以及產生有害及無害廢料的相關法律及法規且對本集團有重大影響之情況。

溫室氣體及其他空氣污染物

下表載列本年度排放的溫室氣體及其他空氣污染物：

排放類別	單位	數量
溫室氣體(二氧化碳同等物)	公斤	67.35
氮氧化物	公斤	51,524.85
硫氧化物	公斤	19,067.00
粒子	公斤	81,025.35

透過實施上述的政策，本集團成功減少排放，與去年相比減排逾3%。

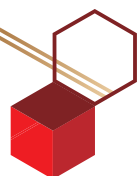
廢物

下表載列本年度產生的廢物：

廢物類別	單位	數量
有害廢物	公斤	0
無害廢物	公斤	562,780

廢物包括樓宇瓦礫、瀝青、木材、泥土及金屬碎片。

本集團業務性質將無可避免地產生廢物，故本集團與承建商及建築工人緊密合作，推行多項措施減少廢物，包括建築廢物(包括鋼鐵、玻璃、廢紙及混凝土塊)分類及循環再用。本集團將於工程展開前審慎分析建築計劃，以減少整修或拆除的需要，有關工程將造成大量工業廢物。



2. 資源使用

於二零一八年，本集團持續實施減少耗能及節約能源的措施。

能源消耗

載於上文「1. 環境」一段的政策亦以本集團總部及建築過程的內部節約能源及資源作為目標。此外，於本集團項目建築及設計過程中，本集團亦著重可利用天然照明及通風的設計以節約能源。於本年度，本集團的大部分項目已安裝LED照明。

下表載列本集團的能源消耗：

能源	單位	消耗量	密度(每一單位除以總面積)
電力	千瓦時	6,371,569	0.63

與去年相比，本集團耗電密度減逾3%。

水消耗

本集團的項目建築及辦公室日常運作均須使用水。

為遵守相關環境法例，本集團項目的所有建築工地已設置污水淨化器，而建築廢水、雨水及其他日常污水將抽入淨化器進行過濾。過濾水其後將循環再用作汽車清潔及除塵。水管會作定期檢查及保養，以確保並無滲漏。概無有關建築用水水源的問題。

儘管本集團不能就辦公室場所的用水量設置自動控制，本集團仍不時提醒員工節約用水，包括減低茶水間及洗手間的不必要浪費。

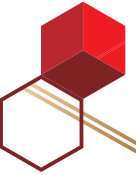
截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團用水量為184,266立方米。

3. 環境及天然資源

本集團為物業開發商。本集團相信，於日常業務過程中的每一個建築步驟，本集團的活動均會對周遭環境及社區造成影響。本集團的業務性質須使用原材料，包括水泥、鋼鐵、瓷磚、玻璃板及油漆。於建築過程中，本集團將使用電力或其他形式的能源。此外，本集團必須管理建築過程中產生的廢物及副產品(包括排放及污水)。

本集團並無於業務過程中耗用包裝物料，故並無應用包裝物料披露。

本集團須執行所有上文所述者以遵守中國相關法例及法規，亦嘗試將環境保護納入其生產鏈的每一程序中，以限制其對環境及天然資源造成的影響。本集團一方面嘗試透過使用現代科技及建築確保其建築程序與時並進，相信其有助提高效益以及減少碳足跡，另一方面，本集團實行「1. 環境」及「2. 資源使用」一節所述的多項政策，以盡力減低用水量、減少排放及廢物。



4. 僱傭及勞工常規

在招聘過程中，本集團倡導公平、公正、公開的原則廣納及挽留人才。

本集團已實行並遵從僱傭指引，以避免年齡、國籍、種族、信仰、性取向、性別、婚姻狀況或政治取向等就業歧視。

我們亦向招聘人員提供招聘及挑選人才培訓，確保招聘程序符合本集團的標準。

本集團會依法與員工簽訂勞動合同，保障勞工權益，包括切實執行標準工時制度。本集團給予員工有薪假期、社會保險及公積金的基本保障。此外，本集團重視女性員工的合法權益，確保她們能夠按需要申請產檢假、哺乳假及年度婦科檢查，同時主動安排她們參與女職工安康互助保障計劃。就性別多元化方面，於二零一八年十二月三十一日，本集團員工總人數為950人，其中男性僱員佔58.2%，女性僱員佔41.8%。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團並不知悉任何未有遵守對有關薪酬及解僱、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對發行人有重大影響的相關法律及法規之情況。

5. 健康與安全

本集團致力於持續提升本集團安全表現，確保為所有員工提供安全的工作環境。為此，本集團行政管理中心開展合規性評價及危險點安全管控工作，同時聘請外部技術顧問公司就本公司的環境、健康及安全(EHS)等項目進行專業指導。

為確保能切實地執行職業健康與安全的相關指引，本集團行政管理中心會要求各附屬公司定期提交反饋報告，並根據本集團的職業安全評核機制分析及評估其表現。同時，本集團亦會通過開展專項安全調查，監督各附屬公司執行規例的情況。

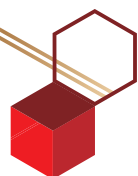
除職業健康與安全外，本集團亦同等重視員工的精神健康，鼓勵並支持員工維持工作與家庭的平衡。本集團每年組織各種親子活動，並每年為各員工提供健康檢查。

我們經常組織員工座談會，有助各階層員工的意見交流，讓問題可得到及時解決。

本集團已成立安全生產委員會，並組建本公司內部的專項安全工作小組，以定期開展專項安全檢查，改善本公司作業現場的安全狀況。本集團同時採取工程技術手段，在產生粉塵及噪音的主要設備加裝除塵裝置，保障員工的人身健康。安全培訓方面，本集團會定期每半年舉行一次安全管理培訓，提升安全管理意識。

本集團亦透過科技的提升減少潛在危險，以保障員工安全。建築方面，本集團優先採用裝配化住宅施工技術及工廠預製外牆組件的方式，可以免卻在現場設置支架及外牆模板的製造工作，從而大幅減少需要高空作業的人員及時間，避免將員工暴露於危險之中，提高建築安全。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團並不知悉任何未有遵守對有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業化危害對發行人有重大影響的相關法律及法規之情況。



6. 發展及培訓

本集團期望員工與本公司能共同進步，鼓勵員工發展並向員工提供培訓，加速本公司發展。

新員工在入職首日便需接受培訓，內容包括行政人事制度、行政管理制度及人事管理制度等，令他們了解企業的文化。

本公司管理層亦會定期與新入職員工進行入職匯報及訪談，分享其工作感受。對於在職員工，本集團每月亦會舉辦各種培訓，透過內部分享、公開課及外部交流等方式，提升管理能力及強化專業技術等。例如，公司於年內為銷售人員提供培訓課程，包括銷售心理學、銷售團隊管理等，以幫助他們提高業務水平。

本集團極為重視員工發展。本集團已成立力高學院，為所有員工提供有系統的培訓課程，以熟悉力高的文化及行業，並不時提供定期培訓增進員工的知識。

於二零一八年，本公司人均受訓時數逾3.5小時。隨著本集團不斷發展，為確保團隊質素不斷提升，本集團將增加員工的培訓機會，並不斷檢視和改進培訓課程，以配合業務營運和員工的需要。

7. 勞工準則

本集團認為嚴格遵守國家勞動法的規定尤關重要，以防止僱用童工及強制勞工。有關限制已納入本集團甄選過程中的招聘手冊，包括達到法定年齡的規定及於展開工作前訂立勞工合約。申請人須提交身份證明文件以確保所有潛在招聘屬合法，及避免出現任何童工或強制勞工的情況。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團並不知悉任何未有遵守對有關防止僱用童工或強制勞工對發行人有重大影響的相關法律及法規之情況。

8. 供應鏈管理

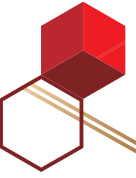
本集團的供應鏈架構簡單而明確。其透過前期考察和市場尋源機制挑選供應商，並建立供應商數據庫，將供應商分為「認可供應商」及「優秀供應商」兩種。

透過內部經挑選名單機制，優秀的「認可供應商」可晉升成為「優秀供應商」，並得到更多參與本集團項目的機會。本集團將不再與其不合格供應商合作，以確保數據庫內的供應商質素。

供應商的考核及管理由各城市附屬公司全權負責。

本公司一直使用參與環保工作的供應商，要求供應商改善作業手法，降低操作過程中產生的廢料，同時必須遵守節能規定，禁止浪費水、電及煤氣等資源。我們要求供應商遵守環境保護法律法規，包括項目當地的環境保護管理辦法及施工現場防止揚塵污染管理規定。如發現有供應商行為失當，將會對其進行罰款處理。

本公司設有專門的監督機構，並定時約談供應商，確保良性互動，保證供應商的意見及本公司能夠及時準確地回應任何潛在不合規情況。



9. 產品責任

本集團建設住宅物業，旨在打造舒適家居及和諧社區。

本集團一直嚴格控制旗下物業的安全，期望能透過建造優質住宅提升大眾的生活水平，為大眾安居樂業貢獻一份力量。在施工過程當中，本集團會確保嚴格按照《中華人民共和國合同法》及《中華人民共和國建築法》等國家法律，並遵從《建設工程質量管理條例》等相關施工及驗收規定，減少出錯及紕漏的機會。

為確保相關規範得到確實執行，本公司及第三方施工監理機構會定期進行實地巡查，確保施工過程及相關安排符合要求。本集團亦會對項目進行季度檢查評估，考核指標包括安全文明、工程質量及項目管理等，以確保建築符合當地安全標準。

在營銷過程中，本集團遵守《商品房銷售管理辦法》《房地產廣告發布暫行規定》等法律法規，為顧客提供真實、準確的樓盤資料。同時，本集團根據《關於印發的通知》等法律法規，為客戶提供規範的售樓合同，保障他們的利益。

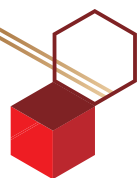
截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團並不知悉任何未有遵守對有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法對發行人有重大影響的相關法律及法規之情況。

本集團從「了解客戶所需」的角度出發，致力建設優質社區。為使客戶意見迅速傳達，本集團已制訂全面的投訴處理流程，並建立「客戶關係管理」(CRM)系統及本集團投訴、風險信息上報機制。

在接到客戶投訴時，客戶服務人員與現場物業代理將跨部門合作，隨時通過CRM系統進行可視化追蹤處理，透過積極溝通制定最終解決方案，確保投訴能得到有效解決，為客戶帶來稱心服務。為更廣泛地收集住戶的意見、建議或投訴，並針對此改善整體服務質素，本集團設有三個投訴渠道，讓住戶可更輕易向管理層傳達意見：

1. 小區物業客服中心－讓物業管理人員直接向該區住戶提供即時跟進；及
2. 線上投訴表單－讓客戶可隨時填寫意見，並直接讓該意見進入本公司的後勤系統。

本集團將不斷完善其服務管理體系，建立更完善的消費者隱私保障政策，加強對客戶權利的維護。



10. 防範貪污

截至二零一八年十二月三十一日，本集團並不知悉任何未有遵守對有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢對發行人有重大影響的相關法律及法規之情況。

廉潔透明的運營環境對企業的穩健發展意義非凡。為防範貪污案件，本集團已制訂明確的企業管理守則及監察流程，並確保所有員工均了解當中的內容。同時，本集團亦設立監察部門，按照項目及本公司部門進行責任細分，並由專項人員執行監察工作。

在合規方面，本集團嚴格遵守國家法律法規，明文規定員工不得以任何形式賄賂任何人士，包括公職人士、政府官員，及任何政府機構關聯人士。同時，所有員工亦不得挪用、盜竊、匿藏或濫用本公司財產。若發現有員工違反公司防貪的守則，本集團會進行內部調查，懲處涉事員工，包括停職及解除勞動合約等方式。如他們涉及觸犯國家法例，本公司將立即向相關部門報案，並將涉事職員移交司法機構辦理。

在供應商方面，本集團要求合作供應商簽署《廉潔協議書》，旨在透過簽署具約束力的文件，確保供應商遵守廉潔營運要求，防範貪污腐敗現象的發生。此外，本集團亦設有匿名舉報制度及獎勵系統，鼓勵供應商、員工及其他持份者主動向本公司舉報貪污情況。風險管理部將負責接收舉報電話，並由審計檢查部在移交司法機關處置前進行內部核實。隨著業務的發展，本集團將進一步完善反貪污的制度體系，不斷強化和加大監管力度，為本集團可持續發展提供有力保障。於二零一八年，本集團任何成員公司概無任何有關其僱員的貪污個案。

11. 社區投資

支援教育及建設更具生產力社區乃本集團社區投資戰略及本集團成立的「力高慈善基金」所作捐款的主要導向。於二零一八年，本集團已向天津力高慈善基金會及中華健康快車基金會部分其他基金會捐款人民幣1,130,000元。



董事會謹此提呈其報告連同本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核合併財務報表。

主要業務及經營地區分析

本公司為一家投資控股公司。本集團主要在中華人民共和國從事房地產開發業務。年內，本集團的主要業務性質並無重大變動。

本公司附屬公司的業務載於合併財務報表附註13a。

本集團按經營分部劃分的表現分析載於合併財務報表附註5。

業務概覽

概覽

二零一八年，本集團順應市場變化，採取積極的投資策略，提升產品構造能力與行銷能力，取得了良好的銷售業績，展現出強勁健康的發展態勢。

二零一八年度本公司及其聯營實體的合約銷售業績累計實現合同銷售金額約人民幣219.90億元，合同銷售面積約249萬平方米，同比分別增長66.6%和99.7%。

截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，本集團分別錄得收益人民幣6,734.1百萬元及人民幣6,735.9百萬元。截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，本公司所有者應佔溢利分別為人民幣862.2百萬元及人民幣990.7百萬元。收益增加主要由於已交付建築面積（「**建築面積**」）增加及平均售價上升所致。

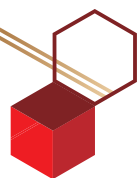
本集團一直採納謹慎的財務策略以維持合理資本架構及資本負債比率。於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物分別為人民幣5,678.9百萬元及人民幣3,587.1百萬元，而淨負債資本比率則分別為32.4%及33.7%。

優質土儲增強，助力企業跨越式發展

土地儲備已成為企業的重要競爭力，本集團堅持城市佈局戰略，年內抓住市場機會，高效執行投資策略，年內成功開拓進駐湖北武漢、浙江寧波、江蘇南通、江蘇蘇州四個新發展城市，並成功獲取多個優質項目，優質土地儲備增加顯著。於二零一八年十二月三十一日止，本集團總土地儲備約為10.0百萬平方米。

明晰發展目標，建立高效運營體系

二零一八年是力高三年發展規劃的首年，集團制定了清晰的明確經營策略、開發策略、產品策略、力高標準化開發模式，為集團未來的跨越式發展奠定扎實基礎。年內強化管理標準，對各專業管理制度進行完善升級，建立了高效的運營管理體系，提升公司運營效率。



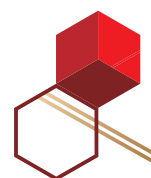
品牌升級，企業知名度獲提升

在由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院聯合主辦的「2018中國房地產品牌價值研究成果發佈會」上，力高集團榮獲「2018中國房地產住宅開發專業領先品牌價值TOP10——精品住宅」、「2018中國南部房地產公司品牌價值TOP10」兩項殊榮，品牌價值鑒定高達50.83億元人民幣。集團旗下的優居美家物業服務有限公司榮膺「2018年中國物業服務企業百強」第68位，其管理項目合肥城市力高·君御世家榮獲「2018中國五星級物業服務社區」分項大獎。

年內，集團舉行了「美好生活家」的品牌發佈會，將「精端著造，創享生活」的精神內核與清晰的品牌發展戰略傳遞給社會各界，企業知名度得到進一步提升。未來，力高集團品牌價值和影響力的持續累積將繼續驅動企業健康、穩健發展。

多元事業發展迅猛

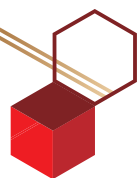
今年集團繼續堅持投資深耕地產板塊的同時，拓展房地產延伸業務，正式成立力高多元產業投資集團，多元業務拓展迅速。年內，集團與中國科學院寧波材料技術與工程研究所等多家知名企業機構達成戰略合作，為公司的穩健發展源源不斷注入新能量。其中健康產業以社區康養綜合服務平台的建設運營為切入點，將高品質的社區醫養健康管理模式帶入業主生活中，正在逐漸形成獨立完整的力高健康服務商業運營模式，創造新商業價值，為主業增值。



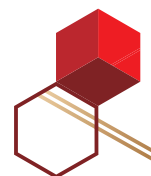
房地產開發及投資項目

於二零一八年十二月三十一日，本集團及其聯營實體的物業組合包括位於中國多個城市處於不同開發階段且尚未售出的56個房地產開發及投資項目，總建築面積9,996,412.8平方米。下表概述我們於二零一八年十二月三十一日的房地產開發及投資項目：

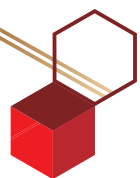
項目	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	處於不同 開發階段的 尚未售出 總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
南昌			
力高國際城	466,665.3	908,932.6	14,572.8
濱江國際	37,345.7	204,600.6	2,412.5
瀾湖郡	135,285.0	286,794.7	20,055.3
濱湖國際	68,373.0	205,846.3	10,262.2
君御華府	41,993.3	109,826.6	8,370.3
君御都會	84,093.3	227,119.0	42,730.7
瀾湖國際	47,151.0	177,260.7	8,021.6
瀾湖御景	74,134.0	238,204.2	238,204.2
君御世家	120,984.0	211,117.6	66,338.9
十里春風	30,378.0	15,859.5	13,616.4
麗景灣	51,919.0	134,567.6	134,567.6
悅景台	62,455.0	122,609.9	122,609.9
雍湖景畔	132,505.0	412,057.2	412,057.2
生命陽光城	33,396.4	50,181.8	50,181.8
鳳凰新天	16,295.0	89,130.0	89,130.0
金尊府	92,314.0	174,063.8	174,063.8
君譽城	225,296.0	641,918.9	641,918.9



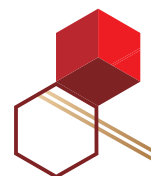
項目	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	處於不同 開發階段的 尚未售出 總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
贛州			
贛州第五大道	107,814.9	623,500.0	623,500.0
天津			
陽光海岸	481,394.0	1,475,226.0	1,110,766.5
A1及A2號地塊	69,336.2	55,469.0	55,469.0
理想海	159,465.9	175,339.6	175,339.6
拾光海	68,830.4	130,921.7	130,921.7
寧波			
雲都會	132,701.0	412,382.5	412,382.5
濟南			
盛世名門	51,675.2	205,813.6	—
瀾湖郡	68,066.0	237,534.7	13,654.0
君御世家	30,682.0	134,732.0	134,732.0
君御華府	44,966.0	109,400.0	33,303.9
力高未來城	90,597.3	317,104.4	317,104.4
力高未來城二期	146,203.5	384,636.3	384,636.3
雍泉府	268,113.0	580,350.0	580,350.0



項目	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	處於不同 開發階段的 尚未售出 總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
煙台			
陽光海岸—第一期	51,693.7	186,470.8	103,722.4
陽光海岸—第二期	21,371.0	68,241.9	38,813.3
陽光海岸—第三期	33,142.0	81,270.1	7,612.8
陽光海岸—第四期	63,411.0	213,770.0	213,770.0
合肥			
力高·共和城	395,596.4	871,735.3	79,496.4
君御世家	88,025.5	299,699.5	41,277.8
君御國際	43,873.0	128,301.1	128,301.1
瀾湖前城	76,058.8	228,000.0	228,000.0
御景前城	67,931.0	190,794.8	190,794.8
阜陽			
阜南華安城	165,601.0	375,870.6	375,870.6
臨泉華安城	299,888.0	833,522.4	833,522.4

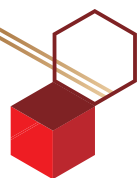


項目	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	處於不同 開發階段的 尚未售出 總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
武漢			
雍湖灣	100,411.0	112,217.4	112,217.4
雍華年	61,450.0	114,470.0	114,470.0
咸陽			
御景灣 - 第一期	69,466.8	237,012.8	14,907.1
天悅華府	88,319.8	171,000.0	171,000.0
君御世家	27,588.1	78,593.0	78,593.0
深圳			
力高君御花園	33,035.3	177,640.0	11,615.2
熙瓏山	66,665.0	286,659.0	286,659.0
南通			
靜海府	56,499.6	101,210.3	101,210.3



項目	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	處於不同 開發階段的 尚未售出 總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
中山			
君御世家	30,819.5	95,889.0	95,889.0
瀾湖峯景	28,112.5	75,414.0	75,414.0
泉州			
觀悅灣	18,306.0	57,700.0	57,700.0
蘇州			
雲彩基地	10,900.2	106,978.0	106,978.0
連雲港			
郁洲府	85,234.0	314,725.2	314,725.2
梅州			
寧江新城	42,000.0	136,000.0	136,000.0
澳洲			
Prime	15,830.0	56,579.0	56,579.0
總計			9,996,412.8

- 有關「佔地面積」的資料乃基於相關土地使用權證、土地出讓合同、招標文件或其他相關協議(視情況而定)。
- 「總建築面積」乃基於測量報告、建築工程施工許可證及/或建設工程規劃許可證或相關土地出讓合同及/或公開招標、掛牌出讓或拍賣確認書。
- 「處於不同開發階段的尚未售出總建築面積」包括尚未售出的已竣工項目的建築面積、開發中項目的建築面積以及可供未來發展的項目的建築面積。



財務回顧

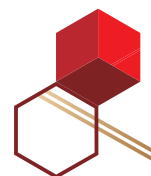
收益

截至二零一八年十二月三十一日止年度的收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣6,734.1百萬元上升至人民幣6,735.9百萬元，收益上升乃主要由於濟南的瀾湖郡和君御華府、南昌的君御世家，以及天津陽光海岸住宅物業的已交付建築面積增加，當中有部分被合肥力高·共和城及君御世家，以及南昌濱湖國際已交付建築面積減少所抵銷。截至二零一八年十二月三十一日止年度的已交付總建築面積由截至二零一七年十二月三十一日止年度的858,197平方米增加1.2%至868,680平方米。我們的總收益增加亦由於截至二零一八年十二月三十一日止年度已交付物業的已確認平均售價(「平均售價」)上升所致。我們已交付物業的平均售價由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣7,370元增加0.8%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣7,430元，主要由於濟南瀾湖郡以及天津陽光海岸的已交付建築面積增加，而其平均售價相對高於本集團二零一七年的其他房地產開發項目所致。

下表載列按地區分部劃分的本集團收益、已交付建築面積及已確認平均售價明細：

	二零一八年		二零一七年		截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
	收益 (人民幣千元)		已交付建築面積 (平方米)		已確認平均售價 (人民幣元/平方米)	
泛海峽西岸經濟區						
—物業銷售	1,634,976	1,693,241	230,541	208,859	7,095	8,107
—項目管理服務	—	25,914	—	—	—	—
中西部地區						
—物業銷售	602,983	2,731,163	91,604	395,956	6,582	6,898
環渤海經濟區						
—主要土地發展	—	269,118	—	—	—	—
—建築服務*	34,215	109,324	—	—	—	—
—物業銷售	4,177,648	1,450,841	546,369	243,760	7,709	5,952
珠江三角洲地區						
—物業銷售	3,510	449,731	166	9,622	21,184	46,741
其他						
—項目管理服務	3,952	4,735	—	—	—	—
—買賣建築材料	277,946	—	—	—	—	—
—保健服務	701	—	—	—	—	—
總計	6,735,931	6,734,067	868,680	858,197	7,430	7,370

* 建築服務指本集團於濟南提供的建築服務



分部業績概要載列如下：

- 泛海峽西岸經濟區：於泛海峽西岸經濟區的分部收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣1,693.2百萬元減少0.3%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣1,635.0百萬元。收益減少主要是由於南昌君御世家的已交付物業平均售價減少所致，並抵銷南昌君御世家的已交付建築面積的增加。
- 中西部地區：於中西部地區的分部收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣2,731.2百萬元大幅減少77.9%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣603.0百萬元。收益減少主要是由於合肥力高·共和城及君御世家的已交付建築面積減少所致。
- 環渤海經濟區：於環渤海經濟區的分部收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣1,450.8百萬元增加187.9%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣4,177.6百萬元。收益增加主要是由於濟南瀾湖郡及君御華府以及天津陽光海岸的已交付建築面積增加，且濟南瀾湖郡的平均售價亦有所增加所致。
- 珠江三角洲地區：於珠江三角洲地區的分部收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣449.7百萬元下跌99.2%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣3.5百萬元。有關下跌主要由於深圳力高君御花園已交付建築面積減少所致。
- 其他：主要指買賣建築材料、租金收入及來自項目管理服務的服務收入。

銷售成本

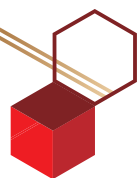
銷售成本由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣5,057.6百萬元下降14.0%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣4,348.2百萬元。銷售成本減少主要是由於已交付每平方米平均土地收購成本由截至二零一七年十一月三十一日止年度的人民幣2,173元下跌至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣1,114元所致。已交付每平方米平均土地收購成本下跌主要是由於因位於深圳(即一線城市)而需較高的土地收購成本的力高君御花園已交付建築面積下跌及天津陽光海岸的已交付建築面積增加及其相對較低的土地收購成本所致。

毛利

毛利由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣1,676.4百萬元增加42.4%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣2,387.8百萬元。毛利率由截至二零一七年十二月三十一日止年度的24.9%上升至截至二零一八年十二月三十一日止年度的35.4%。有關增加主要是由於新取得項目的平均售價上升及商用物業的已交付建築面積增加，加上深圳力高君御花園已交付建築面積減少帶來較低的平均土地收購成本所致。

其他收益／(虧損)淨額

其他收益／(虧損)淨額由截至二零一七年十二月三十一日止年度淨虧損人民幣15.8百萬元增至截至二零一八年十二月三十一日止年度淨收益人民幣248.5百萬元。有關增加主要由於(a)出售一間商用物業項目公司的收益304.3百萬元及(b)美元對沖遠期合約的已變現收益人民幣50.5百萬元所致，並為截至二零一八年十二月三十一日止年度的匯兌虧損人民幣126.4百萬元所抵銷，而二零一七年匯兌虧損為人民幣33.9百萬元，且概無出售附屬公司及遠期合約的收益。



銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣195.5萬元減少6.1%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣183.5百萬元。銷售及營銷開支主要指我們物業的推銷費用及向銷售代理支付的銷售佣金所產生的開支。有關減少主要是由於控制項目的市場推廣活動開支所致，並為合約銷售增加帶動銷售代理費用亦增加所抵銷。

一般及行政開支

一般及行政開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣233.5百萬元增加81.7%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣424.2百萬元。增加主要是由於位於不同城市的項目數量增加引致法律開支、員工成本以及辦公室及差旅開支增加所致。

投資物業公平值收益

投資物業公平值收益指位於天津的在建文化公園的商業部分價值以及深圳力高大廈持作賺取租金收入的一部分增加。公平值收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣359.0百萬元減少76.6%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣84.2百萬元。有關減少主要是由於二零一七年為天津文化公園轉撥至投資物業的首年，因此截至二零一八年十二月三十一日止年度公平值收益較少。

商譽減值

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司並無商譽減值。截至二零一七年十二月三十一日止年度商譽減值人民幣49.5百萬元主要指就我們收購長豐聯華置業有限公司（「長豐」）（其持有合肥力高·共和城）的80%股權支付的若干溢價。董事已對有關商譽進行減值評估，而有關商譽於二零一七年已全面減值。

經營溢利

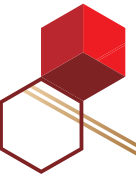
鑒於以上所述，經營溢利由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣1,541.2百萬元增加37.1%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣2,112.6百萬元。

融資收入

融資收入由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣44.7百萬元增加112.5%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣95.0百萬元。增加主要由於二零一八年向非控制性權益、一間聯營公司及一名第三方貸款的融資收入上升以及銀行存款利息增加所致。

融資成本

融資成本由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣70.9百萬元微增1%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣71.7百萬元，主要由於不符合資格作資本化的利息開支增加所致。



應佔按權益法入賬的投資溢利淨額

應佔按權益法入賬的投資溢利淨額由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣82.9百萬元減至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣77.5百萬元。下跌主要是由於(a)南昌瀾湖國際(為共同控制房地產開發項目並自二零一八年七月一日起成為本集團的一間附屬公司)所交付的建築面積產生的溢利減少；及(b)應佔有關力高實業(江西)有限公司持有的投資物業公平值收益溢利減少所致。

除所得稅前溢利

由於以上原因，除所得稅前溢利由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣1,597.9百萬元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣2,213.5百萬元。

所得稅開支

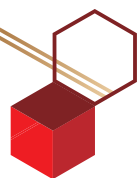
所得稅開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣607.7百萬元增加50.9%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣917.0百萬元。有關增加主要是由於撥回於上一年度就中國土地增值稅超額撥備所致，並為本集團溢利增加令中國企業所得稅(「**企業所得稅**」)增加以及就出售一家附屬公司的收益計提中國企業所得稅撥備所抵銷。

截至二零一八年十二月三十一日止年度溢利

鑒於以上所述，溢利由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣990.1百萬元增加30.9%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣1,296.4百萬元。截至二零一八年十二月三十一日止年度溢利主要產生自泛海峽西岸經濟區的溢利人民幣417.5百萬元、中西部地區的溢利人民幣127.5百萬元及環渤海經濟區的溢利人民幣967.7百萬元，惟被珠江三角洲地區的虧損人民幣9.2百萬元及其他分部之虧損人民幣207.1百萬元所部份抵銷。

截至二零一八年十二月三十一日止年度本公司所有者應佔溢利

由於以上原因，本公司所有者應佔溢利由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣862.2百萬元增加14.9%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣990.7百萬元。與截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣127.9百萬元相比，截至二零一八年十二月三十一日止年度非控制性權益應佔溢利增加至人民幣305.7百萬元，主要是由於與其他投資者成立的物業發展項目的溢利增加所致。

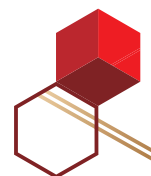
**流動資金及資本資源****現金狀況**

於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣5,678.9百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣3,587.1百萬元)及受限制現金人民幣2,186.1百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,318.5百萬元)。於二零一八年十二月三十一日，本集團現金及現金等價物以港元(「港元」)、人民幣、美元(「美元」)及澳元(「澳元」)列值。

借款

於二零一八年十二月三十一日，本集團的借款約為人民幣11,059.7百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣7,243.2百萬元)。

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
長期銀行及其他借款，有抵押	3,549,978	3,982,100
於二零二零年到期11%優先票據，有抵押	1,362,773	—
非即期借款，有抵押	4,912,751	3,982,100
短期銀行及其他借款，有抵押	592,540	472,300
於二零一八年到期7%優先票據，有抵押	—	1,622,697
於二零一九年到期6.375%優先票據，有抵押	2,048,688	—
於二零一九年八月到期8%私募票據，有抵押	108,534	—
	2,749,762	2,094,997
長期銀行及其他借款部分，有抵押		
—須於一年內償還	3,246,900	1,002,286
—須於一年內償還(包含按要求償還條款)	24,500	24,500
—須於一年後償還(包含按要求償還條款)	125,768	139,336
即期借款，有抵押	6,146,930	3,261,119
借款總額	11,059,681	7,243,219



於各結算日，根據貸款協議所載預定還款日期及本集團借款總額的到期日劃分的金額(即忽視任何按要求償還條款的影響)如下所示：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
須於下列期限償還的借款金額：		
—1年內	6,021,162	3,121,783
—1至2年	4,553,060	2,113,509
—2至5年	485,459	2,007,927
	11,059,681	7,243,219

