

**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



**2017**  
年度報告

# 目錄

2	財務概要
3	公司資料
4	年度大事紀
7	主要房地產項目
13	致股東的信函
17	董事及高級管理層履歷
22	企業管治報告
31	董事會報告
56	獨立核數師報告
61	合併損益表
62	合併全面收益表
63	合併資產負債表
65	合併權益變動表
67	合併現金流量表
68	合併財務報表附註
160	財務概要
161	物業簡介

## 財務摘要

截至十二月三十一日止年度

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)	變動 (%)
收益	6,734,067	5,270,090	27.8%
毛利	1,676,440	1,085,339	54.5%
除所得稅前溢利	1,597,867	960,748	66.3%
年內溢利	990,132	554,765	78.5%
本公司擁有人應佔溢利	862,237	450,756	91.3%
資產總值	19,872,007	14,854,706	33.8%
現金及現金等價物	3,587,062	2,417,219	48.4%
銀行及其他借款總額	7,243,219	3,629,232	99.6%
本公司擁有人應佔溢利的每股盈利		(經重列)	
— 基本及攤薄(以每股人民幣分呈列)	24.28	12.69	91.3%



## 公司資料

### 董事會

#### 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

### 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  
深圳市福田區  
益田路6003號  
榮超商務中心B座28樓

### 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

中國銀行  
中國銀行(香港)有限公司  
中國民生銀行  
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

## 年度大事紀



## 2017年2月

本集團獲取江西南昌君禦世家項目地塊，強化戰略佈局。

## 2017年3月

本集團與CP長者屋達成戰略合作，全面開拓地產價值鏈多元產業。

## 2017年4月

本集團東方文化度假休閒大成之作——力高·十里春風正式亮相。



## 2017年5月

首個力高工地開放日活動在江西南昌力高瀾湖國際舉行，成為本集團提升客戶服務方面又一里程碑式創舉。



## 2017年5月

本集團獲評「2017中國房地產上市公司綜合實力100強」。



## 年度大事紀

### 2017年6月

南昌力高君御世家首次開售1小時吸金3億售罄，年內實現五開五售罄，創造力高新速度。



### 2017年7月

本集團於安徽合肥連落兩子，接連拿下力高瀾湖前城、力高御景前城兩處熱門地塊。

本集團成功收購中山力高瀾湖峯景項目，有序落實深耕粵港澳大灣區的佈局規劃。



### 2017年7月

本集團成功獲取山東省濟南市君御華府項目。



### 2017年8月

本集團獲選為「恒生綜合指數旗下的綜合小型股指數」的成分股。

### 2017年9月

本集團進軍江西城市副中心贛州，打造大型商業綜合體項目「第五大道」。

本集團獲納入深港通標的。

## 2017年12月

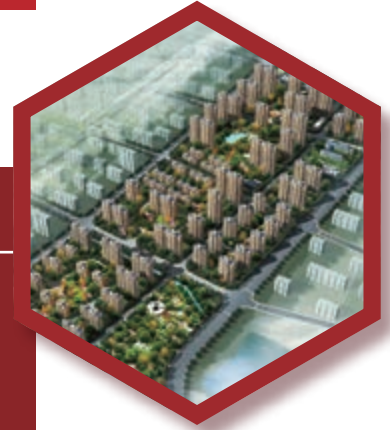
本集團成功獲取福建泉州力高·觀悅灣項目地塊，繼續深耕海峽西岸經濟圈。

本集團獲納入MSCI中國小型股指數成份股。

## 2017年12月

本集團收購山西西安新區力高天悅華府項目，力高西部版圖進一步擴大。

本集團拍得山東濟南力高城項目優質地塊，深耕齊魯再獲優勢。



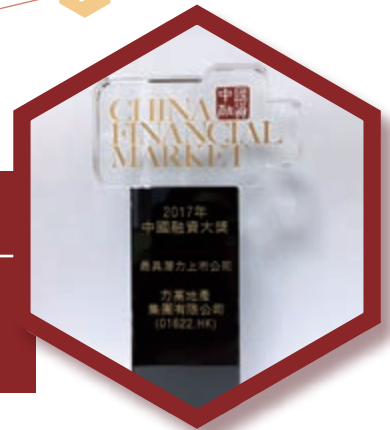
## 2017年12月

南昌力高CP健康醫養中心試業盛大開幕。



## 2017年12月

本集團獲評「2017中國融資上市公司大獎——最具潛力上市公司」。



## 主要房地產項目



### 南昌力高君御國際

南昌力高君御國際(項目名稱：君御都會及君御華府)是力高集團在江西省南昌市開發的又一品質標杆大盤，項目位處南昌縣蓮西路與蓮富路交會處，屬昌南老城中軸區域，生活配套完善成熟。

項目總用地面積189畝，總建築面積336,945.6平方米，由高層住宅、大型綜合商業街、幼兒園組成，建成後可容納約2300戶住戶。整體建築採用A-deco新亞洲主義建築風格，充滿現代氣息，約5萬平方米的配套商業街集餐飲娛樂為一體，為區域居民帶來一站式便捷都市生活。

### 濟南力高·君御華府

濟南力高·君御華府為力高集團落子濟南第六盤，總建築面積約109,400平方米，項目踞守章丘城區東北部核心位置，臨近百脈泉公園、繡江河公園，為政府重點規劃的生態宜居之地，周邊配套齊全，商業、醫療等生活配套一應俱全。

本項目產品規劃為8棟小高層、高層住宅產品以及沿街商業，住宅戶型為約92至134平方米高層及小高層產品，戶型方正南北通透，科學規劃生活動線，實用舒適兩者兼得。社區園林以「泉漪花影」為設計主題，打造以「運動、健康、樂活」為主題的功能性園林景觀，規劃有環形夜光跑道、全齡化兒童老年活動中心，為業主定制活動空間，將社區園林觀賞性和功能性完美融合，致力於打造現代人嚮往的動感花園生活方式。







## 煙台力高 · 陽光海岸

煙台力高·陽光海岸位於山東省煙台市的城市名片——濱海路海岸線上，地處高新區濱海路以南、科技大道以北、農大路以東，擁有煙台黃金海岸線的一線海景景觀。項目與煙台度假勝地——馬山寨僅一路之隔，對面是馬山寨高爾夫球場，可直面海岸果嶺高爾夫青蔥綠野，周邊圍繞黑松林天然氧吧，社區內擁有一處天然湖泊。本項目攬山、觀海、賞湖、閱林，景觀資源條件十分優越。

項目整體產品規劃為中高層海景住宅、商業、公寓等多業態產品系，住宅戶型設計方正，商業配套以國際化BLOCK商業規劃理念，營造活力商街的生活方式。項目周邊車程10分鐘生活圈內擁有煙台二中新校、荷蘭格羅寧根大學、萊山區煙台山醫院、體育公園、煙台國際博覽中心等涵蓋生活需求各方面的優質城市資源配套。本項目以打造大型濱海社區大盤形象致力於塑造成為煙台濱海宜居新城代表。