於二零一八年十二月三十一日，本集團借款以人民幣、港元及美元列值。

於二零一八年十二月三十一日，本集團面對的外匯風險主要涉及以港元及美元計值的若干借款。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，人民幣兌港元經歷一定的貶值，此乃本集團確認的匯兌差額主要原因。本集團並無正式的對沖政策，惟已訂立一項外匯合約以對沖部分外匯風險。

其他績效指標

淨負債資本比率

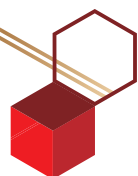
於二零一八年十二月三十一日，本集團的淨負債資本比率為32.4%(二零一七年十二月三十一日：33.7%)，乃按照債務淨額除以總資本計算。債務淨額為借款總額減去現金及銀行結餘(包括現金及現金等價物以及受限制現金)。總資本按合併資產負債表所列總權益另加債務淨額計算。

流動資產淨值與流動比率

於二零一八年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約人民幣9,618.9百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣6,637.2百萬元)。於二零一八年十二月三十一日，本集團流動比率(按流動資產除以流動負債計算)約1.4倍(二零一七年十二月三十一日：1.6倍)。

借款成本

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的平均借款成本利率(將相關期間已產生或已資本化的利息開支總額除以平均借款計算)減至7.13%，而截至二零一七年十二月三十一日止年度則為7.49%。



或然負債

本集團於以下日期因按揭融資的財務擔保而存在以下或然負債：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
就本集團物業若干買家的按揭融資提供的擔保	5,932,804	6,052,438

本集團已為本集團物業的若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。該等擔保將於下列時間較早者終止：(i) 房屋所有權證轉交予買家（一般於擔保登記完成後平均六個月至三年內進行）時；或(ii) 物業買家清償按揭貸款時。

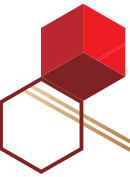
根據擔保的條款，在該等買家拖欠按揭還款時，本集團負責向銀行償還違約買家未償還的按揭本金、應計利息及罰金，且本集團有權保留法律業權及接管相關物業的所有權。本集團的擔保期自授出按揭日期起計算。董事認為買方拖欠付款金的可能性微乎其微，且彼等的責任可由物業的價值妥當抵銷，因此財務擔保的公平值並不重大。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團附屬公司之間存在就借款相互提供的若干企業擔保。董事認為，附屬公司擁有充足財務資源履行其責任。

本公司已就本集團一家合營企業的一項貸款融資提供為數70,000,000澳元的公司擔保，有關合營企業已悉數動用有關貸款融資。本公司董事認為，上述擔保不大可能被兌現，而按公平值計量的擔保金額並不重大。

僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團聘有合共約978名僱員（二零一七年十二月三十一日：950名僱員）。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團僱員薪酬（包括董事酬金）約人民幣303.2百萬元。本集團僱員的薪酬包括基本薪金、津貼、花紅及其他僱員福利。本集團就董事及高級管理層成員訂立的新酬政策乃以其經驗、職責水平及整體市場狀況為依據。任何酌情花紅及其他獎賞均與本集團的業績表現以及董事及高級管理層成員的個人表現掛鈎。此外，本集團於二零一四年一月十四日採納購股權計劃。有關購股權計劃的進一步資料載於本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度報告。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司為不同職位的僱員提供在職培訓、入職課程以及其他培訓安排，以提高其專業素養。



資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有包括透支、銀行貸款及貿易融資的銀行融資總額約人民幣9,770.3百萬元（二零一七年十二月三十一日：人民幣7,944.2百萬元）。於二零一八年十二月三十一日的未動用銀行融資達人民幣1,001.3百萬元（二零一七年十二月三十一日：人民幣1,472.2百萬元）。

該等融資額由本集團附屬公司所提供的銀行存款、若干持作出售的開發中物業及投資物業、本集團於若干附屬公司的權益及企業擔保作抵押。

控股股東根據上市規則第13.18條須履行的特定責任

(1) 202百萬美元定期貸款融資

於二零一七年七月二十日（交易時段後），本公司（作為借款人）、本公司若干附屬公司（作為原擔保人）、若干金融機構（原受託牽頭安排行）與融資代理人就一項為數202,000,000美元的可轉讓定期貸款融資訂立融資協議（「融資」），年期為自融資協議日期起計36個月，按倫敦銀行同業拆息加4厘的年利率計息。受融資條款所限，融資項下的承諾總額可能會因加入貸款人而不得增加超過220,000,000美元。

根據融資，倘出現以下情況，即屬發生違約事件：

- i. 黃若青先生（「黃若青先生」）及黃若虹先生（「黃先生」）個別或共同並無或不再直接或間接持有本公司已發行股本中51%或以上的實益股權權益（附帶51%或以上的投票權），或並無或不再對本公司維持管理控制權；或
- ii. 黃若青先生不是或不再擔任本公司總裁兼董事會執行董事。

發生違約事件時及發生違約事件後持續期間的任何時間，融資代理人可取消全部或部分承諾，或宣佈全部或部分貸款連同其應計利息以及所有其他應計或尚欠的款項即時到期及須予償還。

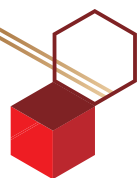
於二零一八年十二月三十一日，貸款融資全數尚未償還。

(2) 130百萬美元定期貸款融資

二零一六年九月九日，本公司（作為借款人）與一組金融機構（作為貸款人）訂立一份融資協議。根據融資協議，貸款人同意向本公司提供一筆金額不少於130,000,000美元的貸款融資，期限為自融資協議日期起計36個月，並按倫敦銀行同業拆借利率加4厘的年利率計息。

倘若發生（其中包括）以下各項，即屬發生違約事件：

- (i) 黃若青先生及黃若虹先生個別或共同並無或不再直接或間接持有本公司已發行股本中51%或以上的實益股權（附帶51%或以上的投票權），或並無或不再對本公司維持管理控制權；或
- (ii) 黃若青先生不是或不再擔任總裁兼董事會執行董事。



發生違約事件時及在其後違約事件持續期間的任何時間，倘由多數貸款人(定義見融資協議)作出指示，融資代理人可以且必須以向本公司發出通知的方式：

- (i) 即時取消全部或任何部分承諾(定義見融資協議)；
- (ii) 宣佈全部或部分貸款(定義見融資協議)連同其應計利息以及融資文件(定義見融資協議)項下所有其他應計或尚欠的款項即時到期及須予償還；
- (iii) 宣佈全部或部分貸款須按要求償還，在此情況下有關貸款將須即時按融資代理人(遵照多數貸款人的指示)的要求償還；及／或
- (iv) 在債權人間協議(定義見融資協議)的規限下，通知共同抵押品代理人(定義見融資協議)行使其於融資文件項下及與交易擔保(定義見融資協議)有關的任何或全部權利、救濟、權力或酌情權。

於二零一八年十二月三十一日，15%的貸款融資已支付，而餘下金額尚未償還。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，本公司概無其他根據上市規則第13.18條的披露責任。

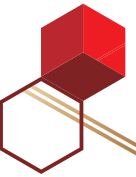
於二零一九年三月二十七日(交易時段後)，本公司(作為借款人)、本公司若干附屬公司(作為擔保人)、若干金融機構(作為授權牽頭安排及貸款人)與一名融資代理人訂立一項有關175,000,000美元可轉讓定期貸款融資的融資協議(「融資」)，期限為自融資協議日期起計36個月，並按倫敦銀行同業拆息加5.10厘的年利率計息。

根據融資，倘出現以下情況，即屬發生違約事件：

- (i) 黃若虹先生(「黃先生」)及黃若青先生(「黃若青先生」)共同並無或不再直接或間接持有本公司已發行股本中至少51%的實益股權權益(附帶至少51%的投票權)，或並無或不再對借款人維持管理控制權；或
- (ii) 黃若青先生不是或不再擔任本公司總裁兼董事會執行董事。

發生違約事件時及發生違約事件後持續期間的任何時間，融資代理人可取消全部或部分承諾，或宣佈全部或部分貸款連同其應計利息以及所有其他應計或尚欠的款項即時到期及須予償還、宣佈全部或部分貸款須按要求償還、行使其於融資文件項下及與交易擔保有關的任何或全部權利、救濟、權力或酌情權。

於二零一八年十二月三十一日，貸款融資123百萬美元尚未償還。於本報告日期，貸款全數已悉數償還。



所持有重大投資以及重大附屬公司及聯營公司收購及出售事項

於二零一八年二月二十七日，本集團已完成向獨立第三方上海重達實業發展有限公司出售上海明昌置業有限公司（「上海明昌」）之100%股權，代價為約人民幣644,644,000元。上海明昌主要於中國從事物業發展。於出售事項完成日期後，本集團失去對上海明昌的控制權，而其財務業績不再於本集團業績合併入賬。出售收益人民幣304.3百萬元於損益中確認。

除上文所披露者外，截至二零一八年十二月三十一日止年度內並無持有其他重大投資及並無附屬公司及聯營公司的任何重大收購或出售事項。

於報告期後影響本集團的重要事件

於二零一九年一月十日，本公司按面值發行於二零二零年到期的13.5厘優先票據，名義面值總額為250,000,000美元（「二零二零年到期13.5厘優先票據」）。有關利息須每半年於期後支付。扣除直接發行成本後，所得款項淨額約為247,000,000美元。除非獲提早贖回，否則二零二零年到期13.5厘優先票據將於二零二零年一月二十一日到期。

於二零一九年三月二十七日，本公司與若干金融機構訂立一項有關175,000,000美元定期貸款融資的融資協議，期限為自融資協議日期起計36個月，並按倫敦銀行同業拆息加5.1厘的年利率計息。

除所披露者外，自二零一八年十二月三十一日起及直至本報告日期止，概無發生影響本集團的其他重要事件。

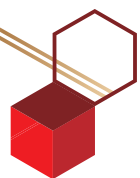
重大投資或資本資產的未來計劃

本公司將繼續購買位於戰略上篩選城市的土地。預期本集團的內部資源及銀行借款將足以滿足資金需求。除本報告所披露者外，本公司於本報告日期並無有關重大投資或資本資產的任何計劃。

展望

在中央政府「房住不炒」的調控前提下，預期二零一九年的房地產市場將保持穩定發展，穩中波動。二零一九年本集團將圍繞「不變」與「變」兩大主題發展：始終堅持「以資金運營為中心，實現有品質的高周轉」的經營理念不變，「變」是面對瞬息萬變的市場環境時，保持「敏感度」，及時調整我們的應對措施，即時匹配相應的經營策略。

本集團將繼續堅定落實地產投資戰略，高度重視已經進駐的強二線城市的深耕力度，加大對大灣區的投入，加強多種拿地模式的組合應用。財務上堅持穩健、審慎的策略，拓展多管道融資，進一步為公司業務規模增長與可持續發展奠定堅實基礎。同時繼續積極推動多元化產業發展，在堅持多元化產業輕資產發展原則的同時，採取多種靈活機制，快速推動發展格局。



在考核與激勵機制上，體現結果導向，提升專案公司作為第一作戰團隊的主動性和積極性。注重產品的升級反覆運算，提高在產品力上的核心競爭力。健全客戶服務體系，提高客戶滿意度。加強人才梯隊建設，持續開展優才計畫，優化組織配置，提升人均效能。這將讓已邁入高速發展通道的力高行得更穩更快。

主要風險及不確定性

本集團的財務狀況、經營業績、業務及前景可能受多種風險及不穩定因素影響。下文為本集團所識別的主要風險及不穩定因素。除本集團已知者外，可能會有其他風險及不確定性，或目前未必屬於重大但日後可能變成重大的風險。

有關中國房地產市場的風險

本集團的業務及收益增長有賴中國有利的經濟條件，特別是本集團發展其房地產發展項目所在城市的中國住宅房地產市場的表現，故中國(特別是本集團業務經營所在的城市)的房地產需求、房地產銷售或房地產價格潛在下跌均可能對其業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

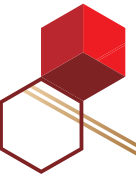
營運風險

本集團的營運面對多項房地產相關業務獨有的風險因素。物質、設施及技術員工短缺、勞工糾紛、買家、承建商及策略業務夥伴方違約、天然災難、惡劣天氣情況、內部程序不足或失誤或其他外部因素均可能對本集團的營運業績造成負面影響。此外，儘管已制定體制及政策預防意外，惟意外仍可能發生，而這可能導致本集團出現財務虧損、訴訟或聲譽受損。

此外，物業開發屬資本密集性質。本集團主要透過物業銷售所得款項及銀行借款撥付其物業開發項目，亦可在資本市場進一步融資。其於未來取得外部融資的能力取決於多項不確定因素，包括國際及國內金融市場狀況，以及中國的融資可行性及一般經濟狀況。倘本集團因該等政府行動及政策舉措而未能取得足夠融資或於其現有貸款到期前續新，則本集團的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

外匯風險

於二零一八年十二月三十一日，本集團面對的外匯風險主要涉及以港元及美元計值的若干銀行借款及優先票據。於二零一七年，人民幣兌港元及美元經歷一定的波動，此乃本集團確認的匯兌差額主要原因。本集團並無正式的對沖政策，亦無訂立任何外匯合約或衍生交易以對沖貨幣風險。



環保

作為負責任的發展商，本集團致力遵守有關環保的法律及法規，並採取有效的環保措施，確保本集團業務的開展符合當地適用的環保標準及規範。本集團注重環保及可持續發展。通過不斷完善管理系統、增加程序監控，本集團大力推廣節能環保，環境管理取得卓著成效。

本集團已採取若干措施來減輕環境污染，例如將環保納入為我們在合約招標時考慮主承建商的主要因素之一；我們已實行電子審批系統（「電子審批系統」）以減少在我們的工作環境中使用紙張。

遵守法律及法規

本集團已制定合規程序，確保遵守相關法律、規則及法規，尤其是對本集團有重大影響者。董事會委派審核委員會監察有關本集團遵守法律及監管規定的政策及常規，並定期審閱相關政策。相關僱員及相關經營單位會不時獲知悉適用法律、規則及法規的任何變動。

就本公司所知，本集團已遵守有關法律及法規的重大方面，而其於截至二零一八年十二月三十一日止年度對本公司的業務及營運造成重大影響。

與本集團持份者的主要關係

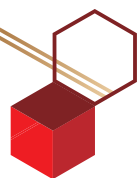
工作場所質素

本集團認為，本集團董事、高級管理層及僱員為本集團成功的關鍵，而彼等的行業知識及對市場的了解讓本集團得以維持市場競爭力。因此，本公司已採納購股權計劃，以激勵及獎勵對本集團成功營運作出貢獻的合資格參與者（定義見下文）。

本集團提供在職培訓及發展機會，以提升僱員的職業生涯發展。透過不同培訓、員工對於企業營運的專業知識、職業及管理技術得以提升。本集團亦為僱員組織員工友好活動（如週年宴會）以增進員工關係。

本集團提供一個安全、有效及舒適的工作環境。落實合適安排、培訓及指引以確保工作環境健康及安全。本集團為員工提供健康及安全通訊，以展示相關資訊並提升對職業健康及安全方面的意識。

本集團重視員工的健康及福祉。為了向員工提供健康保障，彼等享有醫療保險福利。



與本集團其他持份者的關係

鑑於本集團的業務屬資本集中型而其業務發展及增長需要持續融資，故本集團致力與不同財務機構及銀行維持良好關係。

此外，本集團旨在向其客戶持續提供優質的產品，以保持競爭力。

年內，本集團與其財務機構及／或客戶之間並無重要及重大的爭議。

業績及分派

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的業績載於第76頁的合併損益表。

董事會建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度向於二零一九年六月二十七日名列本公司股東名冊的股東支付末期股息每股人民幣3分(二零一七年：人民幣3分)。末期股息須經股東在將於二零一九年六月二十一日舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)上批准，方告作實，並將於二零一九年七月九日或前後支付。建議末期股息將以人民幣宣派，並以港元支付。以港元支付的末期股息將按中國人民銀行於二零一九年六月二十一日公佈的港元兌人民幣平均匯率由人民幣換算為港元。

主要物業

持作開發及／或出售的主要物業詳情載於本報告第183至185頁。

年內已發行股份

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司並無發行新股份。

優先購買權

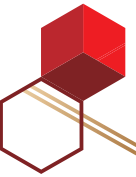
組織章程細則或開曼群島法律並無優先購買權條款規定，當發行新股時，任何新股須根據現有股東的有關股權提呈發售。

捐贈

年內，本集團作出的慈善及其他捐贈為人民幣1.13百萬元(二零一七年：人民幣0.6百萬元)。

五年財務概要

本集團最近五個財政年度的業績以及資產及負債概要載於本年報第182頁。



主要客戶及供應商

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團五大客戶應佔本集團營業額不足30%。截至二零一八年十二月三十一日止年度，向本集團的最大及五大供應商作出的採購分別約佔本集團總銷售成本的11.1%（二零一七年：17.7%）及23.1%（二零一七年：25.5%）。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，並無董事或任何彼等的緊密聯繫人或任何本公司股東（據董事所知）擁有已發行股份超過5%或於上述供應商及客戶擁有任何權益。

購買、出售或贖回證券

於二零一八年二月二十三日，本公司發行於二零一九年到期的本金額300,000,000美元票面年息率6.375%優先票據，以為其若干債務再融資。有關發行二零一九年到期的優先票據的進一步詳情於本公司日期為二零一八年二月二十四日的公告披露。

於二零一八年八月二十三日，本公司發行於二零二零年到期的本金額200,000,000美元票面年息率11.0%優先票據，以為其若干債務再融資。有關發行二零二零年到期的優先票據的進一步詳情於本公司日期為二零一八年八月二十四日的報告披露。

於二零一八年九月十七日，本公司贖回二零一八年到期7%優先票據的本金額200,000,000美元（「部分贖回」）。完成部分贖回後，二零一八年到期7%優先票據的尚未償付本金金額為50,000,000美元，並已於二零一八年十一月十四日到期時償還。

除上文所披露者外，截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司均未購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

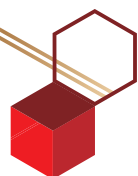
購股權計劃

於二零一四年一月十四日，本公司採納一項購股權計劃（「購股權計劃」），據此，董事會可酌情要約授出可認購購股權計劃所述數目的本公司新股份（「股份」）予(a)全職或兼職僱員、本公司或其任何附屬公司的行政人員或高級職員；(b)本公司或其任何附屬公司的任何董事（包括獨立非執行董事）；及(c)任何顧問、諮詢人、供應商、客戶及本公司或其任何附屬公司的代理（「合資格參與者」），作為彼等對本公司及／或其任何附屬公司所作貢獻或潛在貢獻的激勵或獎勵。於接納購股權時，承授人須向本公司支付1港元（或等值人民幣）作為授出購股權的代價。

於本年度，根據計劃概無購股權已獲授出、行使、屆滿或失效，且概無尚未行使購股權。

(a) 可供發行的股份數目上限

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過355,160,932股股份，即於本報告日期本公司已發行股本的10%（就此而言不包括因根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃的條款已失效的購股權獲行使而可能已發行的股份）。倘本公司發出通函並經股東在股東大會批准及／或遵守上市規則不時規定的其他要求，董事會可：(i)隨時重新釐定該上限至股東在股東大會上批准當日已發行股份的10%；及／或(ii)向董事會特別選定的合資格參與者授出超過10%上限的購股權。



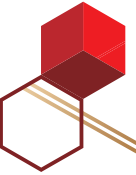
儘管上述條文已有規定，惟因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃於任何時間授出但尚未行使的所有未行使購股權獲行使而可能發行的股份，不得超過不時已發行股份的30%。倘根據本公司的任何計劃(包括購股權計劃)授出購股權會導致超出30%的上限，則不得授出購股權。倘本公司的資本架構根據購股權計劃的條款出現任何變更(不論透過合併、資本化發行、供股、拆細或削減本公司股本方式)，則可能授出的購股權所涉及的股份數目上限須作出本公司核數師或獲認可獨立財務顧問確認為合適、公平及合理的調整，惟無論如何均不得超過本段規定的限額。

(b) 向各合資格參與者授出購股權的上限

直至授出日期前任何十二個月期間，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向各合資格參與者授出的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)獲行使後發行及可能須要發行的股份總數不得超過截至授出日期已發行股份的1%。倘進一步授出的購股權超過上述1%限額：本公司須：(i) 遵照上市規則第17.03(4)條及第17.06條發出通函，載列合資格參與者的身份、將予授出購股權(及過往授予該參與者的購股權)的數目及條款以及上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及(ii) 經股東在股東大會上批准及／或符合上市規則不時規定的其他規定，而該合資格參與者及其聯繫人(定義見上市規則)放棄投票。

(c) 股份價格

根據購股權計劃授出任何特定購股權所涉及的每股股份認購價須由董事會全權決定有關價格，惟該價格將不得低於下列各項的最高者：(i) 股份於授出日期(須為聯交所開放進行證券買賣業務的日子)在聯交所每日報價表所報的正式收市價；(ii) 股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報的平均正式收市價；及(iii) 股份面值。



董事

年內及截至本報告日期出任董事的人士如下：

執行董事

黃若虹先生
黃若青先生
唐承勇先生

獨立非執行董事

黃友嘉博士 GBS, BBS 太平紳士
周安達源先生 SBS, BBS
葉棣謙先生
周光暉先生太平紳士

董事及高級管理人員的履歷詳情載於本報告「董事及高級管理人員」一節。

根據組織章程細則第108(a)條，當時三分之一的董事須輪值退任，惟各董事須在股東週年大會上至少每三年退任一次。因此，唐先生、黃先生及周先生須輪值退任，並符合資格及願意在股東週年大會膺選連任。

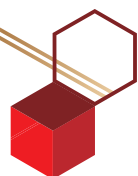
獨立性確認書

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的獨立性確認書。本公司認為，獨立非執行董事全部為獨立人士。

董事的服務合約

黃若虹先生已與本公司訂立服務協議，自二零一七年三月九日開始為期三年。黃若青先生、唐承勇先生或黃友嘉博士、周安達源先生、葉棣謙先生及周光暉先生已與本公司訂立服務合約，自二零一七年一月開始為期三年。有關服務合約可由任何一方於合約期屆滿前發出至少三個月通知予以終止。各獨立非執行董事已經與本公司簽署委任狀，自二零一七年一月三十日起計為期三年。

董事(包括任何可能擬於股東週年大會上重選的董事)並無與本公司訂立任何可由本集團於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的服務協議。



獲批准的彌償條文

根據組織章程細則，就本公司任何業務一致行動的本公司董事或其他高級職員因執行彼等各自職務而可能產生的所有訴訟、成本、押記、虧損、損害及開支獲得彌償保證及免受損害，惟不包括因其欺詐或不誠實行為而產生者(如有)。本公司已就針對其董事及高級職員的法律訴訟安排適當的保險。

股票掛鈎協議

除購股權計劃外，概無股票掛鈎協議將會或可能導致本公司發行股份，或本公司於年內或年結後訂立要求本公司訂立任何協議將會或可能導致本公司發行股份的股票掛鈎協議。

退休福利計劃

本集團在香港營運一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。本集團亦參與一項中國法規規定的僱員社會保障計劃，據此本集團須按其僱員工資的一定比例向該退休計劃供款。除上文所披露者外，本集團未針對其僱員設立任何其他退休福利計劃。

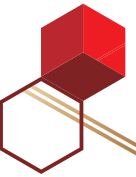
控股股東於競爭業務的權益

本公司與控股股東(即黃先生、黃若青先生、環宇及時代國際)於二零一四年一月十七日訂立了不競爭契據(「**不競爭契據**」)，控股股東向本公司(為其本身及為其附屬公司的利益)承諾，除根據不競爭契據另行准許外，其本身不會，並促使其或其聯繫人(本集團任何成員公司除外)不會直接或間接自行或聯同或代表任何人士、商號或公司，(其中包括)經營或參與任何與本集團從事的房地產開發及房地產投資業務直接或間接競爭的公司或業務或於當中擁有權益，或從事或收購或持有該等業務的股份或權益(在各情況下不論以股東、合夥人、當事人、代理、董事、僱員或其他身份持有)。

本公司已收到各控股股東就其本身及其聯繫人遵守不競爭契據的年度確認書。

獨立非執行董事已審閱不競爭契據及評估控股股東是否已遵從不競爭承諾。獨立非執行董事確認，控股股東於截至二零一八年十二月三十一日止年度並無違反不競爭承諾。

除已披露者外，概無董事或彼等各自的聯繫人於截至二零一八年十二月三十一日止年度與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務(本集團業務以外)中擁有任何權益。



董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零一八年十二月三十一日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊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如下：

於本公司權益：

董事姓名	權益性質	股份總數	佔本公司已發行 股份百分比
黃先生(附註2)	受控法團權益	1,387,258,000(L) (附註1)	39.06%
黃若青先生(附註3)	受控法團權益	944,838,000(L) (附註1)	26.60%

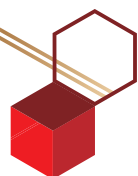
附註：

- (1) 字母「L」指該名人士持有的股份好倉。
- (2) 於本報告日期，黃先生實益擁有環宇的100%已發行股本，故根據證券及期貨條例被視為於環宇持有的1,387,258,000股股份中擁有權益。
- (3) 於本報告日期，黃若青先生實益擁有時代國際的100%已發行股本，故根據證券及期貨條例被視為於時代國際持有的944,838,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊所記錄的權益或淡倉或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

董事收購股份或債權證的權利

除本年報披露的購股權計劃外，本公司、其附屬公司、控股公司或同系附屬公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度內任何時間均無參與任何安排，致使董事可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲益。



主要股東於證券的權益

於二零一八年十二月三十一日，按照根據證券及期貨條例第336條須存置的股東登記冊所記錄，就董事所知悉，以下人士（董事及本公司高級行政人員除外）於本公司股份及相關股份的權益及淡倉（即擁有5%或以上權益）如下：

姓名	權益性質	股份數目	好倉／淡倉	佔本公司 已發行 股份百分比
環宇(附註1)	實益擁有人	1,387,258,000	好倉	39.06%
時代國際(附註2)	實益擁有人	944,838,000	好倉	26.60%
施佳菲女士(附註3)	配偶權益	1,387,258,000	好倉	39.06%
范慧琳女士(附註4)	配偶權益	944,838,000	好倉	26.60%
Power Ray(附註5)	實益擁有人	351,609,322	好倉	9.9%
NG Leung Ho先生(附註5)	受控法團權益	351,609,322	好倉	9.9%

附註：

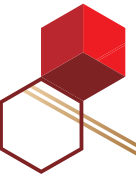
- (1) 於本報告日期，環宇（一家於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的有限公司）的全部股本由黃先生持有。根據證券及期貨條例，黃先生被視為於環宇持有的股份擁有權益。
- (2) 時代國際（一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司）的全部股本由黃若青先生持有。根據證券及期貨條例，黃若青先生被視為於時代國際持有的924,838,000股股份中擁有權益，詳情載於上文「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」一節。
- (3) 施佳菲女士為黃先生的配偶。根據證券及期貨條例，施佳菲女士被視為於黃先生持有的股份中擁有權益。
- (4) 范慧琳女士為黃若青先生的配偶，根據證券及期貨條例，范慧琳女士被視為於黃若青先生持有的股份中擁有權益。
- (5) 據董事所知，Power Ray Investment Limited（「Power Ray」），一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司的全部股本由NG Leung Ho先生全資擁有。根據證券及期貨條例，NG Leung Ho先生被視為於Power Ray所持有股份中擁有權益。

管理合約

年內，概無訂立或存續有關管理及經營本公司全部或任何重大部分業務的合約。

董事於與本公司業務有關的重大交易、安排及合約中的重大權益

除合併財務報表附註34所載的交易外，董事、或與董事有關連的實體並無直接或間接於本公司、其控股股東或其任何附屬公司或同系附屬公司所訂立對本集團業務屬重大且於年內或年末仍然有效的任何交易、安排或合約中擁有重大權益。



關連交易

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司並無進行關連方交易。

關聯方交易

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團根據適用會計準則有若干關聯方交易。財務報表附註34所披露截至二零一八年十二月三十一日止年度的關連方交易概無構成須根據上市規則第14A.49及14A.71條披露的關連交易或持續關連交易。本公司確認，其已根據上市規則第14A章遵守披露規定。

控股股東於合約的權益

除合併財務報表附註34所載的交易外，本公司或其任何附屬公司的控股股東與本集團概無於截至二零一八年十二月三十一日止年度訂立重大合約。

暫停辦理股份過戶登記

- (a) 為釐定本公司股東有權出席將於二零一九年六月二十一日(星期五)舉行的應屆股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一九年六月十八日(星期二)至二零一九年六月二十一日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件須不遲於二零一九年六月十七日(星期一)下午四時三十分送交本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以作登記。
- (b) 為釐定本公司股東符合獲派末期股息的資格，本公司將於二零一九年六月二十七日(星期四)暫停辦理股份過戶登記。為符合資格獲派末期股息，所有過戶文件須不遲於二零一九年六月二十六日(星期三)下午四時三十分送交本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以作登記。

公眾持股量充足

根據截至本報告日期本公司所得資料及董事所知，於截至二零一八年十二月三十一日止年度起直至本報告日期，本公司已根據上市規則維持規定的公眾持股量。

核數師

羅兵咸永道會計師事務所已審核財務報表，並已表示願意繼續擔任本集團二零一九年的外部核數師，並待股東於股東週年大會上批准。

建議諮詢專業稅務意見

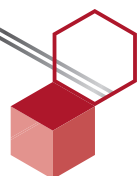
如本公司任何股東並不確定購買、持有、出售或買賣股份或行使與股份有關的任何權利的稅務影響，應諮詢專家意見。

代表董事會

主席

黃若虹

二零一九年三月二十九日



2018年度報告

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致力高地產集團有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

力高地產集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第76至第181頁的合併財務報表，當中包括：

- 於二零一八年十二月三十一日的合併資產負債表；
- 截至該日止年度的合併損益表；
- 截至該日止年度的合併全面收益表；
- 截至該日止年度的合併權益變動表；
- 截至該日止年度的合併現金流量表；及
- 合併財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

我們的意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了貴集團於二零一八年十二月三十一日的合併財務狀況及其截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計合併財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。



關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體合併財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 投資物業的估值
- 投資分類

關鍵審計事項

我們在審計中的處理方法

投資物業的估值

我們有關投資物業估值的程序包括：

請參閱合併財務報表附註 2.7、4.1 及 14

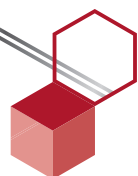
於二零一八年十二月三十一日，貴集團於中華人民共和國（「中國」）的發展中投資物業的賬面值約為人民幣 803.9 百萬元，並於本年度合併損益表確認公平值收益約人民幣 84.2 百萬元。於二零一八年十二月三十一日，本集團委聘獨立外部估值師對投資物業進行估值。

根據收入資本法編製的投資物業估值視乎若干主要假設而定，該等假設需要管理層作出重大判斷，包括資本化比率、公平市場租金及公平市價。根據剩餘價值法編製的在建中投資物業亦須視乎預計竣工成本及預計開發商溢利率。

物業估值中涉及重大判斷及關鍵假設的估計，需要對有關方面列作審計重點及關注事項。

- 我們評估獨立外部估值師的資格、能力及獨立身分；
- 我們委託內部估值專家評估獨立外部估值師所使用的估值方法是否恰當，以及根據彼等對房地產業的了解，評估估值所採用的主要假設是否合理；及
- 我們抽樣核對資本化比率、公平市場租金及公平市價等所用輸入數據對比 貴集團及市場近期重續租賃或出售交易的準確性及相關性。就預計竣工成本及預期開發商溢利率而言，我們亦核對 貴集團類似物業的建築預算及歷史資料。