## 主要房地產項目



### 中山力高瀾湖峯景

力高瀾湖峯景是力高集團在中山傾力打造的第一個項目，項目位於廣東省中山市黃圃鎮環山東路2號。黃圃位於中山北門戶，擁有廣珠西線、中江高速、廣州城軌等，快速接入廣州、珠海二個城市。本項目居黃圃鎮核心，交通便利，周邊商業林立，人流聚集，生活設施完善。

項目比鄰黃圃公園，依山而建，環境優雅，佔地28,112.5萬平方米，總建築面積約為75,414萬平方米，整體產品規劃為高層洋房、聯排別墅，產品設計人性化。



## 天津力高 · 陽光海岸

天津力高·陽光海岸是力高集團進駐天津的傾力之作，位於天津東部沿海，位居濱海新區中新生態城區域的中心位置，緊鄰航母主題公園，周邊有濱海高速等多條城市快速路。

項目憑藉得天獨厚的海景資源及人文景觀，打造了50萬平方米私家海域、黃金沙灘、無邊界泳池、天星港碼頭等海岸特色園林景觀，配備大型商務會所、超市、水上俱樂部、海宴食府、時尚海岸商街、幼兒園等生活配套，構建出一個集居住、文化、旅遊為一體的大型生態社區。

項目總佔地面積約為481,394平方米，建築面積約為1,475,226平方米。採用美式海岸建築設計風格，恢宏大氣，利用全景島嶼式佈局規劃，將整體分為南島和北島兩部分：北島以高層住宅和商業為主，南島為別墅洋房產品，是京津地區罕有的全島嶼式海景居住區。

本項目擁有豐富的生態旅遊、生活配套資源，全方位滿足客戶多維度海岸理想生活的憧憬，自推出市場就受到客戶熱捧，二零一七年度以勁銷1,268套佳績取得天津濱海新區年度銷售冠軍。

## 主要房地產項目

### 合肥力高瀾湖前城

合肥力高瀾湖前城位於安徽省合肥東部城市中心重點打造區域——肥東經濟開發區，靠近長江東路、臨泉路等多條主幹道，立體交通網絡接駁主城，規劃中的地鐵2號線延長線距本項目步行僅約5分鐘路程。

項目總佔地面積114畝，總建築面積24萬平方米，由8棟洋房和13棟高層住宅、商業配套組成。周邊教育、醫療、交通、購物、休閒等完善配套，大型商業中心環繞，居住、商業氛圍濃郁，地理區位優越。

瀾湖前城於當地首創ART&光線住宅概念，利用光線來為業主營造藝術生活，樓棟從南到北人性化設計，成階梯式鋪排最大限度的利用採光，做到居住與生態的共享，是區域內高品質標杆住宅代表。





## 南昌力高 · 十里春風

南昌力高·十里春風項目位於江西省餘幹縣瑞洪鎮高速出入口，從項目出發30分鐘可以抵達南昌高新區，交通優勢明顯，周邊旅遊資源豐富，自然風光宜人。

本項目佔地約45.6畝，總建築面積約15,859.5平方米，容積率僅為0.52，以打造江西首席東方文化度假休閒棲居地為主要定位，產品規劃設計上以88至130平方米中國合院別墅為主，配備酒店式公寓及風情商業街，融合中國傳統文化與現代生活品味。

項目整體建設因地制宜，依勢而建。整體景觀設計以中式風格為基調，青磚小瓦馬頭牆的徽派建築，回歸中國院落居住文化本真，五重園林造景手法，以蘇州園林為建設藍本，移步異景，充分體現了「自然美」的主旨，傳承東方文脈居住精神，整個項目充滿中式風情的韻味，濃墨重彩打造出一座江西中國文化休養棲居地。

## 致股東的信函



### 致各位股東：

「以資金運營為中心，實現有質量的高週轉」，是力高集團一貫堅持的經營策略，得益於這一策略的穩步踐行，本集團「質」與「量」並重發展。三年來，本集團的合約銷售複合增長率高達80%，二零一七年，集團實現合約銷售人民幣131.968億元，淨利潤達人民幣9.901億元，強二線城市優質土地儲備穩步增長，收入多樣化的同時，財務表現仍然穩健。

二零一七年，行業去槓桿與去庫存並存，嚴控資金進入一二線城市，加大對熱點城市的分類調控力度，市場環境無疑是較為艱難的，但發展的機遇卻從未遠離。中國的城鎮化率尚不足60%，與發達國家的歷史經驗相較而言，持續快速推進的城鎮化進程仍然是支撐行業發展的核心力量；差別化的調控政策下，我們看到的是更多的結構化發展機會，首套刚需、改善需求與城市線的有機結合，將為本集團的發展帶來更多機遇；存量時代下，來自於客戶對「美好生活」的多樣化需求的爆發，服務端橫縱向的延伸將引領行業進入到更加成熟的發展階段，從而使得更廣泛意義上的行業規模繼續壯大。對本集團而言，緊扣時代發展脈絡，牢牢把握行業機遇，規模與盈利齊頭並進，是我們不懈努力的方向。

## 致股東的信函

規模導向的時代，大象才能起舞，但冷靜理智地面對市場趨勢，規模與利潤並重，質與量齊步發展，是本集團所堅持的清晰路線。精端著造，創享生活，作為多元社區生活的運營商，堅持以地產為主業，以多元化發展為輔助，積極順應行業趨勢，在戰略佈局、優質土地獲取、資金與人才方面持續建立絕對優勢，必將引領本集團在新的時代背下實現快速的彎道超車。

### 業務回顧

#### 市場及銷售表現

二零一七年，房地產政策堅持「房住不炒，長效機制」的主基調，加大供給側改革，優化供應結構，短期調控與長效機制銜接更為緊密，調控效果逐步顯現。全年商品房銷售面積續創新高，但城市分化嚴重，重點城市尤其是一線城市成交規模顯著下行，三四線城市全面回暖，拉動全國銷售面積上揚。而全國各類土地推出量由降轉升，成交規模四年來首增長，緩解供應壓力，但高地價仍然給行業帶來壓力。

集團堅定不移地執行「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，堅持「3+N+1」的城市佈局戰略，戰略性聚集深耕粵港澳灣區、長三角、環渤海三大核心區域，積極重點拓展多個中西部核心節點性城市，以海外市場為補充。繼續堅持將發展重心聚焦於深圳、上海、廣州、合肥、南昌、濟南、天津等具有高增長潛力且需求強勁的核心城市。集團繼續堅持以改善購房者的居住環境為原則，為首置首改客戶打造改善型產品，而集團一貫堅持的經營原則也有效化解了二零一七年政策調控的壓力，契合市場的發展方向和需求，從而實現了集團業績的穩步增長。