根據所執行的審計程序，我們認為在編製估值時使用的方法屬恰當，且關鍵假設獲現有內部及其他市場證據所支持。



關鍵審計事項(續)

我們在審計中的處理方法(續)

投資分類

我們有關投資分類的程序包括：

請參閱合併財務報表附註2.2、2.3、4.2、15及28

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團投資於附屬公司的代價約為人民幣755.6百萬元，而投資於聯營公司的代價約為人民幣66.7百萬元。

我們關注此方面是主要因為投資的規模，以及管理層於釐定涉及複雜條款及安排的投資的合適分類時作出重要判斷。

- 我們已閱讀有關於本年度作出的該等投資的合約及協議。我們亦評估該等投資的條款與條件，包括評價該等投資的詳細安排中發現的控制或重大影響指標或證據，以評估管理層有否考慮到所有事實而就該等投資應用合適分類。

- 我們與管理層討論並取得管理層的評估，以了解彼等的重大判斷及所應用的投資分類。

- 我們亦與管理層討論以了解該等投資的詳情，包括被投資公司的相關業務以及如何作出有關該等業務的決定、貴集團及其他投資者如何參與決策、貴集團及其他投資者對該等被投資公司的權利及權力。

根據所執行的程序，我們發現管理層就投資分類所應用的判斷由可得證據支持。

其他信息

貴公司董事須對其他信息承擔責任。其他信息包括載於年報內的所有信息，但不包括合併財務報表及我們的核數師報告。

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

結合我們對合併財務報表的審計，我們的責任是閱覽其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與合併財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。



董事及審核委員會就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的合併財務報表，並對其認為使合併財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

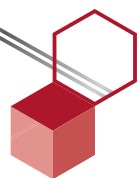
審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計合併財務報表須承擔的責任

我們的目標，是對合併財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響合併財務報表使用者依賴合併財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

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



獨立核數師報告

- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對合併財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是周兆熙。

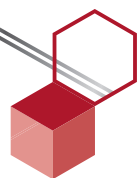
羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一九年三月二十九日

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益	5	6,735,931	6,734,067
銷售成本	6	(4,348,211)	(5,057,627)
毛利		2,387,720	1,676,440
其他收益／(虧損)淨額	7	248,469	(15,803)
銷售及營銷開支	6	(183,499)	(195,475)
一般及行政開支	6	(424,221)	(233,450)
投資物業公平值收益	14	84,172	359,036
商譽減值	12	—	(49,535)
經營溢利		2,112,641	1,541,213
融資收入	9	95,025	44,729
融資成本	9	(71,662)	(70,945)
融資收入／(成本)淨額		23,363	(26,216)
應佔按權益法入賬的投資收益淨額	15	77,468	82,870
除所得稅前溢利		2,213,472	1,597,867
所得稅開支	10	(917,044)	(607,735)
年內溢利		1,296,428	990,132
下列人士應佔溢利：			
本公司所有者		990,747	862,237
非控制性權益		305,681	127,895
		1,296,428	990,132
本公司所有者應佔年內溢利之每股盈利			
— 基本及攤薄(以每股人民幣分表示)	32	27.90	24.28

上述合併損益表應與隨附附註一併閱覽。



2018年度報告

合併全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

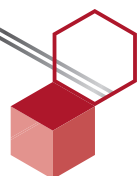
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年內溢利	1,296,428	990,132
其他全面(虧損)/收入		
可能會被重新分類至損益的項目		
— 貨幣匯兌差額	(218,452)	171,999
其他全面(虧損)/收入總額	(218,452)	171,999
年度全面收入總額	1,077,976	1,162,131
下列人士應佔：		
— 本公司所有者	773,425	1,032,876
— 非控制性權益	304,551	129,255
年度全面收入總額	1,077,976	1,162,131

上述合併全面收益表應與隨附附註一併閱覽。

合併資產負債表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	221,300	36,489
投資物業	14	803,899	434,669
按權益法入賬的投資	15	700,294	1,034,521
預付款項	19	60,000	475,236
遞延所得稅資產	16	459,833	238,931
		<u>2,245,326</u>	<u>2,219,846</u>
流動資產			
持作出售的已竣工物業	17	2,133,818	1,564,092
持作出售的開發中物業	18	15,680,128	5,728,454
合約資產	5	700,000	—
貿易及其他應收款項及按金	19	3,371,544	3,082,594
預付款項	19	1,053,610	964,113
應收合營企業款項	34	4,844	53,123
應收聯營公司款項	34	364,871	32,719
應收非控制性權益款項	33	1,414,342	672,675
可收回所得稅		312,821	180,948
受限制現金	20	2,186,139	1,318,450
現金及現金等價物	20	5,678,863	3,587,062
		<u>32,900,980</u>	<u>17,184,230</u>
分類為持作出售的資產	21	—	467,931
		<u>32,900,980</u>	<u>17,652,161</u>
總資產		<u>35,146,306</u>	<u>19,872,007</u>
權益			
本公司所有者應佔權益			
股本	22	139,632	139,632
儲備	23	4,237,813	3,672,089
		<u>4,377,445</u>	<u>3,811,721</u>
非控制性權益		<u>2,287,973</u>	<u>797,579</u>
總權益		<u>6,665,418</u>	<u>4,609,300</u>



2018年度報告

合併資產負債表

於二零一八年十二月三十一日

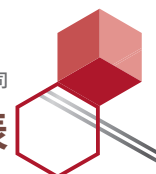
	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸	24	4,912,751	3,982,100
遞延所得稅負債	16	286,051	265,604
		<u>5,198,802</u>	<u>4,247,704</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	25	6,323,532	2,156,112
借貸	24	6,146,930	3,261,119
應付非控制性權益款項	33	2,123,659	116,414
應付聯營公司款項	34	66,000	—
應付合營企業款項	34	23,756	140,209
合約負債	26	7,169,457	—
預收賬款	26	—	4,507,441
所得稅負債		1,428,752	832,164
		<u>23,282,086</u>	<u>11,013,459</u>
直接與分類為持作出售的資產有關的負債	21	—	1,544
		<u>23,282,086</u>	<u>11,015,003</u>
總負債		<u>28,480,888</u>	<u>15,262,707</u>
總權益及負債		<u>35,146,306</u>	<u>19,872,007</u>

上述合併資產負債表應與隨附附註一併閱覽。

列載於第76至181頁的合併財務報表已由董事會於二零一九年三月二十九日批准刊發，並由以下董事代表簽署：

董事
黃若虹

董事
黃若青



附註	本公司擁有人應佔			非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於二零一七年一月一日的結餘，					
如先前呈報	139,632	2,662,236	2,801,868	555,158	3,357,026
會計政策變動的影響	—	48,009	48,009	—	48,009
於二零一七年一月一日 的結餘(經重列)	139,632	2,710,245	2,849,877	555,158	3,405,035
全面收入					
一年內溢利	—	862,237	862,237	127,895	990,132
其他全面收入					
— 匯兌差額	—	170,639	170,639	1,360	171,999
年內全面收入總額	—	1,032,876	1,032,876	129,255	1,162,131
與擁有人的交易					
收購附屬公司產生的非控制性權益	—	—	—	101,466	101,466
非控制性權益注資	—	—	—	11,700	11,700
與二零一七年年中期有關的股息	—	(71,032)	(71,032)	—	(71,032)
直接於股本確認與擁有人的交易總額	—	(71,032)	(71,032)	113,166	42,134
於二零一七年十二月三十一日 的結餘					
	139,632	3,672,089	3,811,721	797,579	4,609,300

合併權益變動表

附註	本公司擁有人應佔			非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於二零一八年一月一日的結餘， 如先前呈報	139,632	3,672,089	3,811,721	797,579	4,609,300
會計政策變動的影響(附註2.1.2)	—	(22,173)	(22,173)	(9,742)	(31,915)
	<u>139,632</u>	<u>3,649,916</u>	<u>3,789,548</u>	<u>787,837</u>	<u>4,577,385</u>
全面收入					
— 年內溢利	—	990,747	990,747	305,681	1,296,428
其他全面收入					
— 匯兌差額	—	(217,322)	(217,322)	(1,130)	(218,452)
年內全面收入總額	<u>—</u>	<u>773,425</u>	<u>773,425</u>	<u>304,551</u>	<u>1,077,976</u>
與擁有人的交易					
在控制權無變動的情況下於附屬公司					
所有權權益的變動	29	9,810	9,810	(28,350)	(18,540)
收購附屬公司產生的非控制性權益	28	—	—	285,493	285,493
分次收購產生的非控制性權益	28	—	—	238,914	238,914
非控制性權益注資	—	—	—	699,528	699,528
與二零一七年末期有關的股息	—	(106,548)	(106,548)	—	(106,548)
與二零一八年中中期有關的股息	—	(88,790)	(88,790)	—	(88,790)
直接於股本確認與擁有人的交易總額	<u>—</u>	<u>(185,528)</u>	<u>(185,528)</u>	<u>1,195,585</u>	<u>1,010,057</u>
於二零一八年十二月三十一日的結餘	<u>139,632</u>	<u>4,237,813</u>	<u>4,377,445</u>	<u>2,287,973</u>	<u>6,665,418</u>

上述合併權益變動表應與隨附附註一併閱覽。



合併現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
經營活動現金流			
經營(所用)/所得現金淨額	27	(1,624,343)	331,287
已付所得稅		(631,728)	(466,158)
經營活動所用現金淨額		(2,256,071)	(134,871)
投資活動現金流			
添置物業、廠房及設備		(22,798)	(441,929)
出售物業、廠房及設備所得款項	27	647	944
一項投資物業的其後開支撥充資本	14	(204)	(131)
收購及分次收購附屬公司付款，扣除所得現金	28	(442,095)	(516,728)
就出售附屬公司的現金流出淨額		—	(672)
出售持作出售資產及負債的現金流入淨額	29	369,731	—
投資於合營企業付款	15	(500)	(500)
投資於聯營公司付款	15	(66,699)	(275,664)
投資於一家聯營公司預付款項付款	19	(60,000)	—
出售一家合營企業所得款項	15	—	16,875
向非控制性權益墊款		(711,379)	(189,768)
向聯營公司墊款		(79,763)	(22,990)
償還合營企業墊款		48,258	92,465
應收合營企業的貸款		(4,436)	(94,089)
應收一家聯營公司的貸款		—	(243,393)
應收第三方的貸款		(207,620)	—
已收利息		34,945	19,012
投資活動所用現金淨額		(1,141,913)	(1,656,568)
融資活動現金流			
受限制現金增加		(97,800)	—
銀行及其他借款所得款項		4,572,845	4,997,001
償還銀行借款		(3,037,142)	(2,111,100)
發行二零一八年到期7%優先票據		—	1,673,784
發行二零一九年到期6.375%優先票據		2,277,435	—
發行二零二零年到期11%優先票據		1,310,388	—
償還二零一八年到期7%優先票據		(1,799,231)	—
購回二零一九年到期6.375%優先票據的付款		(6,748)	—
贖回二零一九年到期13.75%優先票據		—	(899,974)
來自/(償還)非控股權益墊款		2,007,245	(334,894)
來自合營企業墊款		129,241	74,546
來自一家聯營公司墊款		66,000	—
來自非控制性權益的注資所得款項		699,528	11,700
已付利息		(496,389)	(350,877)
已付股息		(149,908)	(64,125)
融資活動所得現金淨額		5,475,464	2,996,061
現金及現金等價物增加淨額			
年初的現金及現金等價物		2,077,480	1,204,622
貨幣換算差額		3,587,770	2,417,219
		13,613	(34,071)
年末的現金及現金等價物	20	5,678,863	3,587,770

上述合併現金流量表應與隨附附註一併閱覽。

合併財務報表附註

1 一般資料

力高地產集團有限公司(「本公司」)於二零零八年七月十四日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司的註冊辦事處地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司乃一家投資控股公司，其附屬公司(連同本公司為「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業開發、物業投資及項目管理業務、保健服務及買賣建築材料。本公司於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。

除另有註明外，此等合併財務報表均以人民幣(「人民幣」)呈列。

2 主要會計政策概要

編製該等合併財務報表所採用的主要會計政策載列如下。除非另有說明，否則於所有呈報年度一直貫徹採用該等政策。

2.1 編製基準

本公司合併財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例(第622章)編製。合併財務報表以歷史成本法編製，並就按公平值入賬的投資物業的重新估值及就提早贖回確認的金融負債作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的合併財務報表需要使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性的領域或對於合併財務報表而言屬重大的假設及估計的領域披露於合併財務報表附註4。

2.1.1 會計政策

(a) 本集團已採納的新訂及經修訂準則

本集團已採納下列已頒佈且於二零一八年一月一日或之後開始之會計年度生效之新訂、經修改及經修訂準則及對現有準則之詮釋：

香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎付款交易分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	與香港財務報告準則第4號保險合約應用香港財務報告準則第9號金融工具
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入
香港財務報告準則第15號(修訂本)	香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入之澄清
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣匯兌及預付代價
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第28號(修訂本)	二零一四年至二零一六年週期年度改進

採納香港財務報告準則第9號金融工具(「香港財務報告準則第9號」)及香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入(「香港財務報告準則第15號」)之影響於附註2.1.2披露。

除上述香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號外，其他準則對本集團的會計政策概無重大影響，因此無需作任何調整。



2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 會計政策(續)

- (b) 以下新準則、準則修訂本及年度改進已頒佈但尚未於二零一八年一月一日開始的財政年度內生效，且本集團亦無提早採納此等新準則及準則修訂本：

		於以下日期 或之後開始之 會計期間生效
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償特性的預付款項	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性	二零一九年一月一日
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結算	二零一九年一月一日
香港會計準則第28號(修訂本)	投資於聯營公司及合營企業	二零一九年一月一日
香港財務報告準則(修訂本)	二零一五年至二零一七年 週期年度改進	二零一九年一月一日
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重要性的定義	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義	二零二零年一月一日
二零一八年財務報告的概念框架	經修訂財務報告的概念框架	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業 之間之資產出售或注資	有待釐定

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號將移除有關經營及融資租約的區別，導致絕大部分的租約在資產負債表確認。根據新準則，以資產(租賃項目的使用權)及金融負債繳納租金均獲確認，惟短期及低值租賃則除外。

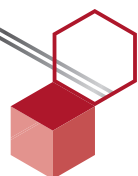
影響

根據管理層的初步估計，未來初次採納香港財務報告準則第16號將導致使用權資產及租賃負債增加，並不預期會使合併資產負債表之資產及負債大幅上升。與現有準則項下之租金開支比較，由於租賃負債及使用權資產攤銷產生的利息開支合併，此項採納亦將提前於租賃期間內於合併損益表確認開支。

本集團之採納日期

該準則於二零一九年一月一日或之後開始的財政年度強制生效。於此階段，本集團不擬於其生效日期前採納該準則。本集團擬應用簡化過渡方針，且將不會重列首次採納前年度之可資比較數額。

除上述香港財務報告準則第16號外，本集團董事正評估採納上述新訂準則及準則修訂本的財務影響。本集團董事將於新訂準則及準則修訂本生效時予以採納。



2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.2 採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的影響

此附註解釋採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號對本集團財務報表的影響，並披露自二零一八年一月一日起已應用的新會計政策(倘該等政策與過往期間應用的有所不同)。

(a) 對財務報表的影響

本集團以經修訂追溯法採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，而並無重列可比較資料。因此，新會計政策產生的重新分類及調整並無在二零一七年十二月三十一日的經重列資產負債表中反映，惟於二零一八年一月一日的期初資產負債表確認。

下表列示就各個別條目確認的調整。概無載入並無受變動影響的條目。因此，不能從所提供的數字重新計算所披露的小計及總計。有關調整按以下準則詳細解釋。

	二零一七年 十二月三十一日	香港財務 報告準則 第9號	香港財務 報告準則 第15號	二零一八年 一月一日 (經重列) 人民幣千元
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
資產負債表(摘要)				
流動資產				
貿易及其他應收款項				
及按金	3,082,594	(31,915)	(700,000)	2,350,679
合約資產			700,000	700,000
流動負債				
預收賬款	4,507,441	—	(4,507,441)	—
合約負債	—	—	4,507,441	4,507,441
儲備	3,672,089	(22,173)	—	3,649,916
非控制性權益	797,579	(9,742)	—	787,837



2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.2 採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的影響(續)

(b) 香港財務報告準則第9號—採納之影響

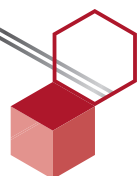
香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」有關確認、分類及計量金融資產及金融負債、金融資產減值及對沖會計法之條文。

對本集團於二零一八年一月一日的保留盈利及非控制性權益之影響總額如下：

	二零一七年 十二月 三十一日 (香港會計準則 第39號) 人民幣千元	其他應收 款項減值 撥備增加 人民幣千元	二零一八年 一月一日 (香港財務報告 準則第9號) 人民幣千元
保留盈利	2,056,798	(22,173)	2,034,625
非控制性權益	797,579	(9,742)	787,837
	<u>2,854,377</u>	<u>(31,915)</u>	<u>2,822,462</u>

於本期間及迄今各財務報表項目受應用香港財務報告準則第9號影響的金額與應用香港財務報告準則第9號前先前生效的香港會計準則第39號比較如下：

	於二零一八年十二月三十一日		
	並無採納 香港財務報告 準則第9號的 金額 人民幣千元	採納 香港財務報告 準則第9號的 影響 人民幣千元	呈報金額 人民幣千元
損益表(摘要)			
行政開支	<u>(405,876)</u>	<u>(18,345)</u>	<u>(424,221)</u>
下列人士應佔溢利：			
— 本公司所有者	1,008,839	(18,092)	990,747
— 非控制性權益	305,934	(253)	305,681
	<u>1,314,773</u>	<u>(18,345)</u>	<u>1,296,428</u>



2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.2 採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的影響(續)

(b) 香港財務報告準則第9號—採納之影響(續)

金融資產減值

本集團有四類按攤銷成本列賬的金融資產及合約資產，該等金融資產均受香港財務報告準則第9號的新預期信貸虧損模式所規限：

- 貿易應收款項
- 其他應收款項及按金(不包括預付款項)
- 應收合營企業、聯營公司及非控制性權益款項
- 按攤銷成本計值的其他金融資產
- 合約資產

本集團須就上述每項資產類別根據香港財務報告準則第9號修訂其減值方法。本集團對期貨作出估計及假設，討論如下：

金融資產減值撥備乃基於有關違約風險及預期虧損率的假設作出。於各報告期末，本集團根據其客戶過往結算模式、現時市況及前瞻性估計，通過判斷作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據。

現金及現金等價物以及受限制現金亦須符合香港財務報告準則第9號的減值規定，惟已識別的減值虧損並不重大。

就應收於二零一八年一月一日已有的應收合營企業、聯營公司及非控制性權益款項而言，本集團已評估初步確認應收合營企業、聯營公司及非控制性權益款項的每項金額時的違約概率，將導致不合理成本及工作。在香港財務報告準則第9號准許的情況下，信貸撥備將僅基於在每個報告日期是否有較低信貸風險而確定，直至終止確認貸款為止。

就其他應收款項及按金(不包括預付款項)而言，於二零一八年一月一日已確認減值撥備人民幣31,915,000元。



2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.2 採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的影響(續)

(c) 香港財務報告準則第9號—會計政策

(i) 分類

自二零一八年一月一日起，本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公平值(計入其他全面收入或計入損益)計量的金融資產，及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

該分類取決於管理金融資產的實體業務模式及現金流量的合約條款。

就按公平值計量的資產而言，收益及虧損將計入損益或其他全面收入。並非持作買賣的股本工具投資將視乎本集團是否有在初步確認時作出不可撤銷的選擇，以按公平值計入其他全面收入的股本投資列賬。

(ii) 確認及計量

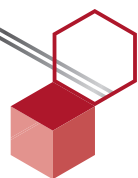
在初始確認時，本集團以公平值對金融資產進行計量。當某項金融資產的公平值變動不計入損益時，還應加上以直接歸屬於購買該金融資產的交易費用。以公平值計量且其變動計入損益的金融資產的交易費用，在綜合全面收益表中作為費用列示。

在確定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流是否僅支付本金和利息時，需從金融資產的整體進行考慮。

債務工具

債務工具的后續計量取決於本集團管理該項資產時商業模式和該項資產的現金流量特點。本集團按照以下三種計量方式對債務工具進行分類：

- 以攤餘成本計量：為收取合同現金流而持有，且其現金流僅為支付本金和利息的資產被分類成以攤餘成本計量的金融資產。後續以攤餘成本計量，並且不處於對沖關係的債務投資的損益，在資產被終止確認或減值時在綜合收益表中確認。這些金融資產的利息收入按實際利率法計算並計入財務收益。



2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.2 採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的影響(續)

(c) 香港財務報告準則第9號—會計政策(續)

(ii) 確認及計量(續)

債務工具(續)

- 以公平值計量且其變動計入其他綜合收益：以收取合同現金流及出售該金融資產為目的而持有，且其現金流僅支付本金和利息的資產，被分類為以公平值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產。除確認減值損失、利息收入及匯兌損益導致的金融資產的賬面價值變動，其他變動計入其他綜合收益。當金融資產終止確認時，以前在計入其他綜合收益的累計利得或損失從權益重分類至綜合全面收益表，並在「其他收益／(虧損)－淨額」中確認。這些金融資產的利息收入按實際利率法計算並計入財務收益。
- 以公平值計量且其變動計入損益：不符合以攤餘成本計量或以公平值計量且其變動計入其他綜合收益的資產，被分類為以公平值計量且其變動計入當期損益的金融資產。後續以公平值計量且其變動計入損益，且不處於對沖關係的債務投資產生的收益或損失，需在損益中確認，並在綜合全面收益表中以淨額列示於「其他收益／(虧損)－淨額」。此類金融資產的利息收入包括在「財務收入」中。

權益工具

- 本集團所有權益工具後續以公平值計量。如果本集團管理層選擇將權益工具的公平值變動損益計入其他綜合收益，則之後不可再將公平值變動損益重分類至綜合全面收益表。當本集團取得權益工具的收益權時，該類投資的股息將繼續在綜合全面收益表中作為其他收入予以確認。
- 以公平值計量且其變動計入損益的金融資產的公允值變動所產生的利得或損失，於其產生的期間呈列在綜合全面收益表的「其他收益／(虧損)－淨額」內。以公平值計量且其變動計入其他綜合收益的權益投資的減值損失(及轉回)與其他公平值變動未分開列示。



2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.2 採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的影響(續)

(c) 香港財務報告準則第9號－會計政策(續)

(iii) 減值

本集團按前瞻性基準評估與其以攤銷成本列賬的其他應收款項及按金相關的預期信貸虧損，並採納三級法評估減值。所應用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。

對於貿易應收款項及合約資產，本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，在初始確認時計量貿易應收款項及合約資產整個存續期的預期信貸虧損。

至於其他應收款項及按金，本集團應用前瞻性基準及相關的預期信貸虧損，並採用三級法評估減值。

(d) 香港財務報告準則第15號－採納之影響

本集團自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入，導致會計政策變動及於財務報表確認的金額作出調整。本集團採用經修訂的追溯法採納香港財務報告準則第15號，而並無重列比較資料。因此，新會計政策所導致重新分類及調整並無在二零一七年十二月三十一日的經重列資產負債表中反映，但已於二零一八年一月一日的期初資產負債表中確認。

2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.2 採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的影響(續)

(d) 香港財務報告準則第15號－採納之影響(續)

下表列示於二零一八年一月一日期初資產負債表中確認的調整：

	二零一七年 十二月三十一日 (如先前根據 香港會計準則 第18號及 香港會計準則 第11號所列) 人民幣千元		根據香港 財務報告準則 第15號重新分類 人民幣千元	二零一八年 一月一日 (根據香港 財務報告準則 第15號重列) 人民幣千元
資產負債表(摘要)				
流動資產				
貿易及其他應收款項及按金	3,082,594	(700,000)		2,382,594
合約資產	—	700,000		700,000
流動負債				
預收賬款	4,507,441	(4,507,441)		—
合約負債	—	4,507,441		4,507,441

於本期間及迄今各財務報表項目受應用香港財務報告準則第15號影響的金額與應用香港財務報告準則第15號前先前生效的香港會計準則第18號及香港會計準則第11號比較如下：

	於二零一八年十二月三十一日		呈報金額 人民幣千元
	並無採納香港 財務報告準則 第15號的金額 人民幣千元	採納香港 財務報告準則 第15號的影響 人民幣千元	
資產負債表(摘要)			
流動資產			
貿易及其他應收款項及按金	4,071,544	(700,000)	3,371,544
合約資產	—	700,000	700,000
流動負債			
預收賬款	7,169,457	(7,169,457)	—
合約負債	—	7,169,457	7,169,457



2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.2 採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的影響(續)

(d) 香港財務報告準則第15號－採納之影響(續)

(i) 就物業開發業務之會計處理

在過往年度之報告期間，當業權之重大風險及回報在物業交吉之單一時間點全部轉移予客戶時，本集團將物業開發活動入賬，而非按建造進度陸續轉移進行確認。

會計政策已作出變動，以符合香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號收益(「香港會計準則第18號」)及香港會計準則第11號建築合約(「香港會計準則第11號」)有關收入及成本確認、分類及計量的條文。

根據香港財務報告準則第15號，收入在當資產之控制權轉移給客戶時確認。資產之控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合約之條款約定與適用於合約之法律規定。倘本集團滿足下列條件時，資產之控制權在一段時間內可轉移：

- 如客戶同時收到且消耗所有利益；
- 在本集團履約時創建及增強資產並由客戶控制該資產；或
- 並未產生讓本集團有替代用途之資產，且本集團對至今已完成履約之付款具有可強制執行之權利。

(e) 香港財務報告準則第15號－會計政策

(i) 就物業開發業務及建築服務之會計處理

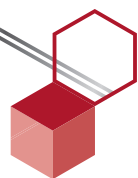
如果資產及服務之控制權在一段時間內轉移，按在整個合約期間已完成履約義務之進度進行收入確認。否則，收入於客戶獲得資產及服務控制權之該時點確認。

(ii) 計算取得合約的成本

繼採納香港財務報告準則第15號後，取得物業預售合約直接產生的成本(例如印花稅及銷售佣金)如可予收回，則撥充資本。

(iii) 重大融資成份之會計處理

對於客戶支付款項與承諾物業或服務轉移之間的期限超過一年之合約，交易價格因包含融資成份的影響而進行調整(如重大)。



2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.2 採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的影響(續)

(f) 香港財務報告準則第15號－呈列與客戶合約有關的資產及負債

本集團亦已更改資產負債表中所呈報以下金額，以反映香港財務報告準則第15號的術語：

- 與填海服務有關的合約資產先前包括貿易及其他應收款項及按金(於二零一八年一月一日為人民幣700,000,000元)。
- 與物業銷售合約有關的合約負債先前包括來自客戶的預收款項(於二零一八年一月一日為人民幣4,507,441,000元)。

2.2 附屬公司

2.2.1 合併

附屬公司指本集團可控制的所有實體(包括結構實體)。本集團對實體擁有控制權，是指本集團透過參與該實體的業務而面臨該實體的可變回報風險或有權取得可變回報，並能夠運用對該實體的權力影響該等回報。附屬公司自控制權轉讓予本集團日期起合併入賬，並於控制權終止日期起終止合併入賬。

(a) 業務合併

本集團應用收購會計法將業務合併入賬。就收購附屬公司所轉讓的代價為所轉讓資產、被收購方前任擁有人所產生負債及本集團所發行股權的公平值。所轉讓代價包括或然代價安排所產生的任何資產或負債的公平值。於業務合併時所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債，初步按其於收購日期的公平值計量。

本集團以逐項收購為基準確認於被收購方的任何非控股權益。屬現時擁有權益且於清盤時讓其持有人有權按比例分佔實體淨資產的被收購方非控股權益，可按公平值或按現時擁有權益分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。非控股權益的所有其他部分按其於收購日期的公平值計量，除非香港財務報告準則另外規定計量基準。

收購相關成本於產生時列為開支。



2 主要會計政策概要(續)

2.2 附屬公司(續)

2.2.1 合併(續)

(a) 業務合併(續)

所轉讓代價、於被收購公司的任何非控股權益及任何先前於被收購公司的股權的收購日期公平值超逾所收購可識別資產淨值的公平值的金額入賬列作商譽(附註2.8)。倘所轉讓代價、已確認的非控股權益及所計量先前持有權益的總額少於所收購業務的資產淨值的公平值，則差額會直接於合併收益表確認為議價購買。

集團內公司間交易、集團內公司間交易產生的結餘及未變現收益會對銷。未變現虧損亦會對銷。如需要，附屬公司所呈報的金額已予調整，以與本集團的會計政策保持一致。

(b) 在控制權無變動的情況下，於附屬公司所有權權益的變動

與非控股權益進行而未有引致失去控制權的交易入賬為權益交易，即與附屬公司擁有人以其擁有人身份進行交易。任何已付代價的公平值與所收購相關份額的附屬公司資產淨值賬面值之間的差異於權益內記錄。向非控股權益進行出售引致的收益或虧損亦在權益內記錄。

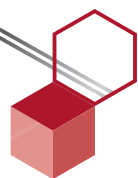
(c) 出售附屬公司

倘本集團失去對某實體的控制權，任何於該實體的保留利益將根據於失去控制權當日的公平值重新計量，而賬面值變動將於損益內確認。公平值為就其後按聯營公司、合營企業或金融資產入賬的保留利益而言的初始賬面值。此外，早前已為該實體於其他全面收益確認的任何金額將按照猶如集團已直接出售有關資產或負債的情況入賬，意味著早前已於其他全面收益確認的金額將重新分類至損益，或轉移至另一個香港財務報告準則註明／容許的權益類別。

2.2.2 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值入賬。成本包括直接應佔投資成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

當收到於附屬公司的投資的股息時，倘股息超過附屬公司在宣派股息期間的全面收入總額，或倘於獨立財務報表的投資賬面值超過被投資公司資產淨值(包括商譽)於合併財務報表的賬面值時，則須對有關投資進行減值測試。



2 主要會計政策概要(續)

2.3 以權益法入賬的投資

2.3.1 合營安排

本集團已將香港財務報告準則第11號應用於所有合營安排。根據香港財務報告準則第11號，於合營安排的投資分類為合營業務或合營企業，視乎各投資者的合約權利及責任而定。本集團已評估其合營安排的性質並將之釐定為合營企業。合營企業使用權益法入賬。

根據權益會計法，於合營企業的權益最初按成本確認，其後調整以於其他全面收益確認本集團應佔收購後溢利或虧損及變動。當本集團應佔合營企業虧損相等於或超過其於合營企業的權益(包括實質上構成本集團於合營企業投資淨額部分的任何長期權益)時，除非本集團產生責任或代合營企業支付款項，否則毋須進一步確認虧損。

本集團於各報告日期釐定於合營企業的投資是否有任何客觀減值跡象。如有，本集團會按合營企業可收回金額與其賬面值之後的差額計算減值，並於緊接損益的「應佔合營企業業績」確認有關金額。

本集團與其合營企業交易的未變現收益以本集團於合營企業的權益為限進行對銷。除非有關交易證明所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦須對銷。合營企業的會計政策已作出必要變更，以確保與本集團所採納的政策一致。

2.3.2 聯營公司

聯營公司為本集團對之擁有重大影響力但並無控制權的實體，一般附帶投票權介乎20%至50%的持股。於聯營公司的投資按會計權益法入賬。根據權益法，投資初步按成本確認，而賬面值將為確認投資者在收購日期後於被投資者應佔損益而增加或下降。本集團於聯營公司的投資包括於收購時確認的商譽。收購於聯營公司的控制權後，聯營公司的成本與本集團應佔聯營公司可識別資產及負債的公平值淨值之間的任何差額將入賬為商譽。