二零一七年，集團實現合約銷售金額人民幣131.968億元，同比增長30.2%；年內竣工交付面積858,197平方米，同比增長32.5%。

#### 財務管理

得益於公司始終堅持穩健的財務政策，並始終保持健康合理的資本結構及負債水平，在業績高速增長的同時，集團淨資產負債比率持續保持低位，二零一七年集團淨負債比率33.7%。

## 致股東的信函

### 土地儲備

在「大力拓展一線城市，深耕已進入的強二線城市」的投資佈局策略指導下，集團明確聚焦於粵港澳灣區、長三角區域、環渤海區域的重點城市進行深耕與拓展。在土地獲取方式上，集團發揮如下優勢策略：一、與實力雄厚的國資企業強強聯合，優勢互補，以此獲取優質項目並操盤運營；二、憑藉於房地產開發領域的專業經驗對外輸出管理經驗，實現複製，以此於同一城市獲取更多項目或者協助政府進行一級土地開發；三、不斷完善升級產品線，不斷提升運營管理水平，以產品力及運營效率取勝市場。

二零一七年，集團先後於南昌、濟南、煙台、合肥、西安等深耕城市新增多幅建設用地，進一步加大集團於各區域的深耕力度。

截至二零一七年十二月三十一日，集團土地儲備總量達490萬平方米，為集團未來三至五年的發展奠定了基礎。二零一六年，集團已交付的每平方米土地平均收購成本為人民幣2,173元，佔平均售價比例的39.8%。

### 品牌建設

集團始終秉承「精端著造，創享生活」的品牌精神，致力於通過提升品牌形象，持續增加集團的盈利能力。二零一七年，集團獲評為二零一七中國房地產上市公司綜合實力100強，最具潛力上市公司等多項殊榮，經過多年的品牌建設與沉澱積累，我們確信集團於深耕城市已成功建立「力高」品牌。

### 未來發展

#### 展望

於未來五年內，集團的目標是：一、步入中國房地產開發百強企業陣營並力爭上游；二、成為深耕城市中具有區域品牌知名度及領先市場佔有率的綜合發展商。我們相信，通過堅持貫徹以下策略，我們能夠實現上述目標：

- 堅持城市深耕策略，以多元化的土地拓展方式，繼續大力拓展我們於一線城市的市場機會，逐步擴大市場份額，包括深圳、上海、廣州；繼續深入佈局強二線城市，擴大項目覆蓋範圍及品牌影響力。集團擬堅持審慎研判土地升值潛力，並以具有競爭力的成本進行獲取，繼續把財務資源優先配置於利潤最大化的機遇之上。同時，集團亦可能以與經營相輔相承的策略性投資及收購，作為投資拓展的一部份。
- 堅持穩健的財務政策，繼續拓展多元化融資渠道。





## 致股東的信函

- 運營專業化，成本精細化。堅持以資金運營為中心，實現有質量的高周轉。通過合理調節土地儲備結構、強化前端價值鏈決策效應、有效提升開發建設速度、實行精細化成本管控、以可回款的銷售為導向，快速提升集團綜合競爭力。我們相信，通過此舉，將繼續增強集團於土地市場及銷售市場的溢價能力。
- 產品創新化。以「全生命週期」的客戶服務理念為導向，以創造人們美好生活所需出發，不僅提供居住物業，更要提供健康、文化、教育、金融、社區服務等方面的附加服務。堅持產品線研發與創新，繼續加大產品準化研發的力度，持續提升產品競爭力。我們相信，產品組合的多元化將提升我們的擴展能力，並使我們能夠有效應對任何對中國住宅物業行業造成影響的宏觀經濟政策。
- 多元化協同發展。集團將利用在房地產開發方面的專業優勢與便利條件，適應市場發展與客戶需求的變化，在健康養老、文化旅遊、教育、金融、社區服務等方面加大力度，堅持「有限空間的多元適配」、「輕資產、輕服務」、「資源合作型擴張」三大基礎策略，有效延伸房地產的邊界，滿足客戶所需，提升物業綜合價值。
- 堅持與合作方強強聯合，實現優勢互補。將合作方在土地獲取及融資成本方面的優勢與集團專業的管理經驗及高效的運營能力有機結合，我們相信，此種方式將有利於實現集團與合作方的共贏局面。
- 繼續強化集團的品牌建設。我們擬：
  - 堅持以提供優質產品為己任，提升城市品牌聲譽及影響力；
  - 以顧客為導向，專注於創新產品設計，務求為客戶提供卓越的價值；
  - 堅持精品導向，力求所開發的項目成為城市地標；
  - 有效利用大數據手段，充分借用互聯網平台，創新推廣渠道與策略，吸引潛大客戶；
  - 創新物業服務範圍與範疇，以優質的物業服務增加客戶粘性；
- 繼續完善人力資源政策，強化與提升績效及激勵體系。

## 董事及高級管理層履歷

### 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末報告、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」)**，54歲，自二零一七年三月九日起擔任執行董事及董事會主席。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和平統一促進會香港總會副主席。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在二零一七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」)**，49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二零一七年十二月三十一日持有的本公司924,838,000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。

## 董事及高級管理層履歷

**唐承勇先生(「唐先生」)**，54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」)**，60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)、協合新能源集團有限公司(股份代號：182)、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為雲鋒金融集團有限公司(股份代號：376)的獨立非執行董事。

**周安達源先生(「周先生」)**，70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委員及香港福建社團聯會第九屆董事會副主席及秘書長。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，以及金威資源控股有限公司(股份代號：109)、錦勝集團(控股)有限公司(股份代號：794)及華隆金控有限公司(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。

## 董事及高級管理層履歷

**葉棟謙先生**(「葉先生」)，47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。彼自一九九九年起為香港執業會計師。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22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)及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)及順龍控股有限公司(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

**周光暉先生太平紳士**(「周先生」)，65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—恒生指數成份股類別」非執行董事得獎者。

除上文所披露者外，於截至二零一七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。

## 董事及高級管理層履歷

### 高級管理層

**王曙煜女士**(「王女士」)，45歲，二零一六年十一月加入本集團，為本集團助理總裁，分管本集團運營、知識管理、公共關係等工作。王女士在地產營銷及企業運營管理領域有逾22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。

**張小華先生**(「張先生」)，47歲，為本集團助理總裁兼總建築師。張先生自二零一六年十二月加入本集團，主要負責本集團開發項目的規劃、建築、園林景觀及室內等設計和技術的統籌管理工作。加入本集團之前，張先生有多家中國大陸知名的建築設計和房地產開發企業的工作經歷，專業技術和綜合管理經驗豐富。張先生是國家註冊一級建築師。張先生一九九三年七月獲中國的西北工業大學頒發的工學學士學位。

**梁婉嬋女士**(「梁女士」)，40歲，為本集團助理總裁兼任本集團的財務管理中心總經理、融資管理中心總經理，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14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。

**梁懷江先生**(「梁先生」)，46歲。於二零一六年八月加入本集團，為本集團營銷管理中心總經理，分管本集團營銷管理工作。梁先生在地產營銷及管理領域有逾18年工作經驗，加入本集團之前曾在多家房地產顧問及開發公司擔任公司管理及營銷工作，在房地產管理及營銷方面擁有豐富的行業管理經驗，梁先生二零零七年獲中國的中國人民大學頒發的行政工商管理碩士學位。

**陳鵬飛先生**(「陳先生」)，37歲，於二零一六年四月加入本集團，為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14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。

## 董事及高級管理層履歷

**潘玉霞女士**（「潘女士」），50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」），38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。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獲香港的香港理工大學頒發會計學文學士學位。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。

## 企業管治報告

董事會欣然呈列本公司截至二零一七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。本公司於截至二零一六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。

於截至二零一七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，惟下文「主席及行政總裁」一段所載於二零一七年一月一日至二零一七年三月八日期間的守則條文第A.2.1條除外。

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二零一七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(於二零一七年三月九日獲委任)

黃若青先生

唐承勇先生

洪篤煊先生(於二零一七年三月九日辭任)

#### 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。

## 企業管治報告

### 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末報告、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：

	二零一七年 六月二十三日 召開的				
	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(附註1)	3/4	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
洪篤煊先生(附註2)	1/4	不適用	不適用	不適用	不適用
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
葉棣謙先生	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

附註1：黃若虹先生於二零一七年三月九日獲委任為執行董事。彼並無出席的董事會會議於彼獲委任前舉行。

附註2：洪篤煊先生於二零一七年三月九日辭任。彼並無出席的董事會會議於彼辭任後舉行。

除了常規董事會會議外，截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司總裁黃若青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

截至二零一七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。截至二零一七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) 主席及最高行政人員

於二零一七年一月一日至二零一七年三月八日期間，本公司已遵守企業管治守則的所有守則條文，惟守則條文第A.2.1條除外。根據守則條文第A.2.1條，主席及最高行政人員的角色須分開，不應由同一人擔任。自二零一七年一月一日至二零一七年三月八日期間，本公司並無主席，黃若青先生擔任總裁，負責本集團的日常管理及營運。董事會認為主席職位懸空不會對本公司產生不利影響，原因為本公司的決策由董事會整體集體決定。黃若虹先生獲委任為本集團主席，自二零一七年三月九日起生效。

## 企業管治報告

### (E) 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，並符合資格於將於二零一八年五月九日（星期三）舉行的本公司股東週年大會（「股東週年大會」）重選連任。

### (F) 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。

截至二零一七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二零一六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。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行了兩次會議，以審閱本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度全年業績及報告、截至二零一七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二零一七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。

截至二零一七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	
	二零一六年	二零一七年
0-1,000,000	9	10
1,000,001-2,000,000	4	3

## 企業管治報告

### 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。

截至二零一七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二零一七年六月二十三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。

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。

### (G) 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二零一七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 56 至 60 頁獨立核數師報告中。

截至二零一七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 3,764,000 元及人民幣 519,000 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。

## (H) 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。

二零一七年報告期內，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，並認為於截至二零一六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。

## 企業管治報告

### (I) 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21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)有限公司財務部總經理。

### (J) 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。

## (K) 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。

於截至二零一七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。

## 董事會報告

董事會謹此提呈其報告連同本集團截至二零一七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。

### 業務回顧

#### 概覽

本集團是一家專注在中國開發中、高端住宅物業及商業物業的綜合性房地產開發商。本集團始終秉持「精端著造，創享生活」的品牌精神，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，踏實踐行跨區域發展的策略，發展至本公告日期，本集團已成為具有較強競爭力和區域品牌知名度的綜合發展商。

在「大力拓展一線城市、深耕已進入的強二線城市」的投資佈局策略佈局下，本集團已成功進駐以粵港澳灣區、長三角區域、環渤海區域內的多個極具發展潛力的重點城市，包括深圳市、中山市、上海市、天津市、合肥市、南昌市、濟南市、煙台市等，還有西安等中西部核心節點城市。

截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，本集團分別錄得收益人民幣5,270.1百萬元及人民幣6,734.1百萬元。截至二零一六年及二零一七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450.8百萬元及人民幣862.2百萬元。收益增加主要由於已交付建築面積（「**建築面積**」）增加所致。

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。於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物分別為人民幣3,587.1百萬元及人民幣2,417.2百萬元，而淨資本負債比率則分別為33.7%及0.8%。

本集團堅持策略，與實力雄厚的國企強強聯合、輸出專業管理經驗、獲取優質土地以實現產品質素及高效運營能力。招標拍賣及掛牌出讓、收購並購新專案及城市更新構成了本集團有機結合的多元化土地收購方式，確保本集團在土地拓展及一級土地開發方面具備了較強的複合能力。

二零一七年，本集團憑藉著日益提升的企業管治能力，採用積極創新的銷售與投資策略，實現了銷售業績的新突破，持續保持了企業的良好發展勢頭。





### 增強土儲，增強企業持續發展實力

年內，本集團成功開拓進駐廣東中山、江西贛州二個新發展城市，並先後成功獲取山東濟南、陝西西安、江西南昌、安徽合肥、福建泉州等多個項目，有序落實投資策略佈局，事業版圖進一步擴大。

### 財務穩健，獲多方資本市場認同

本集團憑藉穩健的財務實力與強大的增長潛力，於年內先後八月獲選為「恒生綜合指數旗下的綜合小型股指數」的成分股、九月獲納入深港通標的、十一月獲納入MSCI中國小型股指數成份股，表明資本市場對公司投資價值及業務的認可。

### 開拓創新，推動多元業務發展

本集團年內與國際知名健康管理品牌達成合作，將新型的社區醫養健康管理模式帶入業主生活中，南昌力高CP健康醫養中心實現試業，多元業務實現快速突破，集團地產產業價值鏈業務獲得成功延展。

### 產品提升，銷售能力進一步加強

年內，集團產品與銷售合集的優勢充分顯現，南昌力高君禦世家、煙台力高陽光海岸專案均五開五售罄，充分展現出力高強大的行銷實力。同時，集團產品體系進一步升級，東方文化度假休閒大成之作之力高·十裡春風正式亮相。

### 品牌優化，客戶服務進一步提升

本集團於年內對品牌進行了優化延展，為多維度品牌推廣作了良好鋪墊。為增進客戶感知，提升力高的品牌知名度和美譽度，於年內江西南昌舉行首個力高工地開放日活動，深獲口碑好評，成為本集團提升客戶服務方面又一里程碑式創舉。

經過多年的品牌建設與沉澱積累，董事會認為本集團於深耕城市已成功建立「力高」品牌：

- 於二零一七年，本集團獲中國房地產業協會頒發「2017年中國房地產上市公司綜合實力100強」。
- 於二零一六年，本集團獲觀點地產新媒體評為「2016中國最具價值地產上市企業」。
- 於二零一六年至二零一八年，本集團連續三年獲香港的中國融資頒發「2015最具潛力上市公司大獎」、「2016最具潛力上市公司大獎」及「2017年最具潛力上市公司大獎」。
- 於二零一六年，本集團獲觀點地產新媒體評為「2015年度中國房地產卓越100」及「2015年度中國房地產品牌價值卓越100」。