倘於聯營公司的控制權減少但仍保留重大影響力，則只有早前已於其他全面收益確認的按比例金額須重新分類至損益(如適用)。

本集團分佔的收購後損益已於損益表內確認，而其分佔的收購後其他全面收益變動於其他全面收益中確認，並已就投資的賬面值作出相應調整。

倘本集團於聯營公司分佔虧損相等於或超過其於聯營公司的利益(包括任何其他無抵押應收款項)，除非產生任何法律或推定義務，或本集團代表聯營公司付款，否則本集團不會確認進一步虧損。



2 主要會計政策概要(續)

2.3 以權益法入賬的投資(續)

2.3.2 聯營公司(續)

本集團於各報告日期釐定是否存在任何客觀證據證明於聯營公司的投資獲減值。倘若屬實，本集團將於聯營公司可收回金額及其賬面值之間差異計算為減值金額，並確認合併損益表內「應佔以權益法入賬的投資收益淨額」一欄金額。

本集團與其聯營公司之間的上游及下游交易產生的利潤及虧損，只會限於無相關投資者佔聯營公司權益範圍在本集團的財務報表內確認。除非交易證明所轉讓資產獲減值，否則未變現虧損已獲扣除。聯營公司的會計政策會於需要時變動，以確保與本集團所採用政策一致。

於聯營公司的權益攤薄引致的收益或虧損於合併損益表內確認。

2.4 分部報告

經營分部的報告形式與向主要營運決策者(「主要營運決策者」)提供的內部報告形式一致。主要營運決策者負責分配資源及評估經營分部表現，已被確定為作出策略決策的執行董事。

2.5 外幣換算

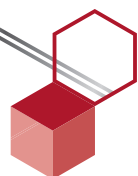
(a) 功能及呈報貨幣

本集團各實體合併財務報表所列的項目均採用該實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。本公司的功能貨幣為港元(「港元」)，而合併財務報表以本公司及本集團的呈報貨幣人民幣呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易當日現行匯率換算為功能貨幣。結算有關交易及按年末匯率換算以外幣列值的貨幣資產及負債所產生的外匯損益於合併損益表中確認。

與借款以及現金及現金等價物有關的外匯損益乃於合併損益表「融資收入」及「融資成本」內列賬。所有其他外匯損益於合併損益表「其他收益／(虧損)淨額」內列賬。



2 主要會計政策概要(續)

2.5 外幣換算(續)

(c) 集團公司

功能貨幣與呈報貨幣不同的所有本集團實體(當中並無惡性通貨膨脹經濟體的貨幣)的業績及財務狀況按如下方法換算為呈報貨幣：

- 各資產負債表呈列的資產及負債按結算日的收市匯率換算；
- 股本已按歷史匯率換算；
- 各收益表的收支按平均匯率換算(除非該平均匯率並非交易當日現行利率累計影響的合理約數，則收入及開支將以交易當日的匯率換算)；及
- 所產生全部匯兌差額於其他合併收益內確認。

因收購外國實體而產生的商譽及公平值調整，均視作有關外國實體的資產及負債，並按收市匯率換算。由此產生的貨幣換算差額於其他合併收益確認。

2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊入賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

僅當與項目有關的未來經濟利益很可能流入本集團，而該項目的成本能夠可靠地計量時，則會將該項目其後產生的成本計入該項資產的賬面值或確認為獨立資產(如適當)。已替換部分的賬面值會終止確認。其他所有維修及保養成本乃於其產生的財政期間自合併損益表扣除。

物業、廠房及設備的折舊按以下估計可使用年期以直線法分配其成本減其剩餘價值計算：

樓宇	50年
租賃物業裝修	租賃期或可使用年期(以較短者為準)
傢俬及辦公設備	3至5年
汽車	3至5年

資產的剩餘價值及可使用年期均於各報告期末進行檢討，並作出必要的調整。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則即時將資產賬面值撇減至其可收回金額(附註2.9)。

出售收益及虧損乃通過比較所得款項與賬面值而釐定，並於合併損益表「其他收益／(虧損)淨額」內確認。



2 主要會計政策概要(續)

2.7 投資物業

本集團持有投資物業以收取長期租金回報，並無佔用投資物業。投資物業初步按成本計量，包括相關交易成本及適用的借貸成本。初步確認後，投資物業按公平值入賬。倘在建中投資物業的公平值不能可靠計量，則該物業按成本計量，直至落成日期或能夠可靠計量公平值之日止為止，以較早者為準。公平值以活躍市場價格為基礎，如有需要會按特定資產的性質、位置或狀況的任何差異進行調整。公平值變動於合併損益表呈列。

2.8 商譽

商譽於收購一家附屬公司時產生，並指所轉讓代價、於被收購公司的任何非控股權益的金額及於被收購公司的任何過往股權的收購日期公平值超逾所收購可識別資產淨值的公平值的部分。

就減值測試而言，業務合併所收購的商譽分配至預期受惠於因合併而產生協同作用的每一個或一組現金產生單位(「現金產生單位」)。每個或每組獲分配商譽的單位代表於集團內為內部管理而監測商譽的最低級別。商譽於經營分部層面監測。

商譽減值檢討每年進行，或倘發生事件或情況變化顯示潛在減值，則更頻繁進行。現金產生單位(包括商譽)的賬面值與可收回金額比較，可收回金額為使用價值與公平值減處置成本的較高者。任何減值即時確認為開支，並不於其後撥回。

2.9 非金融資產減值

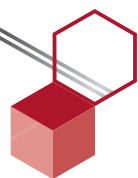
未確定使用年期的資產毋須攤銷，惟須每年進行減值測試。當發生事件或情況變化顯示資產賬面值未必可收回時，會對須攤銷的資產進行減值檢討。減值虧損按資產賬面值超過其可收回金額的金額確認。可收回金額為資產公平值減出售成本與使用價值的較高者。就評估減值而言，資產以可獨立識別現金流的最低分類組合(現金產生單位)分類。商譽以外的非金融資產如出現減值，則會於各呈報日期檢討可否撥回減值。

2.10 持作出售的開發中物業及持作出售的已竣工物業

持作出售的開發中物業及持作出售的已竣工物業按成本與可變現淨值的較低者列作流動資產。物業的開發成本包括建造成本、機械及設備折舊、土地使用權攤銷、合資格資產的借款成本及於開發期產生的專業費用。物業竣工後轉移至持作出售的已竣工物業。

可變現淨值乃參考日常業務中已售物業的銷售所得款項減適用可變銷售開支及預計竣工成本，或由管理層按照當前市況估計後釐定。

持作出售的開發中物業分類為流動資產，除非預期相關物業發展項目的建設將於正常經營週期後完成。



2 主要會計政策概要(續)

2.11 持有待售的非流動資產

倘非流動資產的賬面值主要通過出售交易而非持續使用而收回，且出售被視為極有可能進行，則分類為持作待售。除遞延稅項資產、由僱員福利產生的資產、按公平值列賬的金融資產及投資物業以及根據保單訂立的合約權利等資產以外，有關資產乃按其賬面值及公平值減銷售成本計量(以較低者為準)，並獲特別豁免符合有關規定。

非流動資產在分類為持作待售時不予折舊或攤銷。分類為持作出售的出售公司的負債所產生的利息及其他開支將繼續確認。

分類為持作待售的非流動資產以及分類為持作待售出售公司的資產乃於合併資產負債表中與其他資產分開呈列。分類為持作待售的出售公司的負債於合併資產負債表中與其他負債分開呈列。

2.12 金融資產—自二零一八年一月一日起應用的會計政策

(a) 分類

本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公平值(計入其他全面收入或計入損益)計量的金融資產，及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

該分類取決於管理金融資產的實體業務模式及現金流量的合約條款。

就按公平值計量的資產而言，收益及虧損將計入損益或其他全面收入。就股本工具投資而言，將視乎本集團是否有在初步確認時作出不可撤銷的選擇，以按公平值計入其他全面收入的股本投資列賬。

本集團僅於管理該等資產的業務模式轉變時，方會將債務投資重新分類。

(b) 確認及計量

於初步確認時，本集團按其公平值加上(倘金融資產並非按公平值計入損益)收購金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產。以按公平值計入損益列賬的金融資產的交易成本於合併全面收益表中支銷。

確定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流量是否僅為支付本金及利息時，需從金融資產整體進行考慮。



2 主要會計政策概要(續)

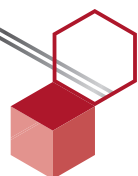
2.12 金融資產—自二零一八年一月一日起應用的會計政策(續)

(b) 確認及計量(續)

債務工具

債務工具的后續計量取決於本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵。本集團將其債務工具分為三個計量類別：

- 攤銷成本：倘為收取合約現金流量而持有的資產的現金流量僅為本金及利息付款，則該等資產按攤銷成本計量。當資產終止確認或出現減值，其後按攤銷成本計量且並非部分對沖關係的債務工具的收益或虧損於合併全面收益表確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入融資收入。
- 按公平值計入其他全面收入：倘為收取合約現金流量及為出售金融資產而持有的資產的現金流量僅為支付本金及利息，有關資產按公平值計入其他全面收入(其他全面收入)計量。除於損益確認的減值收益或虧損、利息收益及外匯收益及虧損外，賬面值變動於其他全面收入列賬。當金融資產終止確認，先前於其他全面收入確認的累計收益或虧損會由權益重新分類至合併全面收益表及並於「其他收益／(虧損)淨額」確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入融資收入。
- 按公平值計入損益：不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入的金融資產條件的資產會按公平值計入損益計量。其後按公平值計入損益且並非部分對沖關係的債務工具的收益或虧損於產生期間的損益確認並於合併全面收益表內「其他收益／(虧損)淨額」以淨額呈列。該等金融資產的利息收入計入「融資收入」。



2 主要會計政策概要(續)

2.12 金融資產—自二零一八年一月一日起應用的會計政策(續)

(b) 確認及計量(續)

股本工具

本集團其後按公平值計量所有股本投資。倘本集團管理層已選擇於其他全面收入呈列股本投資的公平值收益及虧損，公平值收益及虧損其後不再重新分類至損益。當本集團收取付款的權利確立時，此類投資的股息繼續於合併全面收益表中確認為其他收入。

按公平值計入損益的金融資產的公平值變動於合併損益表(如適用)「其他收益／(虧損)淨額」中確認。按公平值計入其他全面收入的金融資產計量的股本投資減值虧損(及減值虧損撥回)不會與公平值的其他變動分開呈報。

(c) 金融資產減值

本集團按前瞻性基準評估與其以攤銷成本列賬的資產及按公平值計入其他全面收入的金融資產相關的預期信貸虧損。所應用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。

對於合約資產及貿易應收款項，本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，須在初始確認時計量應收款項的預期信貸虧損。

對於其他應收款項及按金，本集團應用應用前瞻性基準及相關的預期信貸虧損，並採用三級法評估減值。



2 主要會計政策概要(續)

2.13 金融資產減值

2.13 金融資產—於二零一七年十二月三十一日前應用的會計政策

於二零一七年十二月三十一日前，本集團將其金融資產分類為貸款及應收款項。

分類按收購投資的目的決定。管理層於初始確認投資時決定其分類。

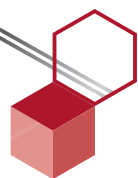
(a) 重新分類

倘金融資產不再以短期出售為目的而持有，本集團可選擇將其從持有買賣金融資產重新分類為非衍生買賣金融資產。只有在短期內特殊且極小可能重複出現的偶然事件發生的情況下，貸款及應收款項以外金融資產方獲准從持有買賣金融資產中重新分類。此外，倘本集團有意圖及能力將該等金融資產持有至可預見未來或在重新分類日持有至到期，本集團可選擇將符合貸款及應收款項定義的金融資產從持有買賣或可供出售的類別中重新分類。

重新分類的金融資產以重新分類日期的公平值計量。如適用，公平值作為新的成本價或攤餘成本價，且重新分類日期之前入賬的公平值變動收益或虧損其後不可撥回。重新分類為貸款及應收款項及持至到期類別的金融資產的實際利率在重新分類日期決定。現金流量估算如再增加，會按前瞻性基準調整實際利率。

(b) 其後計量

初步確認的計量並無因採納香港財務報告準則第9號而改變，見上文描述。於初步確認後，貸款及應收款項其後採用實際利率法以攤餘成本計量。



2 主要會計政策概要(續)

2.13 金融資產減值(續)

2.13 金融資產—於二零一七年十二月三十一日前應用的會計政策(續)

(c) 減值

以攤銷成本列賬的資產

於各報告期末，本集團會評估是否存在客觀證據證明某項金融資產或某組金融資產出現減值。僅當因初步確認資產後發生的一項或多項事件(「虧損事件」)導致出現客觀減值，且該項(或該等)虧損事件對該項金融資產或該組金融資產的估計未來現金流造成的影響能可靠估計時，才能確定一項金融資產或一組金融資產已出現減值並產生減值虧損。

本集團用於確定存在減值虧損客觀證據的標準包括：

- 發行人或債務人發生嚴重財務困難；
- 合約條款被違反，如償付利息或本金發生違約或逾期等；
- 本公司基於涉及借款人財務困難的經濟或法律等因素，對債務人作出在其他情況下不會考慮的讓步；
- 借款人可能破產或進行其他財務重組；
- 因財務困難致使該金融資產無法在活躍市場進行交易；或
- 可觀察得到的數據顯示，一個金融資產組合的預計未來現金流自資產初步確認以來已減少，且減幅可計量(即使尚無法辨認組合中現金流減少的個別金融資產)，包括：
 - (i) 該組合的借款人的還款狀況發生不利變化；
 - (ii) 與該組合資產違約相關的國家或地方經濟狀況。

本集團首先評估是否存在減值的客觀證據。就貸款及應收款項類別而言，虧損金額按資產賬面值與估計未來現金流(不包括未產生的未來信貸虧損)按金融資產的初始實際利率折現的現值之間的差額計量。資產的賬面值減少，虧損金額於合併損益表確認。如果貸款或持至到期投資的利率可變，則計量任何減值虧損的折現率為根據合約確定的現時實際利率。作為實際權宜之計，本集團或會使用可觀察市場價格按工具的公平值計量減值。

倘於其後期間減值虧損金額減少，且有關減少與確認減值後發生的事件(如債務人信貸評級改善)客觀相關，則撥回過往確認的減值虧損於合併損益表中確認。



2 主要會計政策概要(續)

2.14 抵銷金融工具

當有法定可執行權力可抵銷已確認金額及有明確意向以淨額結算或變現資產及結算負債會同時進行，金融資產及負債會予以抵銷，並以淨額於財務狀況表呈報。法定可執行權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時亦必須可強制執行。

2.15 現金及現金等價物

於合併現金流量表中，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款以及原定到期日為三個月或以內的其他短期高流動性投資。

受限制使用的銀行存款獲分類為「受限制現金」。受限制現金不包括合併現金流量表內的現金及現金等價物。

2.16 貿易及其他應收款項

貿易應收款項應日常業務中就已售物業或已履行服務應收客戶的款項。除非貿易應收款項按公平值確認時包括重大融資部分，否則其初步按無條件的代價金額確認。本集團持有以收取合約現金流量為目標的貿易應收款項，故其後按攤銷成本使用實際利率法計量貿易應收款項。有關減值政策的描述請參閱附註3.1(iv)。倘貿易及其他應收款項預期於一年或以內(或業務一般經營週期內(倘較長)收回，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

2.17 股本

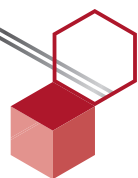
普通股分類為權益。

發行新股直接應佔的新增成本於權益中列為所得款項的減項(扣除稅項)。

2.18 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項指就於一般業務過程中自供應商取得商品或服務付款的責任。倘貿易應付款項於一年或以內(或倘在業務的正常經營週期內)(以較長者為準)到期，則分類為流動負債。否則，貿易應付款項列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計量。



2 主要會計政策概要(續)

2.19 借款

借款於扣除所產生交易成本後初步按公平值確認。借款其後按攤銷成本列賬；而所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額於借款期內以實際利息法於合併收益表內確認。

除非本集團擁有無條件權利將負債的償還日期遞延至結算日後至少12個月，否則借款分類為流動負債。

2.20 借款成本

因收購、建造或生產需經較長時間籌備方能作預定用途或出售的合資格資產直接產生的一般及特定借款成本會計入該等資產的成本，直至該等資產大致可作其預定用途或出售為止。

就特定借款待支付合資格資產的開支前作出短暫投資所賺取投資收入會從合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本於其產生期間於損益中確認。

2.21 優先票據

本公司所發行含有負債及提早贖回權(與主合同並無密切關連)的優先票據在初步確認時分作不同類別。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予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中扣除。與負債部分有關的交易成本計入負債部分的賬面值，並採用實際利率法在優先票據期內攤銷。

2.22 撥備

當本集團因過往事件須承擔現行法律或推定責任，而履行責任可能需要有資源流出，且能夠可靠地估計有關金額，則會確認撥備。日後經營虧損不會確認撥備。

倘出現多項類似責任，履行責任需要資源流出的可能性乃經整體考慮債務類別後釐定。即使同類責任中就任何一項流出資源的可能性可能偏低，仍會確認撥備。

撥備採用除稅前利率按照履行有關責任預期所須支出的現值計量，有關利率反映當時市場對貨幣的時間價值及該責任特有風險的評估。因時間推移而增加的撥備確認為利息開支。



2 主要會計政策概要(續)

2.23 即期及遞延所得稅

年內稅項開支包括即期及遞延所得稅。稅項於合併收益表中確認，惟與在其他合併收益或直接於權益中確認的項目有關的稅項則除外，而在此情況下，這稅項亦可分別於其他合併收益或直接於權益確認。

(a) 即期所得稅

即期所得稅開支按本公司的附屬公司及合營企業經營及產生應課稅收入所在國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層定期就有關稅法詮釋評估報稅情況，並於適當時按預期向稅務機關繳付的金額作出撥備。

(b) 遞延所得稅

內部基準差異

遞延所得稅乃以負債法就資產及負債的稅基與於合併財務報表的賬面值之間的暫時性差異確認。然而，倘遞延稅項負債源自業務合併以外交易初步確認的資產或負債，而在交易時並不影響會計或應課稅損益，則不予確認。遞延所得稅以於結算日已頒佈或實質頒佈的稅率(及法律)而釐定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償後採用。

遞延所得稅資產僅於可能動用未來應課稅溢利以抵銷暫時性差異時方予確認。

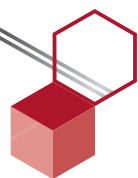
外部基準差異

遞延所得稅負債乃就投資附屬公司、合營企業及聯營公司產生的應課稅暫時性差異計提撥備，惟於本集團可控制暫時性差異的撥回時間且相關暫時性差異可能不會於可見未來撥回的遞延所得稅負債則除外。

就於附屬公司、合營企業及聯營公司投資所產生的可扣減暫時性差異確認遞延所得稅資產，惟僅限於暫時性差異未來很可能轉回且有充足的應課稅溢利抵銷可用的暫時性差異。

(c) 抵銷

當有合法可強制執行權利以即期稅資產抵銷即期稅負債，且遞延所得稅資產及負債與同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅有關，但有意按淨額基準結算所得稅結餘時，可將遞延所得稅資產與負債相互抵銷。



2 主要會計政策概要(續)

2.24 收入確認

收入按集團內公司日常業務過程中銷售物業及提供服務的已收或應收代價的公允值計量。本集團於向其客戶轉讓貨品或服務控制權時確認收入。

(a) 銷售物業及提供服務

收入在當資產之控制權轉移給客戶時確認。資產之控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合約之條款約定與適用於合約之法律規定。倘本集團滿足下列條件時，資產之控制權在一段時間內可轉移：

- 如客戶同時收到且消耗所有利益；或
- 在本集團履約時創建及增強資產並由客戶控制該資產；或
- 並未產生讓本集團有替代用途之資產，且本集團對至今已完成履約之付款具有可強制執行之權利。

如果資產及服務之控制權在一段時間內轉移，按在整個合約期間已完成履約義務之進度進行收入確認。否則，收入於客戶獲得資產及服務控制權之該時點確認。

已完成履約義務之進度按本集團完成履約責任的付出或投入計量，並參考截至報告期末產生的合約成本作為各合約總估計成本的百分比。

對於在某一時點轉移物業控制權的物業開發及銷售合約，收入於客戶獲得實物所有權或已完工物業的法定所有權且本集團已獲得現時的付款權及很可能收回代價時確認。

在確定交易價格時，若融資成分重大，本集團將就融資成分影響調整代價承諾金額。

就提供建築服務而言，本集團履約創建或強化資產或在建工程(該等資產或在建工程於創建或強化時為客戶所控制)，因此本集團履行責任，並經參照基於截至報告期末止已產生的每份合約實際成本佔估計成本總額百分比計算的完工進度，隨時間確認收入。

(b) 銷售貨品

收入於產品控制權已轉移(即產品向客戶交付、客戶已接納產品及並無未履行責可影響客戶接納產品時)確認。

應收款項於貨品交付時確認，此乃代價成為無條件的時點，原因為有關款項須經過一段時間方會到期。



2 主要會計政策概要(續)

2.25 利息收入

利息收入透過在金融資產賬面總值應用實際利率法予以計算，惟其後信貸減值的金融資產則除外。就信貸減值金融資產而言，實際利率法已應用於金融資產的賬面淨值(經扣除減值撥備後)。

2.26 僱員福利

(i) 退休金責任

本集團已在香港設立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃的資產由獨立的受託人管理基金持有。本集團及僱員均須按僱員相關收入的5%供款，供款上限為每月每僱員1,500港元。

本集團亦根據中國法規的規定參與僱員社會保障計劃(「計劃」)。本集團須按僱員相關收入的若干百分比向計劃作出福利供款。

本集團於支付供款後即無其他付款責任。有關供款於僱員福利開支到期應付時確認。預付供款於退回現金或可扣減未來供款時確認為資產。

(ii) 花紅計劃

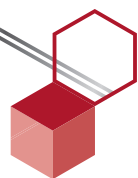
於本集團因僱員提供服務而負有現行法定或推定責任，且相關責任能可靠估計時，花紅計劃的預期成本乃確認為負債。

預期花紅計劃的負債將於12個月內清付，並按預期於結清時將予支付的金額計量。

2.27 財務擔保負債

財務擔保合約為發行人須因指定債務人未能根據債務文據的條款支付到期款項致使持有人蒙受損失時，向持有人償付指定款項的合約。該等財務擔保以附屬公司為受益人向銀行、金融機構及其他機構作出，以擔保借款、透支及其他銀行融資。

財務擔保初步按發出擔保當日的公平值於合併財務報表內確認。由於所有擔保均按公平原則協定，而所協定溢價價值與擔保責任的價值亦相符，因此財務擔保於簽訂時的公平值為零。有關未來溢價的應收款項不予確認。初步確認後，本集團根據這些擔保承擔的負債乃按初始金額減去已確認的攤銷費用及清償有關擔保所需金額的最佳估計的較高者計量。這些估計乃根據類似交易經驗及過往虧損紀錄，輔以管理層的判斷釐定。所得費用收入於擔保期內按直線法確認。任何有關擔保的負債增加均於合併收益表內列作一般及行政開支。



2 主要會計政策概要(續)

2.27 財務擔保負債(續)

倘按無償方式就附屬公司的貸款或其他應付款項作出擔保，則有關公平值乃作為出資入賬，並在本公司的財務報表內確認為投資成本的一部分。

2.28 租賃

所有權的絕大部分風險及回報由出租人保留的租賃，分類為經營租賃。根據經營租賃作出的付款(扣除自出租人收取的任何獎勵後)於租賃期內按直線法在合併損益表中扣除。

2.29 股息分派

向本公司股東分派的股息於本公司股東或董事(倘適用)批准該等股息的期間內，在本集團及本公司的財務報表中確認為負債。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的業務活動令其面臨多重財務風險：市場風險(包括外匯風險及現金流以及公平值利率風險)、流動資金風險及信貸風險。本集團的整體風險管理計劃重點關注金融市場的不可預測性並力圖盡量降低對本集團財務表現的潛在不利影響。風險管理由本集團內各個別實體管理層施行。

(i) 外匯風險

本集團主要在中國營運，大部分交易以人民幣結算。當未來商業交易或已確認資產及負債以相關實體的功能貨幣以外的貨幣計值，將會產生外匯風險。本集團面對的外匯風險主要涉及港元及美元(「美元」)。

本集團的資產及負債以及因其經營產生的交易並無面對重大外匯風險。除若干銀行結餘及銀行借款外，本集團的資產及負債主要以人民幣計值。本集團通過在中國銷售賺取人民幣以償還其以人民幣計值的負債。本集團並無對沖外幣風險。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團的若干現金及銀行結餘以港元、美元及澳元(「澳元」)計值，有關詳情已於附註20披露。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團面對的外匯風險主要涉及包括在來自不以各集團公司的功能貨幣計值的公司間結餘匯兌影響對損益的潛在影響。

年內人民幣兌港元及美元貶值是本集團確認匯兌差額的主要原因。日後港元及美元兌人民幣升值是將會影響本集團的財務狀況及經營業績。



3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(i) 外匯風險(續)

下表呈列，倘人民幣兌港元升值／貶值5%，而所有其他變量維持不變，則本年度的除稅後溢利的變化，主要是由於換算以人民幣計值的應收／(應付)集團實體中以港元為功能貨幣的同系附屬公司款項的外匯虧損／收益所致。

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
除稅後溢利(減少)／增加		
人民幣升值5%	77,344	(4,393)
人民幣貶值5%	(77,344)	4,393

以美元計值的借款(附註24)乃於功能貨幣為港元的公司。由於港元與美元掛鈎，故本公司並無涉及美元的重大外匯風險。

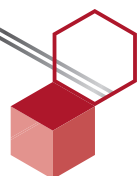
(ii) 現金流量及公平值利率風險

除銀行存款按多種利率計息外，本集團並無其他重大計息資產。

本集團承受的利率變動風險主要來自其銀行借款。浮息銀行借款使本集團承受現金流利率風險。按固定利率計息的優先票據使本集團面臨公平值利率風險。本集團並無對沖其現金流及公平值利率風險。借款的利率及償還條款披露於附註24。

管理層預計，市場利率變動並不會對優先票據產生重大影響。此外，鑒於近期金融市場利率的穩定性，董事認為，優先票據的公平值利率風險極低。因此，並無進行敏感度分析。

由於預期銀行存款的利率不會出現大幅波動，管理層預期利率變動不會對計息資產產生重大影響。



3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(ii) 現金流及公平值利率風險(續)

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，倘浮息借款利率上調／下調100個基點，而所有其他變量保持不變，則截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度的除稅後溢利及資本化利息變動如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
除稅後溢利(減少)／增加		
— 上調100個基點	(3,126)	(1,368)
— 下調100個基點	3,126	1,368
資本化利息增加／(減少)		
— 上調100個基點	60,170	46,766
— 下調100個基點	(60,170)	(46,766)

(iii) 流動資金風險

於管理流動資金風險時，本集團定期密切監察當時及預計流動資金需求，以將其滾動現金流維持在本集團認為足以為本集團營運提供資金的水平及保留充足的現金應付其業務發展所需。管理層將密切監察所有借款契約的合規狀況。

管理層定期編製現金流預測，且本集團設有多項替代計劃，倘中國經濟狀況出現突變並對預期現金流造成影響，這些替代計劃可抵銷事件對本集團業務發展及當時營運的潛在影響。本公司董事認為本集團將能維持足夠財務資源以應付需求。截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團的未動用融資於附註24披露。

下表根據各結算日至合約到期日的餘下期間對本集團的金融負債按相關到期組別進行分析。表中所披露的金額均為合約未折現現金流及本集團及本公司可能須付款的最早日期。



3 財務風險管理(續)

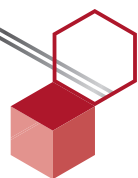
3.1 財務風險因素(續)

(iii) 流動資金風險(續)

具體而言，倘定期貸款中包含須按要求償還條款，而有關條款可由銀行全權酌情行使，則分析顯示按實體可能須付款的最早期間(即貸款人援引其即時催收貸款的無條件權利)產生的現金流出。其他銀行借款的到期日分析按預定還款日期編製。

	按要求 人民幣千元	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日						
附有按要求償還條款的定期 貸款	150,268	—	—	—	—	150,268
銀行及其他借款及利息付款	—	4,405,798	3,221,994	526,503	—	8,154,295
優先票據及利息付款	—	2,266,017	1,517,228	—	—	3,783,245
貿易及其他應付款項 (不包括非金融負債)	—	5,508,776	—	—	—	5,508,776
應付非控股權益款項	2,123,659	—	—	—	—	2,123,659
應付合營企業款項	23,756	—	—	—	—	23,756
應付一家聯營公司款項	66,000	—	—	—	—	66,000
財務擔保(附註31)	—	2,056,505	1,785,421	2,085,298	5,580	5,932,804
	<u>2,363,683</u>	<u>14,237,096</u>	<u>6,524,643</u>	<u>2,611,801</u>	<u>5,580</u>	<u>25,742,803</u>

	按要求 人民幣千元	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日						
附有按要求償還條款的定期 貸款	163,836	—	—	—	—	163,836
銀行及其他借款及利息付款	—	1,732,358	2,319,812	1,965,593	—	6,017,763
優先票據及利息付款	—	1,747,551	—	—	—	1,747,551
貿易及其他應付款項 (不包括非金融負債)	—	1,788,511	—	—	—	1,788,511
應付非控股權益款項	116,414	—	—	—	—	116,414
應付合營企業款項	140,209	—	—	—	—	140,209
財務擔保(附註31)	—	1,401,594	2,542,389	2,100,581	7,874	6,052,438
	<u>420,459</u>	<u>6,670,014</u>	<u>4,862,201</u>	<u>4,066,174</u>	<u>7,874</u>	<u>16,026,722</u>



3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(iii) 流動資金風險(續)

下表載列附有按要求償還條款的定期貸款根據貸款協議所載協定還款計劃作出的到期分析。有關金額包括按合約利率計算的利息付款。

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一八年十二月三十一日	31,698	130,479	—	162,177
二零一七年十二月三十一日	29,048	28,236	117,182	174,466

(iv) 信貸風險

信貸風險自現金及現金等價物、受限制現金、貿易應收款項、其他應收款項、合約資產、按攤銷成本列賬的其他金融資產以及應收合營企業、聯營公司及非控股權益款項產生。

現金及現金等價物、受限制現金、貿易應收款項、其他應收款項、合約資產、按攤銷成本列賬的其他金融資產以及應收合營企業、聯營公司及非控股權益款項的賬面值指本集團就金融資產所面對最高信貸風險。

本集團已制定政策，確保向擁有相當財政實力及支付適當百分比首期付款的客戶作出銷售。其亦制定其他監控程序以確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，本集團定期審閱每項個別貿易應收款項及合約資產的可收回金額，確保就不可收回款項計提充份的減值虧損。本集團並無重大集中信貸風險，所面對風險分散於大量對手方及客戶。

就其他應收款項而言，管理層定期作出整體評估，並根據過往付款記錄及過去經驗，個別評估其他應收款項的收回能力。本公司董事相信，本集團其他應收款項的未償還結餘本身並無重大信貸風險。

所有銀行存款均存放於信用評級良好的銀行以降低風險。本集團並無持有任何抵押品作為抵押。

本集團一般就客戶的按揭貸款借款向銀行提供擔保，以助其取得購買物業的資金，金額最高為物業總購買價的70%。有關擔保詳情於附註31(a)披露。倘買家未能於擔保期內償還按揭貸款，則持有擔保的銀行可要求本集團償還貸款的未清償金額及任何應計利息。在此情況下，本集團能夠保留客戶的按金並轉售物業，以補足本集團支付予銀行的款項。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險大幅降低。



3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(iv) 信貸風險(續)

本集團在資產初步確認時考慮違約的可能性，及評估在報告期間信貸風險是否有持續顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時，本集團將報告日時資產發生違約的可能性與初步確認時發生違約的可能性進行比較，亦考慮可獲得的合理及支持性前瞻資料。

特別是結合以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 業務、財務或經濟狀況實際或者預期發生重大不利變動且預期導致借款人償還債務的能力產生重大變動
- 個人業主或借款人的經營業績實際或預期發生重大變動
- 個人業主或同一借款人的其他金融工具信貸風險顯著增加
- 借款人預期表現及行為發生重大變動，包括本集團內對借款人付款情況的變動及借款人經營業績的變動。

(a) 現金及現金等價物及受限制現金的信貸風險

為管理來自現金及銀行存款的風險，本集團只與聲譽良好的商業銀行(全為信譽質素高的金融機構)進行交易。近期並無該等金融機構違約記錄。現金及銀行結餘的預期信貸虧損為近乎零。

(b) 貿易應收款項及合約資產的信貸風險

本集團採用簡化法就香港財務報告準則第9號指定的預期信貸虧損計提撥備，其允許就貿易應收款項使用存續期的預期虧損撥備。本集團考慮信貸風險特性及逾期日數，以計量預期信貸虧損。由於並無重大客戶違約記錄，且前瞻性估計影響並不重大，故此預期虧損率微乎其微。

本集團個別監察來自其客戶的未收回債務。過往還款趨勢顯示，只要客戶信貸評級並無重大變動，發生違約風險與逾期收款狀況並無關係。本集團自發生違約風險及時間貨幣值產生的虧損微乎其微。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(iv) 信貸風險(續)

(c) 其他應收款項及按金(不包括預付款項)的信貸風險

本集團按前瞻性基準評估與其按攤銷成本列賬的其他應收款項及按金相關的預期信貸虧損，並採用三級法評估減值。

於二零一八年十二月三十一日，虧損備抵撥備為人民幣50,260,000元(二零一八年一月一日：人民幣31,915,000元)。

(d) 應收合營企業、聯營公司及非控股權益款項的信貸風險

本集團按前瞻性基準評估與其應收合營企業、聯營公司及非控股權益款項相關的預期信貸虧損。以攤銷成本列賬並採納三級法評估減值。該等人士發生違約的風險甚低，且有能力償還合約現金流量。由於並無重大違約記錄，且前瞻性估計影響並不重大，故此預期虧損率微乎其微。

3.2 資本風險管理

本集團管理資本的目標乃為保障本集團能繼續營運，以為股東提供回報及為其他利益相關人士提供利益及維持最佳的資本結構以降低資本成本。

本集團管理資本結構並根據經濟狀況對其作出調整。

為維持或調整資本結構，本集團可能會調整派付予股東的股息金額、向股東返還資本、發行新股份或出售資產以減少債務或取得銀行借款及其他借款。

本集團以資產負債比率作為基準監控其資本。資產負債比率按照債務淨額除以總資本計算。債務淨額為借款總額減去現金及銀行結餘(包括現金及現金等價物及受限制現金)。總資本按合併資產負債表所列權益總額另加債務淨額計算。二零一八年及二零一七年十二月三十一日的資產負債比率如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
借款總額(附註24)	11,059,681	7,243,219
減：現金及現金等價物及受限制現金(附註20)	(7,865,002)	(4,905,512)
債務淨額	3,194,679	2,337,707
權益總額	6,665,418	4,609,300
總資本	9,860,097	6,947,007
資產負債比率	32%	34%



3 財務風險管理(續)

3.3 公平值估計

下表根據估值方法中用於計量公平值的輸入值等級分析按公平值計量的金融資產。有關等級界定如下：

- 活躍市場內相同資產或負債的報價(未經調整)(第一級)。
- 有關資產或負債的直接(即價格)或間接(即自價格衍生)可觀察輸入值(第一級內報價除外)(第二級)。
- 並非根據可觀察市場資料得出的資產或負債的輸入值(即不可觀察輸入值)(第三級)。

貿易應收賬款、其他應收款項及按金、現金及現金等價物、受限制現金、應收非控股權益款項、應收合營企業款項、應收聯營公司款項、貿易及其他應付款項、應付非控股權益款項以及應付合營企業款項於二零一八年十二月三十一日的公平值均與其賬面值相若，原因為其期限較短。

有關按公平值計量的投資物業披露，請參閱附註14。

所有公平值估計結果均納入公平值層級第三級。

年內，第一、二及三級之間並無轉換。

4 關鍵會計估計及判斷

估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素(包括在相關情況下對未來事件的合理預期)持續評估。

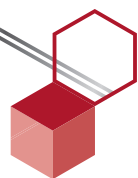
本集團對未來作出多項估計及假設。根據定義，就此產生的會計估計很少會與有關實際結果相符。有重大風險導致須於下一個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的估計及假設討論如下。

4.1 投資物業估值

本集團按公平值將其投資物業入賬，其公平值變動則於於合併損益表確認。投資物業的公平值採用估值技巧釐定，而管理層根據主要估值假設更新其對投資物業公平值的評估。有關判斷及假設的詳情於附註14披露。

4.2 投資分類

本集團於年內作出涉及複雜條款及安排的投資。就該等投資釐定合適分類需要作出判斷，包括評估被投資公司相關業務及涉及本集團(如有)及其他投資者的該等業務的決策過程、本集團及其他投資者對被投資公司的權利及權力以及本集團所得的投資回報。該等判斷的不同結論將嚴重影響該等投資於本集團合併財務報表的呈列及計量方式。



4 關鍵會計估計及判斷(續)

4.3 持作出售的物業及開發中物業的減值撥備

管理層根據持作出售的物業或持作出售的開發中物業的估計可收回金額就其計提減值撥備。鑒於中國物業市場的波動，實際可收回金額可能高於或低於報告期末的估計。撥備的任何增加或減少將對本集團未來數年的經營表現產生影響。

4.4 即期稅項及遞延稅項

本集團於中國須繳納稅項。在釐定稅項撥備額及相關稅項繳納時間時須作出判斷。在日常業務過程中，交易及計算方式均會導致無法確定最終所定稅項(例如交際費及廣告開支等若干開支未必能最終抵扣)。倘這些事宜的最終稅務結果與最初錄得的款額不同，有關差額將會影響釐定稅項期間的所得稅及遞延稅項撥備。

由於管理層認為有可能動用未來應課稅溢利以抵銷暫時性差額或稅項虧損，故確認有關若干暫時性差額及稅項虧損的遞延稅項資產。倘預期與原本估計存在差異，這些差異將會影響有關估計變動期間的遞延稅項資產及稅項確認。

4.5 土地增值稅

中國土地增值稅是按土地價值的增加，以累進稅率30%至60%徵收，為銷售物業所得款項減去可扣減開支，包括土地成本、借款成本及所有物業開發開支。

本集團附屬公司在中國從事物業開發業務須繳納土地增值稅，其已包括在所得稅開支內。然而，在中國各城市對這些稅項的實施均有所不同，且本集團尚未與不同稅務機關確定土地增值稅報稅表。因此，釐定土地增值及其有關稅項金額時須作出重大判斷。本集團根據管理層的最佳估計確認這些負債。倘這些事宜的最終稅款有別於最初錄得的金額，有關差額將會影響釐定這些稅項期間的所得稅開支及土地增值稅撥備。

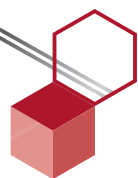


5 收益及分部資料

執行董事已被識別為主要經營決策者。管理層根據本集團內部報告釐定經營分部，並將報告呈交至執行董事進行表現評估及資源分配。

執行董事從地理角度考慮業務並評估物業開發在四個可報告經營分部的表現，即泛海峽西岸經濟區、中西部地區、環渤海經濟區、珠江三角洲地區及其他。本集團將建造及填海服務、酒店營運業務與物業開發分部一同考慮，並一併列入相關地理經營分部。「其他」分部指向集團內公司提供設計服務、企業支援職能、物業管理服務（向內部或外部客戶提供服務）及買賣建築材料。

執行董事按照對分部業績的計量評估經營分部的表現。計量基準不包括折舊、應佔按權益法入賬的投資溢利淨額、融資收入、融資成本及所得稅開支的影響。除下文所述者外，向執行董事提供的其他資料乃按與合併財務報表所載者一致的方式計量。



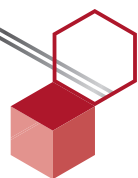
5 收益及分部資料(續)

	泛海峽西岸 經濟區 人民幣千元	中西部地區 人民幣千元	環渤海 經濟區 人民幣千元	珠江三角洲 地區 人民幣千元	其他經濟區 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一八年						
十二月三十一日止年度						
來自客戶合約的收益						
– 於某一時點確認	1,634,976	602,983	4,177,648	3,510	278,387	6,697,504
– 於一段時間內確認	701	—	34,215	—	15,712	50,628
減：分部間收益	—	—	—	—	(12,201)	(12,201)
收益(來自外部客戶)	<u>1,635,677</u>	<u>602,983</u>	<u>4,211,863</u>	<u>3,510</u>	<u>281,898</u>	<u>6,735,931</u>
分部業績	521,751	59,704	1,688,661	(38,562)	(108,582)	2,122,972
折舊	(2,877)	(1,907)	(1,712)	(636)	(3,199)	(10,331)
經營溢利／(虧損)	518,874	57,797	1,686,949	(39,198)	(111,781)	2,112,641
應佔按權益法入賬的						
投資溢利淨額	78,064	(4,903)	(5,483)	—	9,790	77,468
融資收入	32,783	33,965	16,747	1,186	10,344	95,025
融資成本	(3,936)	—	—	—	(67,726)	(71,662)
所得稅開支	(208,317)	40,629	(730,546)	28,832	(47,642)	(917,044)
年內溢利／(虧損)	<u>417,468</u>	<u>127,488</u>	<u>967,667</u>	<u>(9,180)</u>	<u>(207,015)</u>	<u>1,296,428</u>
於二零一八年						
十二月三十一日						
總分部資產	9,710,114	8,631,983	11,979,372	1,281,252	3,374,164	34,976,885
其他未分配公司資產						169,421
總資產						<u>35,146,306</u>
按權益法入賬的投資	<u>347,123</u>	<u>217,222</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>135,949</u>	<u>700,294</u>
添置：						
物業、廠房及設備	<u>4,977</u>	<u>4,512</u>	<u>9,094</u>	<u>648</u>	<u>171,319</u>	<u>190,550</u>
總分部負債	<u>(6,164,843)</u>	<u>(4,601,789)</u>	<u>(9,108,750)</u>	<u>(847,195)</u>	<u>(7,758,311)</u>	<u>(28,480,888)</u>



5 收益及分部資料(續)

	泛海峽西岸 經濟區 人民幣千元	中西部地區 人民幣千元	環渤海 經濟區 人民幣千元	珠江三角洲 地區 人民幣千元	其他經濟區 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一七年十二月三十一日止年度						
總收益	1,719,155	2,731,163	1,829,283	449,731	18,000	6,747,332
減：分部間收益	—	—	—	—	(13,265)	(13,265)
收益(來自外部客戶)	1,719,155	2,731,163	1,829,283	449,731	4,735	6,734,067
分部業績	183,385	702,674	634,102	106,165	(78,516)	1,547,810
折舊	(2,512)	(438)	(1,283)	(585)	(1,779)	(6,597)
經營溢利／(虧損)	180,873	702,236	632,819	105,580	(80,295)	1,541,213
應佔按權益法入賬的						
投資收益淨額	77,822	—	—	—	5,048	82,870
融資收入	10,461	21,904	9,046	1,052	2,266	44,729
融資成本	—	—	—	—	(70,945)	(70,945)
所得稅開支	(80,269)	(284,012)	(176,731)	(9,837)	(56,886)	(607,735)
年內溢利／(虧損)	188,887	440,128	465,134	96,795	(200,812)	990,132
於二零一七年十二月三十一日						
總分部資產	3,380,938	4,648,435	8,948,799	1,305,368	1,587,160	19,870,700
其他未分配公司資產						1,307
總資產						19,872,007
按權益法入賬的投資	751,436	188,783	—	213	94,809	1,034,521
添置：						
物業、廠房及設備	7,707	845	1,175	1,123	843	11,693
總分部負債	(2,723,517)	(1,435,831)	(5,867,006)	(515,554)	(4,720,799)	(15,262,707)



5 收益及分部資料(續)

(a) 本集團收入包括以下各項：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銷售物業	6,419,117	6,324,976
建造及填海服務	34,215	378,443
項目管理	3,952	30,648
買賣建築材料	277,946	—
保健服務	701	—
	<u>6,735,931</u>	<u>6,734,067</u>

(b) 本集團之收入按地區市場分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
中國	6,460,872	6,734,067
香港	275,059	—
	<u>6,735,931</u>	<u>6,734,067</u>

在截至二零一八年十二月三十一日止年度期間，就向一位客戶(「客戶A」)銷售物業而確認的收入佔本集團收入的12.4%。客戶A是由兩個獨立第三方個人共同控制且與本集團無關的一組公司。該等人士於本集團若干附屬公司擁有非控股權益。彼等的權益及該等附屬公司對本集團而言並不重大。

客戶A亦是本集團在中國一項潛在物業發展項目的投資夥伴，其於二零一八年十二月三十一日在本集團尚有結餘，進一步詳情載於附註19(b)及附註25(b)。

(c) 合約資產詳情如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
累計合約收益	<u>700,000</u>	<u>—</u>

截至二零一八年十二月三十一日，人民幣700,000,000元的合約資產乃與向中國政府提供的填海服務有關，之前計入貿易及其他應收款項及按金(附註19(d))。

(d) 有關銷售物業的未履行合約

於二零一八年十二月三十一日，來自物業銷售的未完成履約責任約人民幣7,471,196,000元預計將於十二個月期間內確認，而來自物業銷售的未完成履約責任約人民幣5,130,385,000元預計將於十二個月後確認。



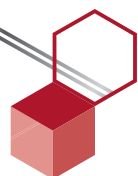
6 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷開支以及一般及行政開支的開支分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
核數師酬金		
— 核數服務	4,564	3,764
— 非核數服務	779	519
已售物業成本	4,031,933	4,851,390
建造及填海服務成本	34,085	97,768
項目管理及房地產投資的成本	334	—
保健服務的成本	93	—
出售建築材料的成本	247,882	—
物業、廠房及設備折舊(附註11)	9,930	6,597
僱員福利開支(附註8)	242,452	146,193
娛樂開支	29,896	20,285
營銷及廣告成本	93,481	129,559
經營租賃付款	2,290	6,099
辦公室及差旅開支	77,766	45,202
營業稅及附加	33,884	107,252
土地使用及房產稅	1,024	8,088
法律及專業費用	85,781	38,971
捐贈	1,130	630
其他應收款項減值虧損	18,345	—
其他	40,282	24,235
銷售成本、銷售及營銷開支以及一般及行政開支總額	<u>4,955,931</u>	<u>5,486,552</u>

7 其他收益／(虧損)淨額

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
出售一間附屬公司的收益	—	1,566
出售持作出售資產及負債的收益(附註29)	304,271	—
出售於一間合營企業投資的收益(附註15(d))	—	11,752
使用權益法入賬的投資權益重估收益(附註28)	14,999	—
就收購附屬公司的議價購買收益	—	1,150
出售物業、廠房及設備的收益	351	226
匯兌虧損	(126,423)	(33,939)
外匯遠期合約的已變現收益	50,475	—
罰金收入	2,804	2,905
其他	1,992	537
	<u>248,469</u>	<u>(15,803)</u>



8 僱員福利開支

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
薪金及津貼	218,186	124,843
銷售佣金及花紅	30,826	32,226
退休金成本(附註a)	24,655	14,452
其他僱員福利	29,499	14,089
	303,166	185,610
減：按資本化計入發展中物業	(60,714)	(39,417)
	242,452	146,193

(a) 退休金成本—界定供款計劃

本集團的中國附屬公司僱員須參與由當地市政府管理及營辦的界定供款退休計劃。本集團的中國附屬公司為僱員的退休福利向計劃作出的供款乃按照當地市政府同意的平均僱員薪金的某個百分比計算。

本集團亦根據強積金計劃的規則及法規為其於香港的全體僱員參與一項退休金計劃。強積金計劃的供款是按合資格僱員的有關收入總額5%的最低法定供款要求作出，每人每月的供款不超過1,500港元。

在合併損益表中作處理的退休計劃供款的詳情如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
計劃供款總額	24,655	14,452
減：按資本化計入發展中物業	(5,164)	(3,425)
	19,491	11,027



8 僱員福利開支(續)

(b) 五名最高薪酬人士

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團五名最高薪酬人士包括三名(二零一七年：三名)董事，其酬金反映於附註37中。年內應付其餘兩名(二零一七年：兩名)人士的酬金如下：

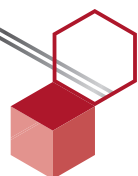
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
薪金及其他短期福利	2,934	3,111
退休計劃供款	61	50
	<u>2,995</u>	<u>3,161</u>

有關酬金介於下列範圍：

	二零一八年	二零一七年
1,000,001 港元至 2,000,000 港元 (相等於人民幣 865,201 元至人民幣 1,730,400 元)	2	2

9 融資收入及成本

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銀行存款融資收入	32,512	19,012
向一間聯營公司貸款的融資收入(附註15(a))	25,000	6,250
向非控制性權益貸款的融資收入(附註33)	32,883	19,467
來自向第三方貸款的融資收入(附註19)	4,630	—
	<u>95,025</u>	<u>44,729</u>
銀行及其他借款的融資成本	719,022	351,920
來自非控制性權益貸款的融資成本	20,938	—
減：合資格資產的資本化融資成本	(681,580)	(339,006)
	<u>58,380</u>	<u>12,914</u>
提早贖回優先票據的財務費用(附註24)	13,282	58,031
	<u>71,662</u>	<u>70,945</u>
資本化借款的加權平均年利率	<u>7.13%</u>	<u>7.49%</u>



10 所得稅開支

截至二零一八年十二月三十一日止年度，於中國成立及營運的附屬公司須按25%的稅率繳納中國企業所得稅(二零一七年：25%)。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，由於位於香港的公司並無產生任何應課稅溢利，故並未就香港利得稅計提撥備(二零一七年：無)。

中國土地增值稅按介乎土地增值額(即出售物業所得款項減去可扣減開支(包括土地成本以及開發及建築開支))的30%至60%的累進稅率徵收。

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期所得稅		
中國企業所得稅	747,694	392,597
中國土地增值稅	381,902	179,038
遞延所得稅(附註16)	(212,552)	36,100
	<u>917,044</u>	<u>607,735</u>

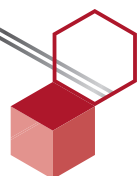
如下表所示，本集團除所得稅前溢利應繳稅項有別於對集團公司的利潤應用中國法定稅率而將產生的理論數額：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
除所得稅前溢利	<u>2,213,472</u>	<u>1,597,867</u>
按中國企業所得稅稅率25%計算	553,368	399,467
不可扣稅開支	65,471	32,078
毋須課稅收入	(41,855)	(26,418)
未確認稅項虧損	15,548	8,947
土地增值稅撥備	381,902	179,038
土地增值稅的稅務影響	(95,476)	(44,760)
本集團中國附屬公司分派利潤的預扣稅的稅務影響	<u>38,086</u>	<u>59,383</u>
所得稅開支	<u>917,044</u>	<u>607,735</u>



11 物業、廠房及設備

	租賃 物業裝修 人民幣千元	傢俬及 辦公設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一七年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	19,755	6,591	5,077	—	31,423
添置	4,702	4,387	2,604	—	11,693
收購附屬公司	—	357	597	—	954
出售	—	(80)	(638)	—	(718)
出售附屬公司	—	(4)	—	—	(4)
折舊	(1,457)	(2,346)	(3,028)	—	(6,831)
分類為持作出售資產(附註21)	—	(134)	(332)	—	(466)
匯兌差額	(1)	(5)	444	—	438
年末賬面淨值	<u>22,999</u>	<u>8,766</u>	<u>4,724</u>	<u>—</u>	<u>36,489</u>
於二零一七年十二月三十一日					
成本	32,643	21,672	19,147	—	73,462
累積折舊	(9,644)	(12,906)	(14,423)	—	(36,973)
賬面淨值	<u>22,999</u>	<u>8,766</u>	<u>4,724</u>	<u>—</u>	<u>36,489</u>
截至二零一八年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	22,999	8,766	4,724	—	36,489
添置	10,019	7,107	5,673	167,751	190,550
收購附屬公司(附註28)	—	3,657	68	—	3,725
轉撥自一家聯營公司(附註28)	68	49	—	—	117
轉撥自合營企業(附註28)	515	26	512	—	1,053
出售	(87)	(32)	(177)	—	(296)
折舊	(1,437)	(3,917)	(3,076)	(1,901)	(10,331)
匯兌差額	—	2	(9)	—	(7)
年末賬面淨值	<u>32,077</u>	<u>15,658</u>	<u>7,715</u>	<u>165,850</u>	<u>221,300</u>
於二零一八年十二月三十一日					
成本	43,215	31,863	22,708	167,751	265,537
累積折舊	(11,138)	(16,205)	(14,993)	(1,901)	(44,237)
賬面淨值	<u>32,077</u>	<u>15,658</u>	<u>7,715</u>	<u>165,850</u>	<u>221,300</u>

**11 物業、廠房及設備(續)**

折舊支出於合併資產負債表及合併損益表中按下列分類資本化或計入開支：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
持作出售的開發中物業	401	234
一般及行政開支(附註6)	9,930	6,597
	<u>10,331</u>	<u>6,831</u>

12 商譽

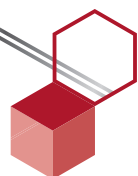
	人民幣千元
截至二零一七年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	49,535
商譽減值	(49,535)
年末賬面淨值	<u>—</u>
於二零一七年十二月三十一日	
成本	138,659
累積折舊	(138,659)
賬面淨值	<u>—</u>
截至二零一八年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	—
商譽減值	—
年末賬面淨值	<u>—</u>
於二零一八年十二月三十一日	
成本	—
累積折舊	—
賬面淨值	<u>—</u>



13 附屬公司

(a) 於二零一八年十二月三十一日，主要附屬公司的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	法人類別	主要活動及 營運地點	已發行股本及債務證券細節	直接由本公司 持有的擁有權 權益(%)	由本集團 持有的擁有權 權益(%)	由非控股權益 持有的擁有權 權益(%)	
力高地產控股有限公司	Redco Properties Holdings Limited	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	有限責任公司	投資控股	1股1美元的普通股及 1股無代價的普通股1美元	100%	100%	—
力創國際發展有限公司	Power Creation International Development Limited	英屬處女群島	有限責任公司	投資控股	100股每股1美元的 普通股100美元	—	100%	—
利達集團有限公司	Maxprofit Globe Holdings Limited	英屬處女群島	有限責任公司	投資控股	100股每股1美元的 普通股100美元	—	100%	—
力泉國際投資有限公司	Power Spring International Investments Limited	英屬處女群島	有限責任公司	投資控股	1股每股1美元的 普通股1美元	—	100%	—
盛高置業投資有限公司	Top Thrive Real Estates Investments Limited	英屬處女群島	有限責任公司	投資控股	1股每股1美元的 普通股1美元	—	100%	—
創高環球投資有限公司	Top Creation Worldwide Investments Limited	英屬處女群島	有限責任公司	投資控股	1股每股1美元的 普通股1美元	—	100%	—
偉力國際發展有限公司	Wei Li International Developments Limited	英屬處女群島	有限責任公司	投資控股	1股每股1美元的 普通股1美元	—	100%	—
盛業國際投資有限公司	Shengye International Investments Company Limited	英屬處女群島	有限責任公司	投資控股	1股每股1美元的 普通股1美元	—	100%	—
基業國際投資有限公司	Jiye International Investments Company Limited	英屬處女群島	有限責任公司	投資控股	1股每股1美元的 普通股1美元	—	100%	—
力高集團(香港)有限公司	Redco Holdings (Hong Kong) Co. Limited	香港	有限責任公司	投資控股	100,000股每股1港元的 普通股100,000港元	—	100%	—
力盛國際投資有限公司	Power Thrive International Investment Limited	香港	有限責任公司	投資控股	1股每股1港元的 普通股1港元	—	100%	—
力高投資(國際)有限公司	Redco Investment (International) Company Limited	香港	有限責任公司	投資控股	10,000股每股1港元的 普通股10,000港元	—	50% (附註(i))	50%
興達國際實業有限公司	Bloom Trend International Industrial Limited	香港	有限責任公司	投資控股	1股每股1港元的 普通股1港元	—	100%	—



13 附屬公司(續)

(a) 於二零一八年十二月三十一日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

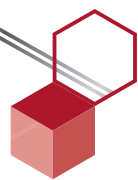
公司名稱	註冊成立/ 成立地點	法人類別	主要活動及 營運地點	已發行股本及債務證券細節	直接由本公司 持有的擁有權 權益(%)	由本集團 持有的擁有權 權益(%)	由非控股權益 持有的擁有權 權益(%)	
力高實業投資有限公司	Redco Industrial Investment Limited	香港	有限責任公司	投資控股	1股每股1港元的 普通股1港元	—	100%	—
香港御高投資有限公司	Hong Kong Royal Lofty Investments Limited	香港	有限責任公司	投資控股	1股每股1港元的 普通股1港元	—	100%	—
香港濱江實業有限公司	Hong Kong Bingjiang Industrial Limited	香港	有限責任公司	投資控股	150,000,000股每股1港元的 普通股150,000,000港元	—	100%	—
香港榮力發展有限公司	Hong Kong Wing Power Developments Limited	香港	有限責任公司	投資控股	1股每股1港元的 普通股1港元	—	100%	—
香港力宏投資有限公司	Hong Kong Power Profit Investments Limited	香港	有限責任公司	投資控股	1股每股1港元的 普通股1港元	—	100%	—
香港盛業投資有限公司	Hong Kong Shengye Investments Company Limited	香港	有限責任公司	投資控股	1股每股1港元的 普通股1港元	—	100%	—
香港基業控股有限公司	Hong Kong Jiye Holdings Limited	香港	有限責任公司	投資控股	1股每股1港元的 普通股1港元	—	100%	—
江西萬和房地產開發 有限公司	Jiangxi Man Wo Property Development Co., Ltd.	中國	外商獨資企業	在中國開發物業	已登記300,000,000港元 已繳足300,000,000港元	—	100%	—
江西力高房地產開發 有限公司	Jiangxi Redco Property Development Co., Ltd.	中國	有限責任公司	在中國開發物業	已登記人民幣100,000,000元 已繳足人民幣100,000,000元	—	100%	—
江西崇德房地產開發 有限公司	Jiangxi Chong De Real Estate Development Co., Ltd.	中國	外商獨資企業	在中國開發物業	已登記200,000,000港元 已繳足200,000,000港元	—	100%	—
江西政力房地產開發 有限公司	Jiangxi Zhengli Property Development Co., Ltd.	中國	有限責任公司	在中國開發物業	已登記人民幣200,000,000元 已繳足人民幣200,000,000元	—	51%	49%
江西力達房地產開發 有限公司	Jiangxi Lida Property Development Co., Ltd.	中國	有限責任公司	在中國開發物業	已登記人民幣20,000,000元 已繳足人民幣20,000,000元	—	78%	22%
江西怡居房地產開發 有限公司	Jiangxi Yiju Property Development Co., Ltd.	中國	有限責任公司	在中國開發物業	已登記人民幣80,000,000元 已繳足人民幣80,000,000元	—	51%	49%



13 附屬公司(續)

(a) 於二零一八年十二月三十一日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	法人類別	主要活動及 營運地點	已發行股本及債務證券細節	直接由本公司 持有的擁有權 權益(%)	由本集團 持有的擁有權 權益(%)	由非控股權益 持有的擁有權 權益(%)
江西力高旅遊文化產業 有限公司	Jiangxi Redco Travel Cultural Real Estate Co., Ltd	中國	有限責任公司 在中國進行 投資控股	已登記人民幣100,000,000元 已繳足人民幣100,000,000元	—	100%	—
江西納裕實業有限公司	Jiangxi Nayu Property Co., Ltd.	中國	有限責任公司 在中國開發物業	已登記人民幣12,000,000元 已繳足人民幣12,000,000元	—	51%	49%
南昌欣榮房地產開發 有限公司	Nanchang Xinrong Property Development Co., Ltd.	中國	有限責任公司 在中國開發物業	已登記人民幣10,000,000元 已繳足人民幣10,000,000元	—	30% (附註(ii))	70%
江西力高國誠地產開發 有限公司	Jiangxi Redco Guocheng Real Estate Development Co., Ltd.	中國	有限責任公司 在中國開發物業	已登記人民幣100,000,000元 已繳足人民幣100,000,000元	—	20% (附註(iv))	80%
江西城高房地產開發 有限公司	Jiangxi Chenggao Real Estate Development Co., Ltd.	中國	有限責任公司 在中國開發物業	已登記人民幣100,000,000元 已繳足人民幣1,000,000元	—	80%	20%
江西力帆房地產開發 有限公司	Jiangxi Lifan Real Estate Development Co., Ltd.	中國	有限責任公司 在中國開發物業	已登記人民幣10,000,000元 已繳足零元	—	100%	—
江西資力房地產開發 有限公司	Jiangxi Zili Real Estate Development Co., Ltd.	中國	有限責任公司 在中國開發物業	已登記人民幣100,000,000元 已繳足人民幣100,000,000元	—	51%	49%
南昌高遠房地產開發 有限公司	Nanchang Gaoyuan Real Estate Development Co., Ltd.	中國	有限責任公司 在中國開發物業	已登記人民幣20,000,000元 已繳足人民幣20,000,000元	—	90%	10%
江西力瑞房地產開發 有限公司	Jiangxi Lirui Real Estate Development Co., Ltd.	中國	有限責任公司 在中國開發物業	已登記人民幣100,000,000元 已繳足零元	—	51%	49%
江西生命陽光城投資 股份有限公司	Jiangxi Life Sunshine City Investment Co., Ltd.	中國	有限責任公司 在中國開發物業	已登記人民幣20,000,000元 已繳足人民幣20,000,000元	—	100%	—
上海力高瀾湖實業發展 有限公司	Shanghai Redco Lanhu Industry Development Co., Ltd.	中國	有限責任公司 在中國進行 投資控股	已登記人民幣10,000,000元 已繳足零元	—	100%	—
寧波力卓置業有限公司	Ningbo Lizhuo Property Co., Ltd.	中國	有限責任公司 在中國開發物業	已登記人民幣10,000,000元 已繳足零元	—	46.3% (附註(v))	53.7%
寧波余姚晟明房地產 開發有限公司	Ningbo Yu Yao Sheng Ming Property Development Co., Ltd.	中國	有限責任公司 在中國開發物業	已登記人民幣166,000,000元 已繳足人民幣163,340,000元	—	32.5% (附註(v))	67.5%



13 附屬公司(續)