## 董事會報告

- 於二零一五年，本集團獲國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院評為「2015中國大陸在港上市房地產公司投資價值TOP10」。
- 於二零一五年，本集團獲中國財經峰會組委會頒發「2015最具成長價值獎」。
- 於二零一五年，本集團獲中國房地產業聯合會、中國行業信息統計協會及焦點中國網評選為「2015年中國房地產業綜合實力100強」之一。
- 於二零一零年起連續四年，本集團獲國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院評選為「中國房地產百強企業」之一。
- 於二零一三年，本集團獲國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院評選為「2013中國華南房地產公司品牌價值TOP10」。



### 房地產開發及投資項目

於二零一七年十二月三十一日，本集團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37個房地產開發及投資項目，總建築面積4,886,288.6平方米（「平方米」）。下表概述我們於二零一七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 <sup>(1)</sup> (平方米)	總建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	處於不同 開發階段的 尚未售出 總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)
南昌			
皇冠國際	53,673.2	271,040.4	—
力高皇冠假日酒店	4,636.7	57,986.8	57,986.8
力高國際城	466,665.3	908,932.6	16,450.5
濱江國際	37,345.7	204,600.6	10,003.6
瀾湖郡	135,285.0	286,794.7	23,189.7
濱湖國際	68,373.0	205,846.3	15,021.1
君御華府	41,993.3	109,826.6	12,891.9
君御都會	84,093.3	227,119.0	96,773.3
瀾湖國際	47,151.0	177,260.7	136,873.4

## 董事會報告

項目	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	總建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	處於不同 開發階段的 尚未售出 總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)
瀾湖御景	74,134.0	238,204.2	238,204.2
君御世家	120,984.0	211,117.6	211,117.6
十里春風	30,378.0	15,859.5	15,859.5
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	1,314,655.8
A1及A2號地塊	69,336.2	55,469.0	55,469.0
濟南			
力高國際	54,162.0	226,076.9	—
盛世名門	51,675.2	205,813.6	973.4
假日麗景	34,934.9	87,545.2	—
瀾湖郡	68,066.0	237,534.7	142,091.4
君御世家	30,682.0	134,732.0	134,732.0



項目	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	總建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	處於不同 開發階段的 尚未售出 總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)
君御華府	44,966.0	109,400.0	109,400.0
力高未來城	90,597.3	317,104.4	317,104.4
煙台			
陽光海岸—第一期	51,693.7	186,470.8	109,142.9
陽光海岸—第二期	21,371.0	68,241.9	68,241.9
陽光海岸—第三期	33,142.0	81,270.1	81,270.1
合肥			
力高·共和城	395,596.4	871,735.3	82,294.3
君御世家	88,025.5	299,699.5	73,729.8
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

## 董事會報告

項目	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	總建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	處於不同 開發階段的 尚未售出 總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)
<b>咸陽</b>			
御景灣－第一期	69,466.8	237,012.8	68,103.0
天悅華府	88,319.8	171,000.0	171,000.0
<b>深圳</b>			
力高君御花園	33,035.3	177,640.0	11,780.9
<b>上海</b>			
明昌大廈	9,941.2	46,545.0	46,545.0
<b>中山</b>			
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
<b>泉州</b>			
觀悅灣	18,306.0	57,700.0	57,700.0
<b>澳洲</b>			
Prime	15,830.0	56,579.0	56,579.0
<b>總計</b>			<b>4,886,288.6</b>

1. 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)。
2. 「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。
3. 「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

截至二零一七年十二月三十一日止年度的收益由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣5,270.1百萬元上升27.8%至人民幣6,734.1百萬元，收益增加乃主要由合肥力高·共和城及君御世家、南昌濱湖國際、濟南瀾湖郡以及天津陽光海岸住宅物業的已交付建築面積增加，當中有部分被深圳力高君御花園及煙台陽光海岸第一期已交付建築面積減少所抵銷。截至二零一七年十二月三十一日止年度的已交付總建築面積由截至二零一六年十二月三十一日止年度的647,822平方米增加32.5%至858,197平方米。我們的總收益增加亦由於二零一七年已交付物業的已確認平均售價(「平均售價」)下跌所抵銷。我們已交付物業的平均售價由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣7,959元減少7.4%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣7,370元，主要由於深圳力高國際的已交付建築面積減少，而其平均售價相對高於本集團二零一六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：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
	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)	
<b>泛海峽西岸</b>						
經濟區						
— 房地產銷售	1,693,241	2,463,369	208,859	334,950	8,107	7,354
— 項目管理服務	25,914	—	—	—	—	—
<b>中西部地區</b>	2,731,163	500,499	395,956	99,137	6,898	5,049
<b>環渤海經濟區</b>						
— 一級土地發展	269,118	25,000	—	—	—	—
— 建築服務*	109,324	51,528	—	—	—	—
— 房地產銷售	1,450,841	677,143	243,760	96,304	5,952	7,031
<b>珠江三角洲地區</b>	449,731	1,514,955	9,622	117,431	46,741	12,901
<b>其他</b>						
— 物業管理服務	—	37,596	—	—	—	—
— 項目管理服務	4,735	—	—	—	—	—
<b>總計</b>	<b>6,734,067</b>	<b>5,270,090</b>	<b>858,197</b>	<b>647,822</b>	<b>7,370</b>	<b>7,959</b>

\* 建築服務指本集團於濟南提供的建築服務

## 董事會報告

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二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣2,463.3百萬元減少30.2%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣1,719.2百萬元。收益減少主要是由於南昌瀾湖郡、君御華府及君御都會的已交付建築面積減少所致。
- 中西部地區：於中西部地區的分部收益由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣500.5百萬元大幅增加445.7%至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。收益增加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增加所致。
- 環渤海經濟區：於環渤海經濟區的分部收益由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣753.7百萬元增加142.7%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣1,829.3百萬元。收益增加主要是由於天津陽光海岸的已交付建築面積增加及就天津的填海工程確認額外收益所致。
- 珠江三角洲地區：來自珠江三角洲地區的分部收益由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣1,515.0百萬元下跌70.3%至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。有關下跌主要由於深圳力高君御花園的已交付建築面積下跌所致。
- 其他：主要指於深圳的總部及項目管理服務產生的收益。

### 銷售成本

銷售成本由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣4,184.8百萬元增加20.9%至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。銷售成本增加主要是由於已售物業成本增加所致，此乃由於(a)已交付建築面積由截至二零一六年十二月三十一日止年度的647,822平方米增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的858,197平方米；及(b)已交付每平方米平均土地收購成本由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣2,711元下跌至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣2,173元。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君御國際已交付建築面積下跌所致。