(a) 於二零一八年十二月三十一日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	法人類別	主要活動及 營運地點	已發行股本及債務證券細節	直接由本公司 持有的擁有權 權益(%)	由本集團 持有的擁有權 權益(%)	由非控股權益 持有的擁有權 權益(%)	
寧波余姚晟業機器人 科技有限公司	Ningbo Yu Yao Sheng Ye Machinery Technology Co., Ltd.	中國	有限責任公司	在中國開發物業	已登記人民幣60,600,000元 已繳足人民幣60,000,000元	—	32.5% (附註(v))	67.5%
寧波余姚雲晟機器人 科技有限公司	Ningbo Yu Yao Yun Sheng Machinery Technology Co., Ltd.	中國	有限責任公司	在中國開發物業	已登記人民幣100,000,000元 已繳足人民幣98,560,000元	—	32.5% (附註(v))	67.5%
南通市旭高置業有限公司	Nantong Xugao Property Co., Ltd.	中國	有限責任公司	在中國開發物業	已登記163,270,000美元 已繳足163,270,000美元	—	49% (附註(iii))	51%
蘇州雲彩鴻佑實業 有限公司	Suzhou Yuncai Hongye Industry Development Co., Ltd.	中國	有限責任公司	在中國開發物業	已登記人民幣100,000,000元 已繳足人民幣100,000,000元	—	49% (附註(vii))	51%
力高(天津)地產有限公司	Redco (Tianjin) Real Estate Co., Ltd.	中國	外商獨資企業	在中國開發物業	已登記490,000,000港元 已繳足490,000,000港元	—	100%	—
天津力高宏業投資 有限公司	Tianjin Redco Hongye Investment Co., Ltd.	中國	外商獨資企業	在中國進行 投資控股	已登記298,000,000美元 已繳足298,000,000美元	—	100%	—
天津力高基業有限公司	Tianjin Redco Jiye Co., Ltd.	中國	外商獨資企業	在中國進行 投資控股	已登記人民幣1,217,064,630元 已繳足人民幣1,217,064,630元	—	100%	—
天津力高興業文化 傳播有限公司	Tianjin Redco Xingye Cultural Dissemination Co., Ltd.	中國	外商獨資企業	在中國進行 投資控股	已登記人民幣600,000,000元 已繳足人民幣593,793,509元	—	100%	—
天津市力高偉盛實業 有限公司	Tianjin Redco Weisheng Industry Development Company Limited	中國	有限責任公司	在中國進行 投資控股	已登記人民幣26,666,700元 已繳足零元	—	37.5% (附註(vii))	62.5%
天津力高大道置業發展 有限公司	Tianjin Redco Dadao Real Estate Development Co., Ltd.	中國	有限責任公司	在中國開發物業	已登記人民幣30,000,000元 已繳足人民幣30,000,000元	—	48% (附註(viii))	52%
天津博瑞房地產開發 有限公司	Tianjin Borui Real Estate Development Co., Ltd.	中國	有限責任公司	在中國開發物業	已登記人民幣40,000,000元 已繳足人民幣40,000,000元	—	22.5% (附註(ix))	—
煙台力高置業有限公司	Yantai Redco Development Co., Ltd.	中國	外商獨資企業	在中國開發物業	已登記101,000,000美元 已繳足\$101,000,000美元	—	100%	—
山東力高江浩房地產 有限公司	Shandong Redco Jianghao Real Estate Co., Ltd	中國	有限責任公司	在中國開發物業	已登記人民幣100,000,000元 已繳足人民幣100,000,000元	—	100%	—



13 附屬公司(續)

(a) 於二零一八年十二月三十一日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立地點	法人類別	主要活動及營運地點	已發行股本及債務證券細節	直接由本公司持有的擁有權益(%)	由本集團持有的擁有權益(%)	由非控股權益持有的擁有權益(%)	
山東新廣友置業有限公司	Shandong Xin Guangyou Properties Co., Ltd.	中國	有限責任公司	在中國開發物業	已登記人民幣36,734,600元 已繳足人民幣36,734,600元	—	51%	49%
濟南力高偉盛地產開發有限公司	Jinan Redco Weisheng Property Development Co.Ltd	中國	中外合資合營企業	在中國開發物業	已登記人民幣100,000,000元 已繳足人民幣100,000,000元	—	80%	20%
山東嘉力置業有限公司	Shandong Jiali Real Estate Co., Ltd	中國	有限責任公司	在中國開發物業	已登記人民幣50,000,000元 已繳足人民幣50,000,000元	—	80%	20%
山東力高錦盛基業房地產開發有限公司	Shandong Redco Jinsheng Jiye Property Development Co., Ltd	中國	有限責任公司	在中國開發物業	已登記人民幣100,000,000元 已繳足零元	—	100%	—
山東力高凱力房地產有限公司	Shandong Redco Kaili Real Estate Co., Ltd.	中國	中外合資合營企業	在中國開發物業	已登記23,529,400美元 已繳足20,000,000美元	—	85%	15%
濟南東風置業有限公司	Jinan Dongfeng Real Estate Co., Ltd.	中國	有限責任公司	在中國開發物業	已登記人民幣20,000,000元 已繳足人民幣20,000,000元	—	90%	10%
山東力高天潤房地產有限公司	Shandong Redco Tianrun Real Estate Co., Ltd.	中國	有限責任公司	在中國開發物業	已登記人民幣10,000,000元 已繳足人民幣10,000,000元	—	60%	40%
力高(中國)地產有限公司	Redco (China) Real Estate Co., Ltd.	中國	中外合資合營企業	在中國開發物業	已登記100,000,000港元 已繳足100,000,000港元	—	100%	—
泉州麗興房地產開發有限公司	Quanzhou Lixing Real Estate Development Co., Ltd.	中國	中外合資合營企業	在中國開發物業	已登記人民幣30,000,000元 已繳足人民幣30,000,000元	—	33%	67%
泉州力投房地產開發有限公司	Quanzhou Litou Real Estate Development Co., Ltd.	中國	有限責任公司	在中國開發物業	已登記人民幣10,000,000元 已繳足零元	—	100%	—
咸陽力高房地產有限公司	Xianyang Redco Property Development Co., Ltd.	中國	有限責任公司	在中國開發物業	已登記人民幣20,000,000元 已繳足人民幣20,000,000元	—	70%	30%
咸陽樺洋里置業有限公司	Xianyang Huayangli Property Co., Ltd.	中國	有限責任公司	在中國開發物業	已登記人民幣3,000,000元 已繳足人民幣3,000,000元	—	30%	—
長豐聯華置業有限公司	Changfeng Lianhua Real Estate Co., Ltd.	中國	有限責任公司	在中國開發物業	已登記人民幣50,750,000元 已繳足人民幣50,750,000元	—	80%	20%

13 附屬公司(續)

(a) 於二零一八年十二月三十一日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立地點	法人類別	主要活動及 營運地點	已發行股本及債務證券細節	直接由 本公司持有 的擁有權 權益(%)	由本集團 持有的 擁有權 權益(%)	由非控股 權益持有 的擁有權 權益(%)	
合肥力高宏業地產開發有限公司	Hefei Redco Hongye Property Development Co., Ltd.	中國	有限責任公司	在中國開發物業	已登記人民幣50,000,000元 已繳足人民幣50,000,000元	—	100%	—
合肥力高偉盛地產開發有限公司	Hefei Redco Weisheng Property Development Co., Ltd.	中國	有限責任公司	在中國開發物業	已登記人民幣20,000,000元 已繳足人民幣20,000,000元	—	80%	20%
合肥力城置業有限公司	Hefei Licheng Property Co., Ltd.	中國	有限責任公司	在中國開發物業	已登記人民幣10,000,000元 已繳足人民幣10,000,000元	—	70%	30%
合肥磐瑞置業有限公司	Hefei Panrui Real Estate Co., Ltd.	中國	有限責任公司	在中國開發物業	已登記人民幣50,000,000元 已繳足人民幣50,000,000元	—	100%	—
合肥智越置業有限公司	Hefei Zhiyue Real Estate Co., Ltd.	中國	有限責任公司	在中國開發物業	已登記人民幣50,000,000元 已繳足人民幣50,000,000元	—	100%	—
合肥同鑄置業有限公司	Hefei Tongzhu Real Estate Co., Ltd.	中國	有限責任公司	在中國開發物業	已登記人民幣100,000,000元 已繳足零元	—	100%	—
深圳興居貿易有限公司	Shenzhen Xingju Trading Co., Ltd.	中國	有限責任公司	在中國進行貿易	已登記人民幣1,000,000元 已繳足人民幣1,000,000元	—	100%	—
深圳市今典設計顧問有限公司	Shenzhen Jindian Design Consulting Co., Ltd.	中國	有限責任公司	在中國提供 建築設計諮詢	已登記人民幣500,000元 已繳足人民幣500,000元	—	100%	—
深圳創信工程造價諮詢有限公司	Shenzhen Chuangxin Construction Cost Consulting Co., Ltd.	中國	有限責任公司	在中國提供 建築成本諮詢	已登記人民幣1,000,000元 已繳足人民幣1,000,000元	—	100%	—
深圳市力高大道置業有限公司	Shenzhen Redco Dadao Real Estate Co. Ltd	中國	有限責任公司	在中國開發物業	已登記人民幣50,000,000元 已繳足人民幣50,000,000元	—	51%	49%
深圳力高偉力實業發展有限公司	Shenzhen Redco Weili Shiye Development Co., Ltd	中國	有限責任公司	在中國開發物業	已登記人民幣10,000,000元 已繳足人民幣10,000,000元	—	100%	—
深圳市力高宏業新興產業服務有限公司	Shenzhen Redco Hongye Xinxing Real Estate Service Co., Ltd	中國	有限責任公司	在中國營運及 管理投資項目	已登記人民幣100,000,000元 已繳足人民幣100,000,000元	—	100%	—



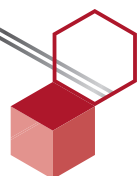
13 附屬公司(續)

(a) 於二零一八年十二月三十一日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立地點	法人類別	主要活動及 營運地點	已發行股本及債務證券細節	直接由 本公司持有 的擁有權 權益(%)	由本集團 持有的 擁有權 權益(%)	由非控股 權益持有 的擁有權 權益(%)	
中山市浩域房地產開發有限公司	Zhongshanshi Haoyu Real Estate Development Co., Ltd	中國	有限責任公司	在中國開發物業	已登記人民幣100,000,000元 已繳足人民幣100,000,000元	—	70%	30%
中山市金田房地產實業發展有限公司	Zhongshan Jintian Real Estate Development Co., Ltd.	中國	有限責任公司	在中國開發物業	已登記人民幣3,333,400元 已繳足人民幣3,333,400元	—	70%	30%
清遠市耀威置業有限公司	Qingyuan Yaowei Real Estate Co., Ltd.	中國	有限責任公司	在中國開發物業	已登記人民幣10,204,082元 已繳足人民幣10,204,082元	—	51%	49%
武漢力高置業有限公司	Wuhan Redco Property Co., Ltd.	中國	有限責任公司	在中國開發物業	已登記人民幣10,000,000元 已繳足零元	—	100%	—
武漢鳳翔島房地產開發有限公司	Wuhan Feng Xiang Dao Property Development Co., Ltd.	中國	有限責任公司	在中國開發物業	已登記人民幣200,000,000元 已繳足人民幣200,000,000元	—	70%	30%
武漢同信益置業有限公司	Wuhan Tong Xin Yi Property Co., Ltd.	中國	有限責任公司	在中國開發物業	已登記人民幣50,000,000元 已繳足人民幣50,000,000元	—	40%	60%

附註：

- (i) 儘管本集團擁有力高投資(國際)有限公司(「力高投資」)的股權不超過一半，惟由於本集團及其他股東同意本集團董事於董事會會議上可就涉及經營及重大決策的決議案投決定票，故本集團可控制該公司的財務及經營決定。有關決定按簡單多數制作出。因此，本集團將力高投資合併入賬本集團財務報表中的附屬公司。
- (ii) 由於南昌欣榮房地產開發有限公司(「南昌欣榮」)的70%股東已向本集團授出其投票權，故本集團擁有南昌欣榮的超過一半投票權，並已委任南昌欣榮董事會三名董事之中的兩名。有關決定按簡單多數制作出。因此，本集團將南昌欣榮作為附屬公司於本集團財務報表綜合入賬。
- (iii) 儘管本集團擁有南通市旭高置業有限公司(「南通旭高」)49%的股權，惟南通旭高51%的股東已向本集團授出其投票權。本集團擁有南通旭高超過一半的投票權。營運決定按簡單多數制作出。因此，本集團將南通旭高作為一間附屬公司於本集團財務報表綜合入賬。



13 附屬公司(續)

(a) 於二零一八年十二月三十一日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附註：(續)

(iv) 儘管本集團擁有江西力高國誠地產開發有限公司(「江西力高國誠」)的股權不超過一半，惟由於該兩間公司過半數董事由本集團選出，且江西力高國誠的董事會可以領導對回報產生巨大影響的活動，故本集團可控制超過一半的投票權。有關決定按簡單多數制作出。董事會組成可在江西力高國誠2名股東的同意下作出修改。因此，本集團將江西力高國誠作為附屬公司於本集團財務報表綜合入賬。

(v) 由於寧波力卓置業有限公司(「寧波力卓」)的53.7%股東已向本集團授出其投票權，故本集團擁有寧波力卓的超過一半投票權。有關決定按簡單多數制作出。因此，本集團將寧波力卓作為附屬公司於本集團財務報表綜合入賬。

鑒於寧波力卓為本集團的附屬公司，其附屬公司寧波余姚晟明房地產開發有限公司、寧波余姚晟業機器人科技有限公司及寧波余姚雲晟機器人科技有限公司均為本集團的間接附屬公司。

(vi) 由於蘇州雲彩鴻佑實業有限公司(「蘇州雲彩」)的18%股東已向本集團授出其投票權，故本集團擁有蘇州雲彩的超過一半投票權。有關決定按簡單多數制作出。因此，本集團將蘇州雲彩作為附屬公司於本集團財務報表綜合入賬。

(vii) 由於天津市力高偉盛實業有限公司(「天津偉盛」)的62.5%股東已向本集團授出其投票權，故本集團擁有天津偉盛的超過一半投票權。有關決定按簡單多數制作出。因此，本集團將天津偉盛作為附屬公司於本集團財務報表綜合入賬。

(viii) 由於天津力高大道置業發展有限公司(「天津大道」)的3%股東已向本集團授出其投票權，故本集團擁有天津大道的超過一半投票權。有關決定按簡單多數制作出。因此，本集團將天津大道作為附屬公司於本集團財務報表綜合入賬。

(ix) 由於天津博瑞房地產開發有限公司(「天津博瑞」)的28%股東已向本集團授出其投票權，故本集團擁有天津博瑞的超過一半投票權。有關決定按簡單多數制作出。因此，本集團將天津博瑞作為附屬公司於本集團財務報表綜合入賬。

(x) 由於泉州麗興房地產開發有限公司(「泉州麗興」)的18%股東已向本集團授出其投票權，故本集團擁有泉州麗興的超過一半投票權。有關決定按簡單多數制作出。因此，本集團將泉州麗興作為附屬公司於本集團財務報表綜合入賬。

(xi) 由於咸陽樺洋里置業有限公司(「咸陽樺洋里」)的69%股東已向本集團授出咸陽樺洋里21%的投票權，故本集團擁有咸陽樺洋里的超過一半投票權。有關決定按簡單多數制作出。因此，本集團將咸陽樺洋里作為附屬公司於本集團財務報表綜合入賬。

(xii) 由於武漢同信益置業有限公司(「武漢同信益」)的60%股東已向本集團授出武漢同信益11%的投票權，故本集團擁有武漢同信益的超過一半投票權。有關決定按簡單多數制作出。因此，本集團將武漢同信益作為附屬公司於本集團財務報表綜合入賬。

(xiii) 以上於本附註所指的中國公司英文名稱由管理層盡力翻譯成中文，這是由於該等公司並無註冊或並無英文名稱。



13 附屬公司(續)

(b) 下表所載為擁有非控股權益(對本集團而言屬重大)的力高置業(江西)有限公司(「力高置業」)、長豐聯華置業有限公司(「長豐聯華」)、江西怡居房地產開發有限公司(「江西怡居」)、南昌欣榮房地產開發有限公司(「南昌欣榮」)、南通市旭高置業有限公司(「南通旭高」)及南昌國高房地產置業有限公司(「南昌國高」)的財務資料概要：

資產負債表概要

	力高置業		長豐聯華		江西怡居		南昌欣榮		南通旭高		南昌國高(附註i)	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
流動												
資產	456,817	444,889	696,896	875,576	363,595	653,400	634,996	648,045	1,457,084	—	783,173	—
負債	(220,508)	(207,502)	(124,325)	(395,761)	(474)	(473,543)	(409,532)	(659,112)	(247,871)	—	(283,757)	—
流動資產/(負債)												
淨值總額	236,309	237,387	572,571	479,815	363,121	179,857	225,464	(11,067)	1,209,213	—	499,416	—
非流動												
資產	—	—	239	318	230	567	296	5,390	1,409	—	251	—
負債	—	—	(6,883)	(6,991)	(87,545)	—	—	—	(175,000)	—	(2,932)	—
非流動(負債)/												
資產淨值總額	—	—	(6,644)	(6,673)	(87,315)	567	296	5,390	(173,591)	—	(2,681)	—
(負債)/資產淨值	236,309	237,387	565,927	473,142	275,806	180,424	225,760	(5,677)	1,035,622	—	496,735	—

損益表概要

	力高置業		長豐聯華		江西怡居		南昌欣榮		南通旭高		南昌國高(附註i)	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益淨額	—	—	19,028	815,175	430,549	320,962	822,190	—	—	—	150,198	—
除所得稅前(虧損)/溢利	(1,079)	(1,235)	645	361,609	128,349	88,379	401,929	(19,955)	(5,519)	—	11,906	—
所得稅開支	—	—	92,141	(186,690)	(32,492)	(29,229)	(170,493)	4,989	1,380	—	4,230	—
全面(虧損)/收入總額	(1,079)	(1,235)	92,786	174,919	95,857	59,150	231,436	(14,966)	(4,139)	—	16,136	—
分配予非控股權益的 (虧損)/溢利	(540)	(618)	18,557	34,984	46,970	28,984	162,005	(10,476)	(2,111)	—	7,907	—

上述資料為公司間抵銷前的數額。

13 附屬公司(續)

(b) 下表所載為擁有非控股權益(對本集團而言屬重大)的力高置業(江西)有限公司(「力高置業」)、長豐聯華置業有限公司(「長豐聯華」)、江西怡居房地產開發有限公司(「江西怡居」)、南昌欣榮房地產開發有限公司(「南昌欣榮」)、南通市旭高置業有限公司(「南通旭高」)及南昌國高房地產置業有限公司(「南昌國高」)的財務資料概要:(續)

現金流量表概要

	力高置業		長豐聯華		江西怡居		南昌欣榮		南通旭高		南昌國高(附註i)	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
經營活動(所用)/												
所得現金	(366)	(1,030)	114,432	(69,154)	(33,545)	252,433	(14,369)	52,231	(1,207,209)	—	3,201	
已付所得稅	—	—	(125,130)	(78,478)	(17,046)	(37,193)	(18,047)	(17,715)	(634)	—	(38,990)	
經營活動(所用)/												
所得現金淨額	(366)	(1,030)	(10,698)	(147,632)	(50,591)	215,240	(32,416)	34,516	(1,207,843)	—	(35,789)	
投資活動所得/(所用)												
現金淨額	—	—	212	57,138	—	432	(20)	(504)	(33)	—	—	
融資活動所得/(所用)												
現金淨額	—	—	—	—	—	(199,900)	(30,000)	30,000	1,339,762	—	—	
現金及現金等價物(減少)												
/增加淨額	(366)	(1,030)	(10,486)	(90,494)	(50,591)	15,772	(62,436)	64,012	131,886	—	(35,789)	
年初現金及現金等價物	800	1,830	117,686	208,180	84,810	69,038	64,012	—	—	—	129,853	
年末現金及現金等價物	434	800	107,200	117,686	34,219	84,810	1,576	64,012	131,886	—	94,064	

附註(i): 南昌國高於二零一八年七月一日起成為本集團的間接全資附屬公司。因此,於二零一七年十二月三十一日的資產負債表概要並無於上文所示,並呈列二零一八年七月一日至二零一八年十二月三十一日止期間的損益表及現金流量表概要。有關分階段收購的詳情於附註28披露。



14 投資物業

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一月一日	434,669	—
添置	284,854	—
轉自持作出售的開發中物業	—	75,502
期後開支撥充資本	204	131
公平值收益	84,172	359,036
於十二月三十一日	803,899	434,669

於二零一八年十二月三十一日，公平值為人民幣480,777,000元(二零一七年：無)的投資物業已予抵押，作為本集團銀行及其他借款約人民幣175,000,000元的抵押品(二零一七年：無)(附註24)。

公平值計量

於二零一八年十二月三十一日，投資物業的公平值乃按使用重大不可觀察輸入值計算的公平值層級第三級計量。

年內第一、二及三級之間並無轉換。

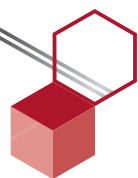
投資物業的估值程序

本集團已委聘外部、獨立及合資格估值師江西恒方房地產土地估價諮詢有限公司，以釐定投資物業於報告日期的公平值。

管理層與估值師已就報告日期的估值討論估值程序及結果。

有關使用重大不可觀察輸入值的公平值計量(第三級)的資料如下：

描述	公平值 (人民幣千元)	估值技術	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值的範圍	與公平值不可觀察 輸入值的關係
中國開發中投資物業	480,777	餘值法	(1) 市場售價 (2) 開發商利潤	(1) 每平方米人民幣16,640元至人民幣21,078元 (2) 35%	市場售價越高及開發商利潤越低，則公平值越高
已落成投資物業	323,122	直接比較法	(1) 市場售價	(1) 每平方米人民幣45,045元至人民幣51,520元	市場售價越高，則公平值越高



15 以權益法入賬的投資

於合併資產負債表內確認的金額如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
聯營公司	383,463	561,586
合營企業	316,831	472,935
於十二月三十一日	<u>700,294</u>	<u>1,034,521</u>

於合併損益表內確認的金額如下：

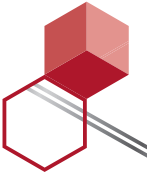
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
聯營公司	3,486	14,546
合營企業	73,982	68,324
截至十二月三十一日止年度	<u>77,468</u>	<u>82,870</u>

(a) 於聯營公司的權益

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年初	318,193	27,983
添置	66,699	275,664
轉至一家附屬公司(附註28)	(4,915)	—
應佔溢利淨額		
— 議價購買收益(附註b(i))	28,588	12,317
— 其他	(25,102)	2,229
年末	<u>383,463</u>	<u>318,193</u>
向一間聯營公司的貸款(附註i)	—	243,393
	<u>383,463</u>	<u>561,586</u>

附註：

- (i) 貸款按年利率10%計息、無抵押及無固定還款期。賬面值與其公平值相若，且以人民幣計值。聯營公司於年內已償還人民幣100,000,000元，餘額已重新分類為應收聯營公司款項(附註34(a)(iii))。

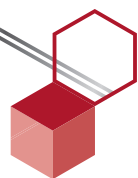


15 以權益法入賬的投資(續)

(b) 於聯營公司的權益性質

實體名稱	主要經營地點	間接擁有權益百分比		關係性質	計量方法
		二零一八年	二零一七年		
銘高國際控股有限公司 (「銘高」)	中國	45%	45%	—	權益法
江西昌大瑞豐科技發展 有限公司(「江西昌大瑞豐」)	中國	20%	20%	—	權益法
江西生命陽光城投資股份 有限公司(「江西生命陽光城」)	中國	— (附註 28)	25%	—	權益法
贛州葆和潤實業有限公司 (「贛州葆和潤」)	中國	30%	20%	附註 i	權益法
咸陽保榮實業有限公司 (「咸陽保榮」)	中國	75%	75%	附註 ii	權益法
連雲港恒潤置業有限公司 (「連雲港恒潤」)	中國	40%	—	附註 iii	權益法
豐城欣飛房地產開發有限公司 (「豐城欣飛」)	中國	40%	—	—	權益法
豐城市力鼎房地產開發 有限公司(「豐城市力鼎」)	中國	40%	—	—	權益法
豐城市恆鼎房地產開發 有限公司(「豐城市恆鼎」)	中國	40%	—	—	權益法

本集團所持聯營公司擁有的股本僅包括普通股。所有聯營公司均為私人公司，其股份並無市場報價。



15 以權益法入賬的投資(續)

(b) 於聯營公司的權益性質(續)

附註：

- (i) 贛州葆和潤為於二零一四年六月十九日註冊成立的有限公司，主要業務為中國物業發展及管理。於二零一七年九月三十日以代價人民幣57,500,000元收購其20%權益後，贛州葆和潤作為一家聯營公司入賬。本集團以代價人民幣5,357,000元收購贛州葆和潤的額外10%股權，有關交易已於二零一八年一月三十日完成。議價購買收益人民幣28,588,000元主要來自將行業經驗帶予該聯營公司。

贛州葆和潤的物業項目分為三期。本集團有權獲得第二期的30%權益，而贛州葆和潤的70%股東向本集團授予贛州葆和潤第二期的額外21%投票權。第二期的決策以簡單多數票決定。同時，本集團於第一期及第三期並無任何權益。

根據香港財務報告準則第10號，本公司須將由其管控的公司猶如附屬公司般綜合計入財務報表。倘有如下情況則為公司管控另一公司：(i)對另一公司擁有權力，(ii)通過參與該另一公司而於不同的回報承擔風險或擁有權利，及(iii)有能力運用其於該另一公司的權力以影響公司所得的回報。此三項情況必須全部符合。鑒於香港財務報告準則第10號的條文規定，本公司已就是否在財務報表中將贛州葆和潤作為附屬公司綜合入賬進行考慮。

儘管本公司持有贛州葆和潤第二期的51%投票權，但本公司董事經考慮與其他股東訂立的經營協議所述條款及本公司董事會依法管治贛州葆和潤事務之方式後，認為就香港財務報告準則第10號而言，本公司對贛州葆和潤的若干經營業務並無擁有權力，且並無獲授或能夠從該經營分部取得可變回報。因此，由於未有符合香港財務報告準則第10號對綜合入賬所定的三個規定，故本公司不應在公司財務報表中將贛州葆和潤作為一家附屬公司綜合入賬，而應將其於贛州葆和潤的權益作為一家聯營公司入賬。

- (ii) 咸陽保榮為於二零一一年九月五日註冊成立的有限責任公司，其主要業務為於中國從事物業發展及管理。咸陽保榮於二零一七年十二月三十一日獲本集團按代價人民幣188,783,000元收購75%權益，並取得重大影響後，獲入賬列作聯營公司。

咸陽保榮的物業項目分為兩期。本集團擁有第二期的75%權益，而於第一期並無權益。

根據香港財務報告準則第10號，本公司須將由其管控的公司猶如附屬公司般綜合計入財務報表。倘有如下情況則為公司管控另一公司：(i)對另一公司擁有權力，(ii)通過參與該另一公司而於不同的回報承擔風險或擁有權利，及(iii)有能力運用其於該另一公司的權力以影響公司所得的回報。此三項情況必須全部符合。鑒於香港財務報告準則第10號的條文規定，本公司已就是否在財務報表中將咸陽保榮作為附屬公司綜合入賬進行考慮。

儘管本公司持有第二期75%的股權及投票權，但本公司董事經考慮與其他股東訂立的經營協議所述條款及本公司董事會依法管治咸陽保榮事務之方式後，認為就香港財務報告準則第10號而言，本公司對咸陽保榮的若干經營業務並無擁有權力，且並無獲授或能夠從該經營分部取得可變回報。因此，由於未有符合香港財務報告準則第10號對綜合入賬所定的三個規定，故本公司不應在公司財務報表中將咸陽保榮作為一家附屬公司綜合入賬，而應將其於咸陽保榮的權益作為一家聯營公司入賬。



15 以權益法入賬的投資(續)

(b) 於聯營公司的權益性質(續)

附註：(續)

(iii) 連雲港恒潤為一家於二零零七年五月十五日註冊成立的有限公司，主要業務為中國物業發展及管理。本集團以代價人民幣33,340,000元收購其40%權益並於二零一八年八月二十二日取得重大影響力後，連雲港恒潤作為一家聯營公司入賬。

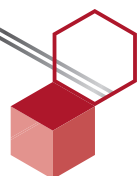
連雲港恒潤的物業項目分三期進行。本集團有權獲得第三期的40%權益，惟無權享有第一期及第二期的權益。

(c) 聯營公司財務資料概要

以下載列有關銘高及其附屬公司及咸陽保榮財務資料之概要，董事認為有關資料對本集團及其他不重大聯營公司(「其他」)屬重要，並以權益法入賬。所披露資料反映聯營公司財務報表呈列的金額，而非本集團應佔該等金額。有關金額已作修改以反映實體在使用權益法時所作的調整，包括公平值調整及會計政策差異的修改。

資產負債表概要

	銘高及其附屬公司		咸陽保榮(附註(i))		其他(附註(i))	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
現金及現金等價物	67,494	62,391	225,251	1,611	269,542	107,833
其他流動資產(現金除外)	11,866	11,326	407,112	265,774	4,510,736	1,187,951
流動資產總額	79,360	73,717	632,363	267,385	4,780,278	1,295,784
金融流動負債(不包括貿易應付款項)	—	—	—	—	(164,311)	(30,000)
其他流動負債(包括貿易應付款項)	(57,043)	(59,749)	(567,877)	(196,988)	(3,816,729)	(831,024)
流動負債總額	(57,043)	(59,749)	(567,877)	(196,988)	(3,981,040)	(861,024)
非流動資產	1,969	1,802	126	49	116,449	117,094
金融負債(不包括貿易應付款項)	—	—	—	—	(398,393)	(243,393)
其他負債	—	—	(7,457)	(7,457)	(75,000)	(75,000)
非流動負債總額	—	—	(7,457)	(7,457)	(473,393)	(318,393)
非控股權益	(3,191)	(3,866)	—	—	—	—
資產淨值	21,095	11,904	57,155	62,989	442,294	233,461



15 以權益法入賬的投資(續)

(c) 聯營公司財務資料概要(續)

收益表概要

	銘高及其附屬公司		咸陽保榮(附註(i))		其他(附註(i))	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益	128,270	103,262	—	—	999	6,380
折舊	(660)	(211)	(36)	—	(9,760)	(4,643)
經營利潤/(虧損)	11,274	14,685	(6,125)	—	(57,107)	(3,658)
利息收入	13	—	735	—	1,771	145
利息開支	—	—	—	—	(30,138)	(12,002)
稅項開支	(2,682)	(1,674)	—	—	—	—
非控股權益應佔溢利	(366)	(1,156)	—	—	—	—
全面收益/(虧損)總額	8,239	11,855	(5,390)	—	(85,474)	(15,515)



15 以權益法入賬的投資(續)

(c) 聯營公司財務資料概要(續)

財務資料概要的對賬

聯營公司的財務資料概要的對賬乃按本集團於聯營公司權益的賬面值呈列。

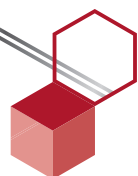
	銘高及其附屬公司		咸陽保榮(附註(i))		其他(附註(ii))		總計	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一月一日的年初資產淨值	14,040	2,185	122,586	—	326,279	—	462,905	2,185
初步確認投資	—	—	—	122,586	144,876	341,794	144,876	464,380
轉撥至附屬公司	—	—	—	—	(11,325)	—	(11,325)	—
年/期內溢利/(虧損)	8,239	11,855	(5,390)	—	(85,474)	(15,515)	(82,625)	(3,660)
年末資產淨值	22,279	14,040	117,196	122,586	376,623	326,280	513,831	462,905
於聯營公司的權益	10,026	6,318	87,897	91,940	129,743	65,837	227,666	164,095
隱含商譽	27,000	27,000	96,843	96,843	31,954	30,255	128,797	127,098
應收一家聯營公司貸款	—	—	—	—	—	243,393	—	243,393
賬面值	37,026	33,318	184,740	188,783	161,697	339,485	383,463	561,586

附註：

- (i) 誠如附註 15(b)(i)、附註 15(b)(ii) 及附註 15(b)(iii) 所述，本集團於贛州葆和潤、咸陽保榮及連雲港恒潤的若干營運業務中並無擁有權力，亦無就有關經營分部面臨風險或可取得可變回報。

此外，倘出現任何違約，與本集團並無控制權或權力的營運業務相關的負債可能對本集團於有關聯營公司的權益造成影響。於二零一八年十二月三十一日，概無跡象顯示出現拖欠負債或本集團資源可能流出。

因此，上述於二零一八年十二月三十一日的資產負債表摘要為贛州葆和潤、咸陽保榮及連雲港恒潤作為整體的財務狀況，而贛州葆和潤、咸陽保榮及連雲港恒潤截至二零一八年十二月三十一日止年度的收益表摘要僅呈列其各自的第二期、第二期及第三期業績。



15 以權益法入賬的投資(續)

(c) 聯營公司財務資料概要(續)

財務資料概要的對賬(續)

附註：(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度，並無披露咸陽保榮的收益表摘要，原因為有關業績乃有關本集團於其中並無權益的經營分部的財務業績。

- (ii) 自投資日期以來，各聯營公司概無向本集團派付或宣派任何股息，亦無有關本集團於聯營公司的權益的任何其他或然負債。

(d) 合營企業權益

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年初	401,886	338,185
向合營企業注資	500	500
出售一家合營企業(附註 a)	—	(5,123)
轉撥至一家附屬公司(附註 28)	(235,322)	—
應佔溢利	73,982	68,324
本集團權益的應佔資產淨值	241,046	401,886
與一家合營企業交易的未變現收益	(22,740)	(23,040)
年末	218,306	378,846
應收合營企業款項(附註 b)	98,525	94,089
	316,831	472,935

附註：

- (a) 於二零一七年十二月十四日，力高(中國)地產有限公司同意向江西滿威合營企業夥伴按代價人民幣16,875,000元出售其合營企業江西滿威實業有限公司(「江西滿威」)36%權益，而該交易亦於同日完成。完成後，江西滿威取消確認為本公司合營企業，而出售收益載於合併損益表內的「其他收益／(虧損)淨額」(附註7)中。
- (b) 應收合營企業匯高投資發展有限公司及Power Out International Holding Limited之貸款為免息、無抵押及無固定還款年期。賬面值與其公平值相若。



15 以權益法入賬的投資(續)

(e) 於合營企業的權益性質

實體名稱	主要營業地點	間接擁有權權益百分比		計量方法
		二零一八年	二零一七年	
力高實業(江西)有限公司(「力高實業」)	中國	50%	50%	權益法
南昌國高房地產置業有限公司	中國	— (附註28)	51%	權益法
江西鄱湖風情置業有限公司	中國	— (附註28)	60%	權益法
Power Out International Holding Limited	中國	68%	68%	權益法
匯高投資發展有限公司	中國	51%	51%	權益法
深圳力高宏業地產開發有限公司	中國	50%	50%	權益法

本集團根據合約協議對上述實體具有聯合控制權，而所有訂約方須一致同意方可進行該實體的所有相關活動。

本集團所持合營企業擁有的股本僅包括普通股。所有合營企業均為私人公司，其股份並無市場報價。

15 以權益法入賬的投資(續)

(f) 合營企業財務資料概要

以下載列有關力高實業財務資料之概要，董事認為有關資料對本集團及其他相對規模較小的合營企業(「其他」)屬重要。所披露資料反映合營企業財務報表呈列的金額，而非本集團應佔該等金額。有關金額已作修改以反映使用權益法時所作的調整，包括公平值調整及會計政策差異的修改。

資產負債表概要

	力高實業		其他	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
現金及現金等價物	19,076	32,123	1,018	162,207
其他流動資產(現金除外)	12,381	27,781	161,532	889,914
流動資產總額	31,457	59,904	162,550	1,052,121
金融流動負債(不包括貿易應付款項)	—	—	—	—
其他流動負債(包括貿易應付款項)	(18,722)	(64,328)	(299,709)	(854,813)
流動負債總額	(18,722)	(64,328)	(299,709)	(854,813)
非流動資產	514,172	506,436	420,017	470,312
金融負債(不包括貿易應付款項)	—	—	(337,705)	(356,227)
其他負債	(45,608)	(41,296)	—	—
非流動負債總額	(45,608)	(41,296)	(337,705)	(356,227)
非控股權益	—	—	(3)	(3)
資產/(負債)淨值	481,299	460,716	(54,850)	(311,390)



15 以權益法入賬的投資(續)

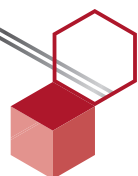
(f) 合營企業財務資料概要(續)

收益表概要

	力高實業		其他	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益	103,081	92,041	577,570	535,400
折舊	(17,249)	(13,748)	(127)	(276)
經營溢利／(虧損)	7,558	6,365	148,950	141,810
投資物業公平值收益	17,251	46,696	—	—
利息收入	118	46	58	482
利息開支	(31)	(31)	(18,032)	(22,021)
稅項(開支)	(4,313)	(11,674)	(42,867)	(54,393)
全面收益總額	20,583	41,402	88,229	65,878
未確認應佔虧損	—	—	24,354	13,512
累計未確認應佔虧損	—	—	35,721	13,983

合營企業自成立投資日期以來並無向本集團支付或宣派股息。

本集團向 Power Out International Holding Limited 的附屬公司提供貸款融資的企業擔保。詳情請參閱附註 31(b)。



15 以權益法入賬的投資(續)

(f) 合營企業財務資料概要(續)

財務資料概要的對賬

合營企業財務資料概要的對賬乃按本集團於合營企業權益的賬面值呈列。

	力高實業		其他		總計	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一月一日的年初						
資產淨值	460,716	419,314	311,896	257,739	772,612	677,053
初步確認投資	—	—	—	1,000	66,848	1,000
注資	—	—	1,000	—	1,000	—
出售一家合營企業	—	—	(454,254)	(12,720)	(454,254)	(12,720)
年度溢利／(虧損)	20,583	41,402	88,229	65,878	108,812	107,280
年末資產／(負債)淨值	481,299	460,716	(53,129)	311,897	428,170	772,613
於合營企業的權益	240,648	230,357	398	170,226	241,046	400,583
與一家合營企業進行 交易的未變現溢利	(22,740)	(23,040)	—	—	(22,740)	(23,040)
隱含商譽	—	—	—	1,303	—	1,303
應收合營企業貸款	—	—	98,525	94,089	98,525	94,089
賬面值	217,908	207,317	98,923	265,618	316,831	472,935



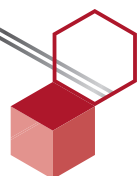
16 遞延所得稅

遞延所得稅資產及負債在有合法行使的權利將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷，且遞延所得稅由同一稅務機關徵收時方可互相抵銷。遞延稅項資產淨額／(負債)的分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
遞延所得稅資產		
— 將於12個月內撥回	283,867	207,350
— 將於超過12個月後撥回	175,966	31,581
	<u>459,833</u>	<u>238,931</u>
遞延所得稅負債		
— 將於12個月內結清	(71,868)	(35,683)
— 將於超過12個月後結清	(214,183)	(229,921)
	<u>(286,051)</u>	<u>(265,604)</u>
遞延稅項資產／(負債)淨額	<u>173,782</u>	<u>(26,673)</u>

遞延所得稅資產／(負債)淨額的變動如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一月一日	(26,673)	76,523
於合併損益表中抵免／(扣除) (附註10)	212,552	(36,100)
收購附屬公司(附註28)	(12,097)	(64,718)
分類為持作出售的資產(附註21)	—	(2,194)
出售一家附屬公司	—	(184)
於十二月三十一日	<u>173,782</u>	<u>(26,673)</u>



16 遞延所得稅(續)

遞延稅項資產：

	未變現溢利 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	撥備及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	5,835	45,517	167,781	219,133
於合併損益表中(扣除)/計入	(75)	10,524	11,727	22,176
出售一家附屬公司	—	(184)	—	(184)
分類為持作出售的資產	—	(2,194)	—	(2,194)
於二零一七年十二月三十一日	5,760	53,663	179,508	238,931
於二零一八年一月一日	5,760	53,663	179,508	238,931
於合併損益表中(扣除)/計入	(75)	60,180	158,628	218,733
收購附屬公司(附註28)	—	2,169	—	2,169
於二零一八年十二月三十一日	5,685	116,012	338,136	459,833

遞延稅項負債：

	收購 附屬公司 的公平值 調整 人民幣千元	投資物資 公平值收益 人民幣千元	資本化利息 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	17,901	—	53,648	71,061	142,610
於合併損益表中(計入)/扣除	(10,910)	89,759	(39,956)	19,383	58,276
收購附屬公司	64,718	—	—	—	64,718
於二零一七年十二月三十一日	71,709	89,759	13,692	90,444	265,604
於二零一八年一月一日	71,709	89,759	13,692	90,444	265,604
於合併損益表中(計入)/扣除	(33,107)	21,043	(13,692)	31,937	6,181
收購附屬公司(附註28)	14,266	—	—	—	14,266
於二零一八年十二月三十一日	52,868	110,802	—	122,381	286,051



16 遞延所得稅(續)

遞延所得稅資產乃於有可能藉日後應課稅溢利變現有關利益的情況下就結轉稅項虧損確認。於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，未確認稅項虧損如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
屆滿日期：		
二零一八年	—	3,206
二零一九年	38,730	38,730
二零二零年	24,100	24,100
二零二一年	27,527	27,530
二零二二年	35,789	35,789
二零二三年	62,194	—
並無屆滿日期	15,345	15,369
	203,685	144,724

年內，稅項虧損人民幣3,206,000元(二零一七年：人民幣3,313,000元)已屆滿。

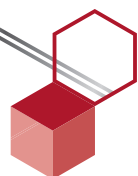
根據相關中國企業所得稅規則及法規，就本集團的中國附屬公司自二零零八年一月一日起所得溢利而宣派的股息須繳納預扣稅遞延稅。

於二零一八年十二月三十一日的遞延所得稅負債約為人民幣45,087,000元(二零一七年：人民幣45,087,000元)，且並無於合併資產負債表中就本集團若干中國附屬公司累計溢利應佔臨時差額作出撥備，原因為本集團控制該等中國附屬公司的股息政策且臨時差額可能不會於可見將來撥回。

17 持作出售的已竣工物業

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
款項包括：		
土地使用權	786,156	671,492
建築成本及資本化開支	1,201,986	761,718
資本化利息	145,676	130,882
	2,133,818	1,564,092

持作出售的已竣工物業均位於中國。



18 持作出售的開發中物業

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
在正常營運週期內列作流動資產		
款項包括：		
土地使用權	12,350,903	3,653,337
建築成本及資本化開支	2,523,725	1,790,369
資本化利息	805,500	284,748
	<u>15,680,128</u>	<u>5,728,454</u>

本集團開發中物業的正常營運週期一般介乎一至兩年。

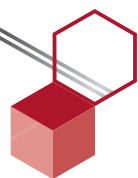
持作出售的開發中物業均位於中國。

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
持作出售的開發中物業：		
預期將於超過12個月後竣工及可供出售	10,655,370	2,873,776
預期將於12個月內竣工及可供出售	5,024,758	2,854,678
	<u>15,680,128</u>	<u>5,728,454</u>
已抵押為本集團借款的抵押品(附註24)	<u>8,913,463</u>	<u>2,963,928</u>



19 貿易應收款項、其他應收款項、按金及預付款項

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
貿易應收款項、其他應收款項按金：		
貿易應收款項(附註 a、b、c 及 g)	263,682	147,910
應計合約收入(附註 d)	—	700,000
	<u>263,682</u>	<u>847,910</u>
其他應收款項(附註 b)	2,119,885	1,117,961
應收貸款(附註 e)	212,412	—
有關出售分類為持作出售資產及負債的應收款項(附註 29)	150,000	—
於地方房地產業協會的按金(附註 f)	555,791	1,109,331
於勞動部門的按金	10,275	2,645
於財政部的按金	109,759	4,747
	<u>3,158,122</u>	<u>2,234,684</u>
減：其他應收款項及按金減值撥備	(50,260)	—
	<u>3,107,862</u>	<u>2,234,684</u>
	<u>3,371,544</u>	<u>3,082,594</u>
預付款項：		
其他預繳稅項	127,688	26,623
購買物業、廠房及設備的預付款項	—	475,236
建築成本預付款項	29,757	4,888
土地使用權預付款項	850,865	678,602
就收購附屬公司的預付款項	45,300	254,000
就投資於一間聯營公司的預付款項	60,000	—
	<u>1,113,610</u>	<u>1,439,349</u>
減：非流動部分		
— 購買物業、廠房及設備的預付款項	—	(475,236)
— 就投資於一間聯營公司的預付款項	(60,000)	—
	<u>1,053,610</u>	<u>964,113</u>



19 貿易應收款項、其他應收款項、按金及預付款項(續)

附註：

- (a) 貿易應收款項主要產生自銷售物業。銷售物業所得款項會根據有關的買賣協議條款收取。一般而言，若干客戶獲授信用期，而有關客戶須按照買賣協議清償應收款項。
- (b) 於貿易應收款項及其他應收款項中分別包括應收客戶A(附註5(b))的款項人民幣193,343,000元及(二零一七年：無)人民幣338,143,000元(二零一七年：無)。
- (c) 貿易應收款項於結算日(以收益確認日為準)的賬齡分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
0至30天	197,142	95,312
31至60天	—	9,130
61至90天	2,370	16,660
91至180天	6,111	7,888
超過180天	58,059	18,920
	263,682	147,910

本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備。由於客戶過往並無重大拖欠記錄，且按照前瞻性估計的影響甚微，因此預期虧損率極低。並無就貿易應收賬款總額作出撥備(二零一七年：無)。

於二零一八年十二月三十一日，貿易應收款項人民幣46,673,000元(二零一七年：人民幣140,590,000元)已逾期但尚未減值。

該等逾期貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
0至30天	31,920	88,712
31至60天	311	9,130
61至90天	—	16,660
91至180天	370	7,888
超過180天	14,072	18,200
	46,673	140,590

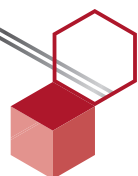


19 貿易應收款項、其他應收款項、按金及預付款項(續)

附註：(續)

- (d) 累計合約收益乃來自本集團向中國政府提供的填海服務。向客戶提供的填海服務已完成，由於若干行政程序，有關應收款項結餘尚未發出賬單。有關結餘已於採納香港財務報告準則第15號後轉撥至合約資產(附註5(c))。
- (e) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團向一名獨立第三方授出無抵押貸款100,000,000港元(相當於人民幣87,620,000元)(二零一七年：不適用)，為期12個月，於二零一八年七月二十五日至二零一八年十月三十一日止期間按年利率11%計息及於二零一八年十一月一日至二零一八年十二月三十一日止期間按年利率14.875%計息。於二零一八年十二月三十一日，計入應收貸款金額為應收利息人民幣4,792,000元(二零一七年：不適用)。
- 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團分別向兩名獨立第三方授出貸款人民幣100,000,000元(二零一七年：不適用)及人民幣20,000,000元(二零一七年：不適用)。有關貸款為免息、須於授出日期起計12個月內償還，並以有關第三方持有實體的20%股權質押作抵押。
- (f) 於當地房地產協會的按金主要包括向中國政府機構就未來土地開發及清理地盤待售作出的按金，或因相關規例就本集團物業發展項目規定須維持物業的建築質素的按金。
- (g) 貿易應收款項以已售物業作抵押。貿易應收款項的賬面值與其公平值相若，並為免息。
- (h) 貿易應收款項及按金的賬面值與其公平值相若，並為無抵押、免息及須按要求償還。
- (i) 本集團貿易應收款項及其他應收款項及按金的賬面值以下列貨幣計值：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
人民幣	3,249,980	3,082,594
港元	102,564	—
美元	19,000	—
	<u>3,371,544</u>	<u>3,082,594</u>



20 現金及現金等價物及受限制現金

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銀行及手頭現金	3,661,763	3,587,770
短期銀行存款(附註a)	2,017,100	—
減：分類為持作出售的資產(附註21)	—	(708)
現金及現金等價物	5,678,863	3,587,062
受限制現金(附註b)	2,186,139	1,318,450
現金及現金等價物及受限制現金	7,865,002	4,905,512

本集團現金及現金等價物及受限制現金的賬面金額與其公平值相等並以下列貨幣計值：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
人民幣	7,808,282	4,121,026
美元	34,989	751,421
港元	9,101	33,065
澳元	12,630	—
	7,865,002	4,905,512

附註：

- (a) 銀行存款以人民幣計價。存款的平均到期日為三個月或以下(二零一七年：不適用)，惟人民幣1,517,100,000元的銀行存款的到期日超過三個月(二零一七年：無)，且包含無條件可撤銷條款則除外。管理層有意在十二個月內提取銀行存款，因此被歸類為流動資產。
- (b) 受限制現金包括(i)就銀行授予本集團物業買家的按揭貸款融資而作出的保證金；(ii)根據地方國有土地資源管理局發出的相關法規須於指定銀行戶口存放若干預售物業所得款項的本集團的若干物業開發公司作出的興建物業保證金；及(iii)被限制用於本集團銀行融資抵押品的其他銀行存款人民幣97,800,000元(二零一七年：無)(附註24)。

以人民幣計值的現金及現金等價物及受限制現金存置於中國的銀行。向中國境外匯付有關結餘須遵守中國政府頒佈的外匯管制規則及法規。



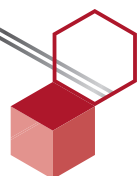
21 分類為持作出售資產及負債

於二零一七年十二月十九日，天津力高盛業有限公司(本集團於中國註冊成立的間接附屬公司)與上海重達實業發展有限公司(「買方」，一家於中國註冊成立，主要從事投資控股且獨立於本集團的公司)訂立協議(「該協議」)，內容有關出售其於上海明昌置業有限公司(「出售公司」)的全部股權。截至該協議日期，出售公司主要從事物業發展。出售代價約為人民幣671,798,000元(可予調整)。約人民幣67,179,800元(佔代價的10%)已由買方支付(附註25)。出售於滿足該協議規定的若干先決條件，方告完成。

下列有關出售公司的資產及負債於二零一七年十二月三十一日重新分類為持作出售：

	人民幣千元
分類為持作出售資產	
物業、廠房及設備(附註11)	466
遞延所得稅資產(附註16)	2,194
出售發展中物業	462,536
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	2,027
現金及現金等價物	708
出售公司持作出售總資產	<u>467,931</u>
與分類為持作出售資產直接相關的負債	
貿易及其他應付款項	<u>(1,544)</u>
出售公司持作出售總負債	<u>(1,544)</u>

出售公司已於二零一八年二月二十七日出售。有關詳情請閱附註29。



22 股本

	股份數目	每股面值	股本	
			千港元	人民幣千元
法定：				
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年十二月三十一日	10,000,000,000	0.05 港元	500,000	418,899
已發行及已繳足：				
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年十二月三十一日	3,551,609,322	0.05 港元	177,580	139,632

23 儲備

	股份溢價 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	1,241,423	(240,828)	254,839	134,402	(10,226)	1,330,635	2,710,245
全面收入年內溢利	—	—	—	—	—	862,237	862,237
其他全面收入／(虧損)							
匯兌差額	—	170,639	—	—	—	—	170,639
轉撥至法定儲備	—	—	65,042	—	—	(65,042)	—
全面收入總額(附註35)	—	170,639	65,042	—	—	797,195	1,032,876
與擁有人的交易							
與二零一七年年中期有關的股息(附註36)	—	—	—	—	—	(71,032)	(71,032)
權益內所確認與擁有人的交易總額	—	—	—	—	—	(71,032)	(71,032)
於二零一七年十二月三十一日 (如先前所呈報)	1,241,423	(70,189)	319,881	134,402	(10,226)	2,056,798	3,672,089
會計政策變動的影響(附註2.1.2)	—	—	—	—	—	(22,173)	(22,173)
	1,241,423	(70,189)	319,881	134,402	(10,226)	2,034,625	3,649,916

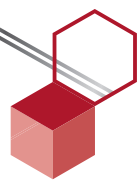


23 儲備(續)

	股份溢價 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
全面收入							
年內溢利	—	—	—	—	—	990,747	990,747
其他全面(虧損)/收入							
匯兌差額	—	(217,322)	—	—	—	—	(217,322)
轉撥至法定儲備	—	—	46,814	—	—	(46,814)	—
全面收入總額	<u>1,241,423</u>	<u>(287,511)</u>	<u>366,695</u>	<u>134,402</u>	<u>(10,226)</u>	<u>2,978,558</u>	<u>4,423,341</u>
與擁有人的交易：							
在控制權無變動的情況下，於附屬公司 所有權權益的變動	—	—	—	—	9,810	—	9,810
與二零一七年末期有關的股息(附註35)	—	—	—	—	—	(106,548)	(106,548)
與二零一八年中期有關的股息(附註35)	—	—	—	—	—	(88,790)	(88,790)
權益內所確認與擁有人的交易總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,810</u>	<u>(195,338)</u>	<u>(185,528)</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u>1,241,423</u>	<u>(287,511)</u>	<u>366,695</u>	<u>134,402</u>	<u>(416)</u>	<u>2,783,220</u>	<u>4,237,813</u>

24 借款

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
長期銀行及其他借款，有抵押(附註a)	3,549,978	3,982,100
二零二零年到期11%優先票據，有抵押(附註b)	1,362,773	—
非即期借款，有抵押	<u>4,912,751</u>	<u>3,982,100</u>
短期銀行及其他借款，有抵押(附註a)	592,540	472,300
二零一八年到期7%優先票據，有抵押(附註c)	—	1,622,697
二零一九年到期6.375%優先票據，有抵押(附註d)	2,048,688	—
二零一九年到期8%私募票據，有抵押(附註e)	108,534	—
	<u>2,749,762</u>	<u>2,094,997</u>
長期銀行及其他借款部分，有抵押(附註a)		
—須於一年內償還，有抵押	3,246,900	1,002,286
—須於一年內償還(包含按要求償還條款)，有抵押	24,500	24,500
—須於一年後償還(包含按要求償還條款)，有抵押	125,768	139,336
即期借款，有抵押	<u>6,146,930</u>	<u>3,261,119</u>
借款總額	<u>11,059,681</u>	<u>7,243,219</u>



24 借款(續)

附註：

- (a) 本集團於二零一八年十二月三十一日的銀行及其他借款為人民幣4,703,953,000元(二零一七年：人民幣2,425,680,000元)，以若干賬面值為人民幣8,913,463,000元(二零一七年：人民幣2,963,928,000元)的持作出售開發中物業(附註18)、投資物業(附註14)人民幣480,777,000元(二零一七年：無)及銀行存款(附註20)人民幣97,800,000元(二零一七年：無)作抵押。本集團於二零一八年十二月三十一日的銀行及其他借款為人民幣2,835,733,000元(二零一七年：人民幣3,194,842,000元)已由本公司擔保，並由本集團於若干附屬公司的股權作抵押。

銀行及其他借款按4.99%至13.00%(二零一七年：2.90%至9.50%)的年利率計息。

- (b) 於二零一八年八月二十三日，本公司按面值發行二零二零年到期的總面值200,000,000美元11%優先票據(「二零二零年到期11%優先票據」)。利息須於每半年期後支付。除非提前贖回，否則二零二零年到期11%優先票據將於二零二零年八月二十九日到期。其於新加坡證券交易所有限公司上市。
- (c) 於二零一七年八月九日，本公司悉數贖回本金總額為125,000,000美元之全部尚未贖回於二零一九年到期的優先票據(「二零一九年到期13.75%優先票據」)。本公司所支付贖回價總額為133,976,000美元。提早贖回二零一九年到期13.75%優先票據約人民幣58,031,000元的融資成本已計入截至二零一七年十二月三十一日止年度合併損益表的「融資收入及成本」內。

於二零一七年十一月十五日，本公司按面值發行總面值為250,000,000美元於二零一八年到期的7%優先票據(「二零一八年到期7%優先票據」)。於二零一八年九月十七日，本公司贖回二零一八年到期7%優先票據的本金金額200,000,000美元(「部分贖回」)。提早贖回二零一八年到期7%優先票據的融資成本約人民幣13,282,000元已計入截至二零一八年十二月三十一日止年度合併損益表的「融資收入及成本」內。贖回總額為206,744,000美元。完成部分贖回後，二零一八年到期7%優先票據的尚未償付本金金額為50,000,000美元，並已於二零一八年十一月十四日到期時償還。

- (d) 於二零一八年二月二十三日，本公司按面值發行二零一九年到期的總面值300,000,000美元6.375%優先票據(「二零一九年到期6.375%優先票據」)。利息須於每半年期後支付。除非提前贖回，否則二零一九年到期6.375%優先票據將於二零一九年二月二十七日到期。其於新加坡證券交易所有限公司上市。
- (e) 於二零一八年八月一日，本公司按面值發行二零一九年到期的總面值15,800,000美元8%私募票據(「二零一九年到期8%私募票據」)。利息須於每半年期後支付。除非提前贖回，否則二零一九年到期8%私募票據將於二零一九年八月三十一日到期。

本公司可自行選擇於該等票據的到期日前全部或部分以協議界定的贖回價格贖回二零一九年到期6.375%優先票據、二零一九年到期8%私募票據及二零二零年到期11%優先票據。提早贖回二零一九年到期6.375%優先票據、二零一九年到期8%私募票據及二零二零年到期11%優先票據的購股權被視為與主合同無密切關係的嵌入式衍生工具。董事認為，於二零一八年十二月三十一日，上述提早贖回購股權之公平值並不重大。

本集團於二零一八年十二月三十一日的優先票據合共為人民幣3,519,995,000元(二零一七年：人民幣1,622,697,000元)已由本公司擔保，並由本集團於若干附屬公司的股權作抵押，而本集團所有優先票據均須履行與本集團若干財務指標有關的契約。本集團定期監察其遵守該等契約的情況。於二零一八年十二月三十一日，概無違反該等契約的情況。



24 借款(續)

本集團於各自結算日的借款總額的金額(基於貸款協議所載既定還款日期)及屆滿期限(即忽略任何按要求償還條款的影響)載列如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
須於下列期限償還的借款金額：		
– 1年內	6,021,162	3,121,793
– 1至2年	4,553,060	2,113,509
– 2至5年	485,459	2,007,917
借款總額	<u>11,059,681</u>	<u>7,243,219</u>

本集團借款的賬面值與其公平值相若，原因為折現的影響並不重大，或借款按浮動利率計息。

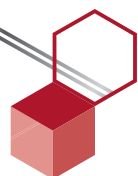
本集團借款按下列貨幣計值：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
美元	5,960,995	3,879,876
人民幣	4,948,417	3,199,507
港元	150,269	163,836
	<u>11,059,681</u>	<u>7,243,219</u>

於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有包括透支及銀行貸款的銀行融資總額約人民幣9,770,255,000元(二零一七年：人民幣7,944,228,000元)。於同一日期，未動用融資約為人民幣1,001,256,000元(二零一七年：人民幣1,472,200,000元)。

25 貿易及其他應付款項

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
貿易應付款項(附註a)	2,372,836	1,401,828
應計費用及其他應付款項(附註b)	3,079,036	298,499
其他應付稅項	709,872	364,314
出售出售公司所收按金(附註21)	—	67,180
應付股息	52,337	6,907
應付薪金	7,004	2,246
應付利息	97,881	15,138
已收租賃按金	4,566	—
	<u>6,323,532</u>	<u>2,156,112</u>



25 貿易及其他應付款項(續)

附註：

(a) 貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
0至30天	1,984,378	1,348,561
31至60天	72,850	418
61至90天	90,922	13,859
超過90天	224,686	38,990
	<u>2,372,836</u>	<u>1,401,828</u>

(b) 其他應付款項包括客戶A(附註5(b))擬就與本集團投資中國開發潛在物業發展項目作出的預付款項人民幣1,872,137,000元(二零一七年：零)。

預付款項屬無抵押、不計息且無還款期限。

(c) 因到期期限較短，故本集團貿易應付款項的賬面值與其公平值相若，而該等金額以人民幣計值。

26 合約負債(二零一七年：預收賬款)

本集團根據合約所載的出具票據進度收取客戶款項，一般於履行主要來自物業銷售的合約前收取款項。該等客戶所得款項於確認相關銷售前記錄為合約負債(二零一七年：預收賬款)。

(a) 就合約負債確認的收益

截至二零一八年十二月三十一日止年度，計入二零一八年一月一日合約負債結餘的已確認收益約為人民幣3,726,643,000元。

(b) 有關銷售物業的未履行合約

於二零一八年十二月三十一日，來自物業銷售的未完成履約責任約人民幣7,471,196,000元預計將於十二個月期間內確認，而來自物業銷售的未完成履約責任約人民幣5,130,385,000元預計將於十二個月後確認。



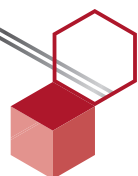
27 合併現金流量表附註

(a) 年內溢利與經營所得現金淨額之間的對賬：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
除所得稅前溢利	2,213,472	1,597,867
— 物業、廠房及設備折舊	9,930	6,597
— 融資收入	(95,025)	(44,729)
— 融資成本	71,662	70,945
— 出售附屬公司收益	(304,271)	(1,566)
— 出售於一家合營企業投資的收益	—	(11,752)
— 因收購附屬公司所產生議價購買收益	—	(1,150)
— 出售物業、廠房及設備收益	(351)	(226)
— 投資物業公平值收益	(84,172)	(359,036)
— 應佔以權益法入賬之投資溢利淨額	(77,468)	(82,870)
— 其他應收款項的減值虧損	18,345	—
— 重新計量以權益法入賬之投資權益收益	—	49,535
— 商譽減值	(14,999)	—
— 變現與一家合營企業交易的未變現收益	(300)	(300)
— 未變現匯兌差額	136,710	24,089
營運資金變動前的經營溢利	1,873,533	1,247,407
— 持作出售的已竣工物業	(569,726)	408,389
— 持作出售的開發中物業	(6,851,732)	1,423,390
— 合約資產	(700,000)	—
— 貿易及其他應收款項及預付款項	892,924	(1,752,614)
— 合約負債	7,169,457	—
— 預收賬款	(4,673,042)	271,620
— 貿易及其他應付款項	2,004,132	(1,134,710)
— 受限制現金	(769,889)	(132,195)
經營(所用)／所得現金淨額	(1,624,343)	331,287

(b) 於合併現金流量表中，出售物業、廠房及設備所得款項包括：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
賬面淨額(附註11)	296	718
出售物業、廠房及設備收益淨額(附註7)	351	226
出售物業、廠房及設備所得款項	647	944



27 合併現金流量表附註(續)

(c) 來自融資活動的負債對賬

	來自融資活動的負債				
	借款	應付非控股 權益款項	應付 一間聯營 公司款項	應付合營 公司款項	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一六年十二月三十一日	3,629,232	451,308	—	65,663	4,146,203
償還來自非控股權益墊款	—	(334,894)	—	—	(334,894)
來自合營企業墊款	—	—	—	74,546	74,546
銀行及其他借款所得款項	4,997,001	—	—	—	4,997,001
償還銀行及其他借款	(2,111,100)	—	—	—	(2,111,100)
發行二零一八年到期7%優先票據	1,673,784	—	—	—	1,673,784
贖回二零一九年到期13.75% 優先票據	(899,974)	—	—	—	(899,974)
其他非現金變動	135,817	—	—	—	135,817
外匯調整	(181,541)	—	—	—	(181,541)
於二零一七年十二月三十一日	<u>7,243,219</u>	<u>116,414</u>	<u>—</u>	<u>140,209</u>	<u>7,499,842</u>
於二零一七年十二月三十一日	7,243,219	116,414	—	140,209	7,499,842
來自非控股權益墊款	—	2,007,245	—	—	2,007,245
來自合營企業墊款	—	—	—	129,241	129,241
來自一間聯營公司墊款	—	—	66,000	—	66,000
銀行及其他借款所得款項	4,572,845	—	—	—	4,572,845
償還銀行及其他借款	(3,037,142)	—	—	—	(3,037,142)
發行二零一九年到期6.375% 優先票據	2,277,435	—	—	—	2,277,435
發行二零二零年到期11%優先票據	1,310,388	—	—	—	1,310,388
贖回二零一八年到期7%優先票據	(1,799,231)	—	—	—	(1,799,231)
贖回二零一九年到期6.375% 優先票據的付款	(6,748)	—	—	—	(6,748)
其他非現金變動	130,147	—	—	(245,694)	(115,547)
外匯調整	368,768	—	—	—	368,768
於二零一八年十二月三十一日	<u>11,059,681</u>	<u>2,123,659</u>	<u>66,000</u>	<u>23,756</u>	<u>13,273,096</u>