### 毛利

毛利由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣1,085.3百萬元增加54.5%至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。毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度的20.6%上升至截至二零一七年十二月三十一日止年度的24.9%。有關增加主要是由於深圳君御國際已交付建築面積減少帶來較低的平均土地收購成本及建築成本所致。

### 其他(虧損)／收益淨額

其他(虧損)／收益淨額由截至二零一六年十二月三十一日止年度收益人民幣171.2百萬元下跌至截至二零一七年十二月三十一日止年度虧損人民幣15.8百萬元。有關下跌主要因截至二零一七年十二月三十一日止年度的匯兌虧損人民幣33.9百萬元(二零一六年為匯兌收益人民幣28.3百萬元)，以及截至二零一七年十二月三十一日止年度出售附屬公司收益由人民幣123.0百萬元下跌至人民幣1.6百萬元所致。





### 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣146.6百萬元增加33.3%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣195.5百萬元。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。其增加主要是由於我們已開始或將於下年度開始銷售的項目的市場推廣活動增加，以及合約銷售增加帶動銷售代理費用亦增加所致。

### 一般及行政開支

一般及行政開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣164.8百萬元增加41.7%至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。增加主要是由於項目數量及與項目所在城市距離增加引致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增加。管理層認為該商業部分將由本公司持有並於竣工後出租，因此該商業部分的成本已於截至二零一七年十二月三十一日止年度轉至投資物業，並帶來公平值收益。

### 商譽減值

截至二零一七年十二月三十一日止年度，商譽減值為人民幣49.5百萬元(截至二零一六年十二月三十一日止個月：零)。有關商譽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，而商譽減值增加主要由於截至二零一七年十二月三十一日止年度大部分已交付建築面積均屬於共和城所致。

### 經營溢利

鑒於以上所述，經營溢利由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣945.2百萬元增加63.1%至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。

### 融資收入

融資收入由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣15.3百萬元增加192.3%至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。增加主要由於二零一七年向非控股權益及一間聯營公司貸款的融資收入上升所致。

### 融資成本

融資成本由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣6.4百萬元增加1,014.8%至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，主要由於不符合資格作資本化的利息開支增加，以及贖回二零一九年到期的優先票據的融資成本人民幣58.0百萬元所致。

## 董事會報告

### 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二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣6.6百萬元增至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。上升主要是由於(i)南昌瀾湖國際(為共同控制房地產開發項目)所交付的建築面積產生的溢利增加；及(ii)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增加所致。

### 除所得稅前溢利

由於以上原因，除所得稅前溢利由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣960.7百萬元增加至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。

### 所得稅開支

所得稅開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣406.0百萬元增加49.7%至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。增加主要是由於本集團溢利增加令企業所得稅增加，加上就投資物業公平值收益的遞延稅項作出撥備所致，且被整體毛利下跌導致土地增值稅下跌所抵銷。

### 截至二零一七年十二月三十一日止年度溢利

鑒於以上所述，溢利由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣554.8百萬元增加78.5%至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。截至二零一七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188.9百萬元、中西部地區的溢利人民幣440.1百萬元、環渤海經濟區的溢利人民幣465.1百萬元、珠江三角洲地區的溢利人民幣96.8百萬元，惟被其他分部的虧損人民幣200.8百萬元所部份抵銷。

### 截至二零一七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，本公司所有者應佔年度溢利由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣450.8百萬元增加91.3%至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。與截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣104.0百萬元相比，截至二零一七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127.9百萬元，主要是由於深圳君御國際及合肥力高·共和城的溢利增加所致。



## 流動資金及資本資源

### 現金狀況

於二零一七年十二月三十一日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣3,587.1百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣2,417.2百萬元)及受限制現金人民幣1,318.5百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,186.3百萬元)。於二零一七年十二月三十一日，本集團現金及現金等價物以港元(「港元」)、人民幣及美元(「美元」)列值。

### 借款

於二零一七年十二月三十一日，本集團的借款約為人民幣7,243.2百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣3,629.2百萬元)。

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
長期銀行借款，有抵押	3,982,100	2,464,328
於二零一九年到期的優先票據，有抵押	—	855,204
非即期借款，有抵押	<u>3,982,100</u>	<u>3,319,532</u>
短期銀行借款，有抵押	472,300	—
於二零一八年到期的優先票據，有抵押	<u>1,622,697</u>	—
	2,094,997	—
定期銀行貸款部分，有抵押		
— 須於一年內償還，有抵押	1,002,286	90,100
— 須於一年內償還(包含按要求償還條款)， 有抵押	24,500	46,863
— 須於一年後償還(包含按要求償還條款)， 有抵押	<u>139,336</u>	<u>172,737</u>
即期銀行借款，有抵押	<u>3,261,119</u>	<u>309,700</u>
借款總額	<u><u>7,243,219</u></u>	<u><u>3,629,232</u></u>

## 董事會報告

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載列如下：

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
須於下列期限償還的借款金額：		
—1年內	3,121,783	136,963
—1至2年	2,113,509	845,143
—2至5年	2,007,927	2,647,126
	<b>7,243,219</b>	<b>3,629,232</b>

於二零一七年十二月三十一日，本集團借款以人民幣、港元及美元列值。於二零一七年十二月三十一日，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。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，人民幣兌港元經歷一定的升值，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，亦無訂立任何外匯合約或衍生交易以對沖外匯風險。

### 其他績效指標

#### 淨資產負債比率

於二零一七年十二月三十一日，本集團的淨資產負債比率為33.7%（二零一六年十二月三十一日：0.8%）。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

於二零一七年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約人民幣6,637.2百萬元（二零一六年十二月三十一日：人民幣6,192.7百萬元）。於二零一七年十二月三十一日，本集團流動比率（按流動資產除以流動負債計算）約1.6倍（二零一六年十二月三十一日：1.8倍）。

#### 借款成本

於二零一七年，本集團的平均借款成本（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）減至年利率7.49厘，而二零一六年年利率則為8.55厘。



## 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：

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 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>6,052,438</u>	<u>5,100,315</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。

## 僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團聘有合共約950名僱員（二零一六年十二月三十一日：699名僱員）。截至二零一七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146.2百萬元。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薪酬政策乃以其經驗、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鉤。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二零一七年十二月三十一日止年度的本年報「購股權計劃」一節。截至二零一七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

於二零一七年十二月三十一日，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7,944.2百萬元（二零一六年十二月三十一日：人民幣3,881.3百萬元）。於二零一七年十二月三十一日的未動用銀行融資達人民幣1,472.2百萬元（二零一六年十二月三十一日：人民幣876.3百萬元）。

該等融資額由本集團附屬公司所提供的若干持作出售的開發中物業及企業擔保作抵押。

## 董事會報告

### 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)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。

於二零一七年十二月三十一日，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：

- (a) 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
- (b) 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：

- (a) 即時取消全部或任何部分承諾(定義見融資協議)；
- (b) 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；
- (c) 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