28 收購附屬公司

28.1 資產收購

(a) 收購武漢鳳翔島房地產開發有限公司

於二零一八年一月十一日，本集團以代價約人民幣140,000,000元完成收購武漢鳳翔島房地產開發有限公司（「武漢鳳翔島」）的70%股權。武漢鳳翔島主要於武漢市從事物業開發，並擁有一塊位於武漢市蔡甸區的土地。

(b) 收購合肥同鑄置業有限公司

於二零一八年一月十七日，本集團以代價約人民幣132,240,000元完成收購合肥同鑄置業有限公司（「合肥同鑄」）的100%股權。合肥同鑄主要於安徽省從事物業開發，並擁有一塊位於安徽肥東經濟開發區的土地。

(c) 收購寧波余姚晟明房地產開發有限公司、寧波余姚晟業機器人科技有限公司及寧波余姚雲晟機器人科技有限公司

於二零一八年六月二十六日，本集團分別以代價約人民幣205,460,000元、人民幣72,060,000元及人民幣94,810,000元完成收購寧波余姚晟明房地產開發有限公司（「寧波晟明」）、寧波余姚晟業機器人科技有限公司（「寧波晟業」）及寧波余姚雲晟機器人科技有限公司（「寧波雲晟」）的62%股權。該等公司主要於寧波市從事物業開發，並擁有一塊位於寧波市中國雲城項目區的土地。

除以上所述者，本集團收購多項物業發展項目公司。本公司董事認為，於年內收購的該等附屬公司對本集團而言屬不重大，因此該等附屬公司於收購日期的個別財務資料整合金額披露於「其他」。

由於上述新收購公司於收購日期前未有經營任何業務，本集團認為收購事項的性質乃收購實質資產，而代價應源於個別所收購資產及所承擔負債。

28 收購附屬公司(續)

28.1 資產收購(續)

下表概述於收購日期就收購事項已付代價、所收購資產的公平值及所承擔負債。

	武漢鳳翔島 人民幣千元	合肥同鑄 人民幣千元	寧波晟明 人民幣千元	寧波雲晟 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於收購日期已付及應付代價	140,000	132,240	205,460	94,810	91,000	755,570
可識別所收購資產及所承擔負債的 已確認金額：						
物業、廠房及設備	3,677	—	48	—	—	3,725
預付款項、按金及其他應付款項	37,707	90,829	440	15	560,373	689,376
開發中物業	273,406	783,358	506,567	152,897	638,305	2,354,533
現金及現金等價物	954	636	4,962	7	44,493	56,221
借款	(71,873)	—	—	—	—	(71,873)
其他應付款項	(43,871)	(742,583)	(180,630)	—	(1,023,835)	(1,990,919)
可識別所收購資產總額	200,000	132,240	331,387	152,919	224,517	1,041,063
減：於收購日期初始確認的非控股權益	(60,000)	—	(125,927)	(58,109)	(41,457)	(285,493)
所收購資產淨值	140,000	132,240	205,460	94,810	183,060	755,570
有關收購附屬公司的現金及現金等 價物流出淨額的分析：						
已付現金代價	140,000	132,240	205,460	94,810	91,000	755,570
減：上年度就收購事項支付的預付款項	(50,000)	(132,240)	—	—	—	(182,240)
減：所收購現金及現金等價物	(954)	(636)	(4,962)	(7)	(44,493)	(56,221)
現金流出/(流入)淨額	89,046	(636)	200,498	94,803	46,507	517,109



28 收購附屬公司(續)

28.2 分階段收購

(a) 分階段收購南昌國高房地產置業有限公司(「南昌國高」)及江西鄱湖風情置業有限公司(「江西鄱湖風情」)

於分階段收購前，南昌國高及江西鄱湖風情分別為本集團51%及60%的合營企業。

於二零一八年七月一日，本集團與南昌國高及江西鄱湖風情的合營企業合夥人(為一名獨立第三方)就經營及管理南昌國高進行磋商。合營企業合夥人就其現有發展項目的行業專家計劃與本集團合作。因此，南昌國資產業經營集團房地產開發有限公司與本集團簽訂協議，並授予本集團南昌國高及江西鄱湖風情分別49%及40%的投票權，而本集團取得南昌國高及江西鄱湖風情董事會控制權。當組織章程大綱生效時，本集團自二零一八年七月一日起須把南昌國高納入為附屬公司。

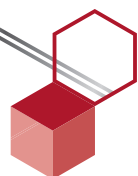
(b) 分階段收購江西生命陽光城投資股份有限公司(「江西生命陽光城」)

分階段收購江西生命陽光城前，江西生命陽光城為本集團25%聯營公司。

於二零一八年十一月十七日，本集團收購江西生命陽光城餘下75%權益，代價為人民幣15,000,000元。

下表概述於收購日期就收購事項已付代價、所收購資產的公平值及所承擔負債：

	南昌國高 人民幣千元	江西鄱湖風情 人民幣千元	江西生命陽光城 人民幣千元
代價：			
— 本集團所持股份公平值	245,104	5,132	5,000
— 現金代價	—	—	15,000
減：所收購資產淨值：			
— 物業、廠房及設備	321	732	117
— 已竣工物業及開發中物業	67,329	86,798	24,818
— 預付款項、按金及其他應收款項	275,178	8,346	13,420
— 現金及現金等價物	70,212	3,808	994
— 其他應付款項	(170,893)	(86,257)	(3,345)
— 應收／(應付)本集團款項	245,694	(21)	(16,004)
— 遞延所得稅資產	—	—	2,169
— 遞延所得稅負債	(7,245)	(4,852)	(2,169)
	480,596	8,554	20,000
減：於收購日期初始確認的非控股權益	(235,492)	(3,422)	—
	245,104	5,132	20,000

**28 收購附屬公司(續)****28.2 分階段收購(續)***(b) 分階段收購江西生命陽光城投資股份有限公司(「江西生命陽光城」)(續)*

下表概述於收購日期就收購事項已付代價、所收購資產的公平值及所承擔負債：(續)

	南昌國高 人民幣千元	江西鄱湖風情 人民幣千元	江西生命陽光城 人民幣千元
於合營企業或聯營公司的權益公平值	245,104	5,132	5,000
減：合營企業／一間聯營公司的權益	(235,322)	—	(4,915)
重新計量收益	9,782	5,132	85
<u>有關分階段收購所產生的現金流量淨額：</u>			
現金代價	—	—	(15,000)
減：應付前股東	—	—	15,000
加：所收購現金及現金等價物	70,212	3,805	994
分階段收購的現金流入淨額	70,212	3,805	994

自收購日期二零一八年七月一日起至二零一八年十二月三十一日止期間，南昌國高及江西鄱湖風情分別向本集團貢獻收益人民幣169,530,000元及除稅後純利人民幣18,753,000元。

自收購日期二零一八年十一月十七日起至二零一八年十二月三十一日止期間，江西生命陽光城向本集團帶來除稅後虧損淨額人民幣165,000元。江西生命陽光城於截至二零一八年十二月三十一日止年度概無產生收益。

倘上述所有分級收購事項於二零一八年一月一日已發生，則本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合收益及除稅後純利應分別為人民幣7,313,500,000元及人民幣1,420,230,000元。

29 出售持作出售資產及負債

於二零一八年一月一日，本集團以代價約人民幣18,540,000元向非控制性權益購買上海明昌置業有限公司(「上海明昌」)的10%股權，款項已於二零一七年預付。完成購買股權後，本集團錄得非控制性權益減少約人民幣28,350,000元及儲備進賬結餘約人民幣9,810,000元。

於二零一八年二月二十七日，本集團以經調整代價約人民幣644,644,000元完成向獨立第三方上海重達實業發展有限公司(「上海重達」)出售上海明昌的100%股權。



29 出售持作出售資產及負債(續)

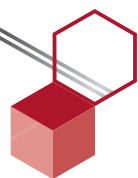
出售持有待售資產及負債的收益分析如下：

	人民幣千元
以現金代價支付代價：	644,644
減：於完成日期二零一八年二月二十七日出售資產淨值：	
— 物業、廠房及設備	(466)
— 開發中物業	(462,216)
— 遞延所得稅資產	(2,194)
— 貿易及其他應收款項、按金及預付款項	(2,428)
— 現金及現金等價物	(4,726)
— 應付集團公司款項	184,603
— 貿易及其他應付款項	61
	<u>(287,366)</u>
減：就二零一六年度收購支付前股東個人所得稅	<u>(53,007)</u>
除稅前出售附屬公司收益	304,271
減：出售附屬公司時應付中國企業所得稅	<u>(92,402)</u>
除稅後出售附屬公司收益	<u>211,869</u>
出售產生的現金流量淨額分析：	
現金代價淨額	644,644
減：應收上海重達款項	(150,000)
減：於上一年收取按金	(67,180)
減：就二零一六年度收購支付前股東個人所得稅	(53,007)
減：出售現金及現金等價物	<u>(4,726)</u>
現金流入淨額	<u>369,731</u>

30 承擔

(a) 資本承擔及物業發展承擔

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
已訂約但尚未撥備：		
— 土地使用權證	414,387	—
— 租賃物業裝修	1,628	—
— 房地產開發開支	6,045,822	2,244,062
— 收購附屬公司	—	146,446
— 向一家合營企業注資	—	5,357



30 承擔(續)

(b) 經營租賃承擔

於二零一八年十二月三十一日，本集團於有關辦公室的不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃付款總額如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
不超過一年	2,274	904
超過一年但不超過五年	4,611	272
	<u>6,885</u>	<u>1,176</u>

31 財務擔保及或然負債

(a) 按揭融資的擔保

本集團於下列各報告期末因按揭融資的財務擔保而存在以下或然負債：

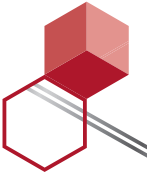
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
就本集團物業若干買家的按揭融資提供的擔保	<u>5,932,804</u>	<u>6,052,438</u>

本集團已為本集團物業的若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。該等擔保將於下列時間較早者終止：(i) 房地產所有權證轉交予買家（一般於擔保登記完成後平均六個月至三年內進行）時；或(ii) 物業買家清償按揭貸款時。

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的按揭本金連同應計利息及罰金，而本集團有權保留相關物業的法定業權及接收所有權。本集團的擔保期由授出按揭日期起開始。董事認為，買家拖欠付款的可能性極小且彼等的責任可由物業價值妥為保障，因此，財務擔保的公平值並不重大。

- (b) 本公司就一項本集團合營企業Power Out International Ltd.已悉數動用的貸款融資向Power Out International Ltd.的附屬公司提出為數70,000,000澳元的公司擔保。本公司董事認為上述擔保不大可能被要求補償，而財務擔保的公平值並不重大。

除上文所披露者外，本集團及本公司於二零一八年十二月三十一日並無其他重大的或然負債(二零一七年：零)。



32 每股盈利

截至二零一八年十二月三十一日止年度，每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔溢利計算。

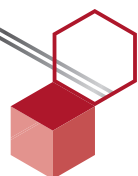
	二零一八年	二零一七年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	990,747	862,237
已發行股份的加權平均數	3,551,609,322	3,551,609,322
每股基本盈利(人民幣分)	27.90	24.28

於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，由於並無發行在外的潛在攤薄股份，故每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

33 應收／(應付)非控股權益款項

除按年利率8.5%、18%及11%計息並以其於本集團附屬公司的權益作抵押的應收非控制性權益款項人民幣32,270,000元、人民幣50,000,000元及人民幣15,000,000元(二零一七年：人民幣207,518,000元及人民幣15,000,000元各按年利率10%及11%計息)外，應收非控制性權益款項為免息、無抵押及須按要求償還。賬面值與其公平價相若且均以人民幣計值。

除為數人民幣368,337,000元的應付非控股權益款項的年利率為4.75%(二零一七年：無)外，應付非控股權益款項均為免息、無抵押並須按要求償還。賬面值與其公平值相若及以人民幣計值。



34 關聯方交易

本集團由黃若虹及黃若青共同控制，而二者分別擁有本公司39.06%及26.04%的股份。

與本集團存在交易的主要關聯方如下：

關聯方	與本公司的關係
銘高國際控股有限公司及其附屬公司	一家聯營公司
江西昌大瑞豐科技發展有限公司	一家聯營公司
贛州葆和潤實業有限公司	一家聯營公司
咸陽保榮實業有限公司	一家聯營公司
連雲港恒潤置業有限公司	一家聯營公司
豐城市欣飛房地產開發有限公司	一家聯營公司
豐城市力鼎房地產開發有限公司	一家聯營公司
豐城市恆鼎房地產開發有限公司	一家聯營公司
力高實業(江西)有限公司	一家合營企業
匯高投資發展有限公司及其附屬公司	一家合營企業
力澳國際控股有限公司及其附屬公司	一家合營企業
深圳力高宏業地產開發有限公司	一家合營企業
黃若虹(黃先生)	本集團的一名主要股東兼董事(附註a)
黃若青(黃若青先生)	本集團的一名主要股東兼董事

附註：

(a) 黃先生獲委任為執行董事及董事會主席，自二零一七年三月九日生效。



34 關聯方交易(續)

(a) 與關聯方的結餘

(i) 應收合營企業款項

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	性質	利息	貨幣
力高實業(江西)有限公司	—	27,911	非貿易	不適用	人民幣
江西鄱湖風情置業有限公司	—	25,212	非貿易	不適用	人民幣
Power Out International Holding Ltd. 及其附屬公司	4,844	—	非貿易	不適用	港元
	<u>4,844</u>	<u>53,123</u>			

賬面值與其公平值相若，屬無抵押並須按要求償還。

(ii) 應付合營企業款項

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	性質	利息	貨幣
深圳力高宏業地產開發有限公司	2,737	12,737	非貿易	不適用	人民幣
匯高投資發展有限公司及 其附屬公司	9,830	8,701	非貿易	不適用	港元
Power Out International Holding Ltd. 及其附屬公司	—	2,108	非貿易	不適用	港元
南昌國高房地產置業有限公司	—	116,663	非貿易	不適用	人民幣
力高實業(江西)有限公司	11,189	—	非貿易	不適用	人民幣
	<u>23,756</u>	<u>140,209</u>			

賬面值與其公平值相若，屬無抵押並須按要求償還。

34 關聯方交易(續)

(a) 與關聯方的結餘(續)

(iii) 應收聯營公司款項

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	性質	利息	貨幣
銘高國際控股有限公司及其附屬公司	7,818	6,721	非貿易	不適用	人民幣
江西生命陽光城投資股份有限公司	—	16,000	非貿易	不適用	人民幣
江西昌大瑞豐科技發展有限公司	10,000	10,000	非貿易	不適用	人民幣
連雲港恒潤置業有限公司	146,660	—	非貿易	不適用	人民幣
贛州葆和潤實業有限公司	168,393	—	非貿易	10%	人民幣
豐城市力鼎房地產開發有限公司	18,667	—	非貿易	不適用	人民幣
豐城市恆鼎房地產開發有限公司	13,333	—	非貿易	不適用	人民幣
	<u>364,871</u>	<u>32,721</u>			

(iv) 應付聯營公司款項

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	性質	利息	貨幣
咸陽保榮實業有限公司	66,000	—	非貿易	不適用	人民幣
	<u>66,000</u>	<u>—</u>			

賬面值與其公平值相若，屬無抵押並須按要求償還。

(b) 與關聯方進行的交易

除附註30(c)所披露者外，本集團與關聯方進行的交易如下：

- (i) 於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團按各訂約方互相協定的價格向銘高國際控股有限公司及其附屬公司購買為數人民幣25,833,000元的物業管理服務(二零一七年：人民幣31,695,000元)。
- (ii) 於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團向其聯營公司提供為數人民幣986,000元(二零一七年：人民幣136,000元)的項目管理顧問服務。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團向其合營企業提供為數人民幣28,125,000元的項目管理顧問服務。



34 關聯方交易(續)

(c) 主要管理層薪酬

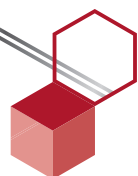
主要管理層包括執行董事及最高管理層。就僱員服務已付或應付主要管理層的薪酬列示如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
薪金、花紅及其他福利	19,916	7,642
退休金成本—界定供款計劃	476	225
	<u>20,392</u>	<u>7,867</u>

35 股息

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
中期股息每股普通股人民幣2.5分(二零一七年：人民幣2分)	88,790	71,032
建議末期股息每股普通股人民幣3分(二零一七年：人民幣3分)	106,548	106,548
	<u>195,338</u>	<u>177,580</u>

董事會建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派付末期股息每股普通股人民幣3分(二零一七年：人民幣3分)，總數約為人民幣106,548,000元(二零一七年：人民幣106,548,000元)，並須待本公司於應屆股東週年大會上取得批准。建議末期股息未有視作於二零一八年十二月三十一日的應付股息處理。



36 本公司的資產負債表及儲備變動

本公司的資產負債表

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於一家附屬公司的投資		389,362	389,362
流動資產			
預付款項		730	733
應收附屬公司款項		7,781,900	5,123,090
現金及現金等價物		707	348,323
		<u>7,783,337</u>	<u>5,472,146</u>
資產總值		<u>8,172,699</u>	<u>5,861,508</u>
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本		139,632	139,632
儲備	(a)	1,916,101	1,815,652
權益總額		<u>2,055,733</u>	<u>1,955,284</u>
負債			
非流動負債			
借款		2,772,833	2,117,595
流動負債			
應計費用		154,539	24,913
應付一家附屬公司款項		1,432	1,435
借款		3,188,162	1,762,281
		<u>3,344,133</u>	<u>1,788,629</u>
負債總額		<u>6,116,966</u>	<u>3,906,224</u>
權益及負債總額		<u>8,172,699</u>	<u>5,861,508</u>

本公司的資產負債表已由董事會於二零一九年三月二十九日批准刊發，並由以下董事代表簽署：

董事
黃若虹

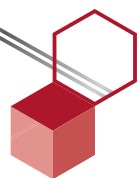
董事
黃若青



36 本公司的資產負債表及儲備變動(續)

附註(a)：本公司的儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	繳足盈餘 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	(累計虧損)／ 保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	1,241,423	390,766	111,934	(340,961)	1,403,162
全面收入					
— 一年內溢利	—	—	—	522,504	522,504
其他全面虧損					
— 貨幣換算差額	—	—	(38,982)	—	(38,982)
全面收入／(虧損)總額	—	—	(38,982)	522,504	483,522
與擁有人的交易					
— 與二零一七年年中期有關的股息	—	—	—	(71,032)	(71,032)
於二零一七年十二月三十一日	1,241,423	390,766	72,952	110,511	1,815,652
全面收入					
— 一年內溢利	—	—	—	287,210	287,210
其他全面收入					
— 貨幣換算差額	—	—	8,577	—	8,577
全面收入總額	—	—	(38,982)	287,210	295,787
與擁有人的交易					
— 與二零一七年末期有關的股息	—	—	—	(106,548)	(106,548)
— 與二零一八年年中期有關的股息	—	—	—	(88,790)	(88,790)
於二零一八年十二月三十一日	1,241,423	390,766	81,529	202,383	1,916,101



37 董事利益及權益(香港《公司條例》(第622章)第383條、《公司(披露董事利益資料)規例》(第622G章)及香港上市規則所規定的披露)

(a) 董事及最高行政人員酬金

各董事及最高行政人員的酬金載列如下：

截至二零一八年十二月三十一日止年度：

姓名	僱主對				總計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金 (附註 a) 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休福利 計劃的供款 人民幣千元	
執行董事					
黃若虹先生	—	2,500	—	16	2,516
黃若青先生	—	2,500	—	16	2,516
唐承勇先生	—	2,500	1,493	64	4,057
獨立非執行董事					
黃友嘉 BBS 太平紳士	215	—	—	—	215
周安達源先生	215	—	—	—	215
葉棣謙先生	215	—	—	—	215
周光暉太平紳士	258	—	—	—	258
	<u>903</u>	<u>7,500</u>	<u>1,493</u>	<u>96</u>	<u>9,992</u>



37 董事利益及權益(香港《公司條例》(第622章)第383條、《公司(披露董事利益資料)規例》(第622G章)及香港上市規則所規定的披露)(續)

(a) 董事及最高行政人員酬金(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金 (附註 a) 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	僱主對 退休福利 計劃的供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事					
黃若虹先生	—	1,790	—	14	1,804
黃若青先生	—	2,000	—	16	2,016
唐承勇先生	—	1,028	300	58	1,386
洪篤煊先生(附註 c)	—	256	—	16	272
獨立非執行董事					
黃友嘉博士 BBS 太平紳士	216	—	—	—	216
周安達源先生	216	—	—	—	216
葉棣謙先生	216	—	—	—	216
周光暉太平紳士	260	—	—	—	260
	<u>908</u>	<u>5,074</u>	<u>300</u>	<u>104</u>	<u>6,386</u>

附註 a：

執行董事應收的薪金包括董事就管理本公司及其附屬公司的服務而已付或應收的一切薪酬。

附註 b：

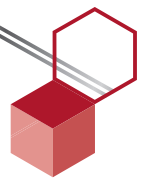
除上文所披露者外，董事於年內並無或將不會收取任何其他退休福利或終止利益(二零一七年：無)。

附註 c：

洪篤煊先生已辭任執行董事，自二零一七年三月九日起生效。

(b) 董事於交易、安排或合約的重大權益

本公司概無訂立於年末或年內任何時間仍然存續而本公司董事直接或間接於其中擁有重大權益的有關本集團業務的重要交易、安排及合約。



39 期後事項

於二零一九年一月十日，本公司按面值發行二零二零年到期的總面值250,000,000美元13.5%優先票據（「二零二零年到期13.5%優先票據」）。利息須於每半年期後支付。經扣除直接發行成本後，所得款項淨額約為247,000,000美元。除非提前贖回，否則二零二零年到期13.5%優先票據將於二零二零年一月二十一日到期。

於二零一九年三月二十七日，本公司與若干金融機構就一筆175,000,000美元的定期貸款訂立融資協議，期限為自貸款協議簽訂之日起36個月，按倫敦銀行間同業拆息加年利率5.1%計息。



本集團於過去五個財政年度的業績、資產及負債以及非控股權益概要(摘錄自經審核財務報表)載列如下：

	二零一四年 人民幣千元 (經重列)	二零一五年 人民幣千元 (經重列)	二零一六年 人民幣千元 (經重列)	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益	3,502,804	3,378,217	5,270,090	6,734,067	6,735,931
毛利	946,257	1,088,246	1,085,339	1,676,440	2,387,720
經營溢利	694,442	813,665	945,198	1,541,213	2,112,641
除所得稅前溢利	706,728	832,421	960,748	1,597,867	2,213,472
年內溢利	380,884	404,799	554,765	990,132	1,296,428
以下人士應佔：					
本公司擁有人	350,391	412,180	450,756	862,237	990,747
非控股權益	30,493	(7,381)	104,009	127,895	305,681
	<u>380,884</u>	<u>404,799</u>	<u>554,765</u>	<u>990,132</u>	<u>1,296,428</u>
非流動資產	319,603	340,961	674,523	2,219,846	2,245,326
流動資產	9,271,681	12,886,234	14,180,183	17,652,161	32,900,980
流動負債	5,263,074	7,367,955	7,987,529	11,015,003	23,282,086
非流動負債	2,266,314	2,933,970	3,462,142	4,247,704	5,198,802
權益總額	2,061,896	2,925,270	3,405,035	4,609,300	6,665,418

項目	城市	本集團應佔 權益百分比	實際/預期 竣工日期	地址	項目類別
力高國際城	南昌	100%	二零一四年 第四季	中國江西省南昌市南昌縣象湖新城金沙二路	住宅及商業
濱江國際	南昌	100%	二零一四年 第四季	中國江西省南昌市西湖區朝陽新城濱江路與雲錦路交匯處	住宅及商業
瀾湖郡	南昌	100%	二零一六年 第三季	中國江西省南昌市南昌縣象湖新城蓮安路南、成安路東	住宅及商業
濱湖國際	南昌	51%	二零一七年 第二季	中國江西省南昌市高新區創新一路以西、規劃道路以北及以東、省科學院以南	住宅及商業
君御都會	南昌	51%	二零一七年 第四季	中國江西省南昌市南昌縣蓮花路	住宅及商業
君御華府	南昌	78%	二零一六年 第四季	中國江西省南昌市南昌縣蓮花路	住宅及商業
瀾湖國際	南昌	51%	二零一七年 第四季	中國江西省南昌市東湖區青山北路20號	住宅及商業
瀾湖御景	南昌	51%	二零一九年 第三季	中國江西省南昌縣昌南新城東嶽大道以南、撫生東路以東、桃花西路以西	住宅及商業
君御世家	南昌	30%	二零一八年 第四季	中國江西省南昌縣向塘開發區綜合場場村小組320國道以西	住宅及商業
十里春風	南昌	42%	二零一八年 第二季	中國江西省上饒市餘幹縣瑞洪門魁園村	住宅及商業
麗景灣	南昌	40%	二零二零年 第三季	中國江西省豐城市龍泉路	住宅及商業
悅景臺	南昌	51%	二零一九年 第四季	中國江西省南昌高新區昌崗街399號	住宅及商業
雍湖景畔	南昌	51%	二零二一年 第一季	中國江西省南昌艾溪湖東岸艾溪湖北路	住宅及商業
生命陽光城	南昌	100%	二零二零年 第四季	中國江西省南昌新建區	住宅及商業
鳳凰新天	南昌	46%	二零二零年 第四季	中國江西省南昌豐和北大道366號	商業
金尊府	南昌	40%	二零二零年 第四季	中國江西省豐城市龍泉路鳳泉路	住宅及商業
君譽城	南昌	16%	二零二一年 第四季	中國江西省南昌東岳大道及東新二路交匯處	住宅及商業
贛州第五大道	贛州	30%	二零二零年 第四季	中國江西省贛州市章江新區琴江路3號	住宅及商業
陽光海岸	天津	100%	二零二八年 第四季	中國天津市濱海旅遊區海濱大道南	住宅及商業

項目	城市	本集團應佔 權益百分比	實際/預期 竣工日期	地址	項目類別
A1及A2號地塊	天津	100%	二零一八年 第二季	中國天津市濱海旅遊區A1及A2號地塊	住宅及商業
理想海	天津	18%	二零二零年 第三季	中國天津濱海新區漢沽東擴區	住宅及商業
拾光海	天津	23%	二零二零年 第三季	中國天津濱海新區漢沽東擴區	住宅及商業
雲都會	寧波	41%	二零二二年 第二季	中國浙江省寧波餘姚市鳳陽街	住宅及商業
盛世名門	濟南	100%	二零一三年 第二季	中國山東省濟南市天橋區三孔橋街99號	住宅及商業
瀾湖郡	濟南	80%	二零一八年 第四季	中國山東省濟南市天橋區東宇大街以西、粟山路以北	住宅及商業
君御世家	濟南	51%	二零一八年 第四季	中國山東省濟南市槐蔭區張莊路52號	住宅及商業
君御華府	濟南	90%	二零一八年 第四季	中國山東省濟南市濟青路以南、石河街以西	住宅及商業
力高未來城	濟南	85%	二零一八年 第四季	中國山東省濟南市濟陽縣經二路與緯三路交匯處西南	住宅及商業
力高未來城二期	濟南	85%	二零二一年 第四季	中國山東省濟南濟陽縣經二路及緯三路交匯處西南	住宅及商業
雍泉府	濟南	60%	二零二二年 第二季	中國山東省濟南德州齊河縣308國道及六六河交匯處	住宅及商業
陽光海岸一期	煙台	100%	二零一六年 第二季	中國山東省煙台市高新區農大路東、規劃路南	住宅及商業
陽光海岸一第二期	煙台	100%	二零一八年 第四季	中國山東省煙台市高新區農大路以東	住宅及商業
陽光海岸一第三期	煙台	100%	二零一九年 第二季	中國山東省煙台市高新區農大路以東	住宅及商業
陽光海岸一第四期	煙台	100%	二零二零年 第四季	中國山東省煙台市高新區農大路東	住宅及商業
力高·共和城	合肥	80%	二零一七年 第二季	中國安徽省合肥市市長豐縣雙鳳工業區蒙城北路	住宅及商業
君御世家	合肥	100%	二零一七年 第二季	中國安徽省合肥市新站區鳳山路以東、天水路以南	住宅及商業
君御國際	合肥	80%	二零一九年 第二季	中國安徽省肥東縣店埠鎮包公大道與臨泉東路交叉口西南角	住宅及商業
瀾湖前城	合肥	70%	二零二零年 第二季	中國安徽省合肥市肥東縣長江路與鎮西路交口北300米	住宅及商業
禦景前城	合肥	60%	二零二零年 第二季	中國安徽省合肥市肥東縣馬橋路西	住宅及商業

項目	城市	本集團應佔 權益百分比	實際／預期 竣工日期	地址	項目類別
阜南華安城	阜陽	20%	二零二零年 第二季	中國安徽省阜陽市臨泉縣富順公園東	住宅及商業
臨泉華安城	阜陽	20%	二零二零年 第二季	中國安徽省阜陽市臨泉縣臨泉縣政府南	住宅及商業
雍湖灣	武漢	70%	二零二零年 第三季	中國湖北省武漢蔡甸區知音湖大道鳳翔島度假村	住宅及商業
雍華年	武漢	40%	二零二零年 第二季	中國湖北省武漢東湖新技術產業開發區光谷四路及神 墩三路交界	商業
御景灣一期	咸陽	70%	二零一七年 第三季	中國陝西省咸陽市高新區中華西路	住宅及商業
天悅華府	咸陽	75%	二零二零年 第四季	中國陝西省咸陽市西咸新區秦漢新城周陵鎮天工一路 與周文路交匯處東南角	住宅及商業
君御世家	咸陽	30%	二零二零年 第四季	中國陝西省咸陽市秦皇路以西、文林西路以北	住宅及商業
君御國際	深圳	51%	二零一六年 第二季	中國廣東省深圳市坪山新區第G11337-0095號地塊	住宅及商業
熙隴山	深圳	20%	二零二零年 第一季	中國廣東省深圳龍崗龍坪路及龍崗大道交界	住宅及商業
靜海府	南通	49%	二零二零年 第二季	中國江蘇省南通市港閘區	住宅及商業
君御世家	中山	70%	二零一九年 第二季	中國廣東省中山市西區富華道46號之一	住宅及商業
瀾湖峯景	中山	70%	二零一九年 第三季	中國廣東省中山市黃圃鎮環山東路	住宅及商業
觀悅灣	泉州	33%	二零一九年 第四季	中國福建省泉州市台商投資區凱林路與聯翔路交匯處	住宅及商業
雲彩基地	蘇州	49%	二零二一年 第四季	中國江蘇省蘇州市姑蘇區蘇州工業園區	住宅及商業
鬱洲府	連雲港	40%	二零二零年 第二季	中國江蘇省連雲港市海州區巨龍路及海連路交界	住宅及商業
寧江新城	梅州	20%	二零二零年 第一季	廣東省梅州市興寧市興南大道39號	住宅及商業
Prime	澳洲悉尼	26%	二零二零年 第一季	101 Waterloo Road, Macquarie Park, Sydney, Australia	住宅及商業