- (d) 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。

於二零一七年十二月三十一日，貸款融資全數尚未償還。

除上文所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，本公司概無其他根據上市規則第13.18條的披露責任。

### 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

截至二零一七年十二月三十一日止年度，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。經扣除直接發行成本後，所得款項淨額約為297,500,000美元。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期到期。

除所披露者外，自二零一七年十二月三十一日起及直至本公告日期止，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。除本公告所披露者外，本公司於本公告日期並無獲董事會授權有關重大投資或資本資產的任何計劃。

### 展望

仍在快速進行的城鎮化進程是支撐中國未來房地產發展空間的核心力量，二零一八年中國經濟正站在新週期的起點。在房地產行業競爭日趨激烈的環境下，本集團一方面不斷優化產品結構以適應市場需求，同時強調以資金運營為中心來實現有品質的高周轉，另一方面則通過精細化的成本管控與拓展多元化的融資管道來降低運營成本，降本增效，從而保持本集團綜合競爭力穩步提升。

本集團繼續堅持深耕地產為主，創新多元化為輔，堅持投資深耕地產板塊，通過產品創新化、成本精細化、運營高效化、人力體系化等舉措將傳統地產業務做大做強，同時拓展房地產延伸業務，與地產實現產業價值鏈的延展，培育新的增長點。

本集團繼續開拓地產事業發展版圖，鞏固已進駐城市的業務，並積極進入其他經濟基礎好、有發展潛力的省會、強二線城市。同時，積極提升企業管治水平，在組織架構、人力保障體系、組織績效考核與激勵、融資保障、風險控制等方面進一步提升，為企業的跨越式發展做好充分準備。

## 董事會報告

### 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

於二零一七年十二月三十一日，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，而其於截至二零一七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同其的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。

## 董事會報告

### 業績及分派

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的業績載於第61頁的合併損益表。

董事會建議就截至二零一七年十二月三十一日止年度向於二零一八年五月十五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(二零一六年：零)。末期股息須經股東在將於二零一八年五月九日舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)上批准，方告作實，並將於二零一八年五月二十五日或前後支付。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二零一八年五月九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34至37頁。

### 年內已發行股份

截至二零一七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0.6百萬元(二零一六年：人民幣2.04百萬元)。

### 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160頁。

### 主要客戶及供應商

截至二零一七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%。截至二零一七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17.7%(二零一六年：17.1%)及25.5%(二零一六年：28.8%)。

截至二零一七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

於二零一七年八月九日，本公司已贖回本金總額為125,000,000美元的所有未贖回二零一九年到期13.75%優先票據。贖回價合共為133,975,694美元。票據已於完成贖回後註銷。

於二零一七年十一月八日，本公司發行二零一八年到期的本金額250,000,000美元票面年息率7.0%優先票據，以為其若干債務再融資。有關發行二零一八年到期的優先票據的進一步詳情於本公司日期為二零一七年十一月九日的公告披露。

除上文所披露者外，截至二零一七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。

#### (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。

## 董事會報告

### (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(於二零一七年三月九日獲委任)  
 黃若青先生  
 唐承勇先生  
 洪篤煊先生(於二零一七年三月九日辭任)

### 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

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。

為專注於個人事務，洪先生已於二零一七年三月九月辭任執行董事職務。

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，黃先生、葉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、葉棟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、環宇國際控股有限公司(「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)。

## 董事會報告

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，控股股東於截至二零一七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二零一七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

於二零一七年十二月三十一日，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	924,838,000(L) (附註1)	26.04%

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924,838,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，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二零一七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

於二零一七年十二月三十一日，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	924,838,000	好倉	26.04%
施佳菲女士(附註3)	配偶權益	1,387,258,000	好倉	39.06%
范慧琍女士(附註4)	配偶權益	924,838,000	好倉	26.04%
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) 范慧琍女士為黃若青先生的配偶，根據證券及期貨條例，范慧琍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35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。

## 董事會報告

### 關連交易

截至二零一七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

截至二零一七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 35 所披露截至二零一七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 35 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二零一七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二零一八年五月九日(星期三)舉行的應屆股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一八年五月四日(星期五)至二零一八年五月九日(星期三)(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二零一八年五月三日(星期四)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，本公司將於二零一八年五月十五日(星期二)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二零一八年五月十四日(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，於截至二零一七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二零一八年的外部核數師，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

二零一八年三月二十八日





# 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61至第159頁的合併財務報表，當中包括：

- 於二零一七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二零一七十二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。

---

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓  
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，[www.pwchk.com](http://www.pwchk.com)

## 獨立核數師報告

### 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：

- 一項投資物業的估值
- 投資分類

### 關鍵審計事項

#### 一項投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註2.7、4.1及14

於二零一七年十二月三十一日，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434.7百萬元，並於本年度合併損益表確認公平值收益約人民幣359.0百萬元。於二零一七年十二月三十一日，本集團委聘獨立外部估值師對投資物業進行估值。

估值乃採用餘值法，並參考建議發展項目落成後在有關市場的估計售價，減去完成發展所需的估計成本及發展商所需的利潤率計算得出。

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。

### 我們在審計中的處理方法

我們有關投資物業估值的程序包括：

- 評估獨立外部估值師的資格、能力及獨立身分；
- 由我們的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
- 抽樣檢查估值中使用的數據，包括建議開發項目的估計售價及完成項目發展的估計成本，方法為分別比較有關數字與相關市場數據及與承包商達成的協議。

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

截至二零一七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589.3百萬元，而投資於聯營公司的代價約為人民幣275.7百萬元。

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。

根據所執行的審計程序，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。

結合我們對綜合財務報表的審計，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。

## 獨立核數師報告

### 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。



## 獨立核數師報告

- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 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綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們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李健華。

**羅兵咸永道會計師事務所**

執業會計師

香港，二零一八年三月二十八日

# 合併損益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列) (附註2.1.2)
收益	5	6,734,067	5,270,090
銷售成本	6	(5,057,627)	(4,184,751)
<b>毛利</b>		<b>1,676,440</b>	1,085,339
其他(虧損)/收益淨額	7	(15,803)	171,237
銷售及營銷開支	6	(195,475)	(146,611)
一般及行政開支	6	(233,450)	(164,767)
投資物業公平值收益	14	359,036	—
商譽減值	12	(49,535)	—
<b>經營溢利</b>		<b>1,541,213</b>	945,198
融資收入	9	44,729	15,302
融資成本	9	(70,945)	(6,364)
融資(成本)/收入淨額		(26,216)	8,938
應佔按權益法入賬的投資收益淨額	15	82,870	6,612
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>1,597,867</b>	960,748
所得稅開支	10	(607,735)	(405,983)
<b>年度溢利</b>		<b>990,132</b>	554,765
<b>下列人士應佔溢利：</b>			
本公司所有者		862,237	450,756
非控股權益		127,895	104,009
		<b>990,132</b>	554,765
<b>本公司所有者應佔溢利之每股溢利</b>			(經重列)
— 基本及攤薄(以每股人民幣分表示)	33	24.28	12.69

上述合併損益表應與隨附附註一併閱覽。

## 合併全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列) (附註 2.1.2)
期內溢利	990,132	554,765
其他全面收入／(虧損)		
可能會被重新分類至損益的項目		
— 貨幣匯兌差額	171,999	(146,687)
其他全面收入／(虧損)總額	171,999	(146,687)
年度全面收入總額	1,162,131	408,078
下列人士應佔：		
— 本公司所有者	1,032,876	305,177
— 非控股權益	129,255	102,901
年度全面收入總額	1,162,131	408,078

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

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列) (附註2.1.2)	二零一五年 人民幣千元 (經重列) (附註2.1.2)
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	11	36,489	31,423	36,178
商譽	12	—	49,535	49,535
投資物業	14	434,669	—	—
按權益法入賬的投資	15	1,034,521	374,432	196,803
貿易及其他應收款項、 按金及預付款項	19	475,236	—	—
遞延所得稅資產	16	238,931	219,133	58,445
		<u>2,219,846</u>	<u>674,523</u>	<u>340,961</u>
<b>流動資產</b>				
持作出售的已竣工物業	17	1,564,092	1,972,481	1,237,046
持作出售的開發中物業	18	5,728,454	5,717,924	7,218,874
貿易及其他應收款項、 按金及預付款項	19	4,046,707	2,150,640	1,788,400
應收合營公司款項	35	53,123	113,984	—
應收聯營公司款項	35	32,719	3,479	—
應收非控股權益款項	34	672,675	463,439	158,615
可收回所得稅		180,948	154,762	125,398
受限制現金	20	1,318,450	1,186,255	668,759
現金及現金等價物	20	3,587,062	2,417,219	1,689,142
		<u>17,184,230</u>	<u>14,180,183</u>	<u>12,886,234</u>
分類為持作出售的資產	21	<u>467,931</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
		<u>17,652,161</u>	<u>14,180,183</u>	<u>12,886,234</u>
<b>總資產</b>		<u>19,872,007</u>	<u>14,854,706</u>	<u>13,227,195</u>
<b>權益及負債</b>				
<b>本公司所有者應佔權益</b>				
股本	22	139,632	139,632	139,632
儲備	23	3,672,089	2,710,245	2,414,878
		<u>3,811,721</u>	<u>2,849,877</u>	<u>2,554,510</u>
非控股權益		<u>797,579</u>	<u>555,158</u>	<u>370,760</u>
<b>總權益</b>		<u>4,609,300</u>	<u>3,405,035</u>	<u>2,925,270</u>



## 合併資產負債表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列) (附註 2.1.2)	二零一五年 人民幣千元 (經重列) (附註 2.1.2)
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
借貸	24	3,982,100	3,319,532	2,750,027
遞延所得稅負債	16	265,604	142,610	183,943
		<u>4,247,704</u>	<u>3,462,142</u>	<u>2,933,970</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	25	2,156,112	2,224,538	2,990,763
借貸	24	3,261,119	309,700	470,513
應付非控股權益款項	34	116,414	451,308	349,900
應付一名關聯方款項	35	—	—	161,109
應付一家合營公司款項	35	140,209	65,663	—
預收賬款	26	4,507,441	4,235,821	2,949,214
所得稅負債		832,164	700,499	446,456
		<u>11,013,459</u>	<u>7,987,529</u>	<u>7,367,955</u>
直接與分類為持作出售的 資產有關的負債	21	1,544	—	—
		<u>11,015,003</u>	<u>7,987,529</u>	<u>7,367,955</u>
<b>總負債</b>		<u>15,262,707</u>	<u>11,449,671</u>	<u>10,301,925</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>19,872,007</u>	<u>14,854,706</u>	<u>13,227,195</u>

上述合併資產負債表應與隨附附註一併閱覽。

列載於第 61 至 159 頁的合併財務報表已由董事會於二零一八年三月二十八日批准刊發，並由以下董事代表簽署：

董事  
黃若虹

董事  
黃若青

## 合併權益變動表

	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		
<b>於二零一六年一月一日的結餘，</b>					
如先前呈報	139,632	2,383,306	2,522,938	370,760	2,893,698
會計政策變動的影響(附註2.1.2)	—	31,572	31,572	—	31,572
於二零一六年一月一日 的結餘(經重列)	139,632	2,414,878	2,554,510	370,760	2,925,270
<b>全面收入</b>					
一年內溢利，如先前呈報	—	434,319	434,319	104,009	538,328
會計政策變動的影響 (附註2.1.2)	—	16,437	16,437	—	16,437
	—	450,756	450,756	104,009	554,765
<b>其他全面虧損</b>					
— 匯兌差額	—	(145,579)	(145,579)	(1,108)	(146,687)
年內全面收入總額(經重列)	—	305,177	305,177	102,901	408,078
<b>與擁有人的交易</b>					
業務合併產生的非控股權益	—	—	—	31,366	31,366
出售附屬公司股權	—	—	—	(11,522)	(11,522)
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)	19,653	9,843
非控股權益注資	—	—	—	66,000	66,000
與二零一五年有關的股息	—	—	—	(24,000)	(24,000)
直接於股本確認與擁有人的交易總額	—	(9,810)	(9,810)	81,497	71,687
於二零一六年十二月三十一日 的結餘(經重列)	139,632	2,710,245	2,849,877	555,158	3,405,035

## 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 (附註 2.1.2)		—	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
<b>全面收入</b>						
— 年內溢利		—	862,237	862,237	127,895	990,132
<b>其他全面虧損</b>						
— 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
<b>與擁有人的交易</b>						
業務合併產生的非控股權益	28	—	—	—	101,466	101,466
非控股權益注資		—	—	—	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

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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>經營活動現金流</b>			
經營所得現金淨額	27	331,287	2,037,822
已付所得稅		(466,158)	(392,678)
經營活動(所用)／所得現金淨額		(134,871)	1,645,144
<b>投資活動現金流</b>			
添置物業、廠房及設備		(11,693)	(4,416)
出售物業、廠房及設備所得款項	27	944	355
一項投資物業的其後開支撥充資本	14	(131)	—
業務合併付款，扣除所得現金	28	(516,728)	(483,714)
就出售附屬公司的現金(流出)／流入淨額	29	(672)	72,490
投資於合營公司付款	15	(500)	(136,576)
投資於聯營公司付款	15	(275,664)	—
出售一家合營公司所得款項	15	16,875	—
購買物業、廠房及設備付款		(430,236)	—
向非控股權益出售附屬公司 10% 權益所得款項		—	19,843
向非控股權益收購非全資附屬公司 10% 權益的付款		—	(10,000)
非控股權益注資所得款項		—	66,000
向非控股權益墊款		(189,768)	—
向聯營公司墊款		(22,990)	(3,479)
向合營公司墊款		92,465	(48,321)
應收合營公司的貸款		(94,089)	—
應收聯營公司的貸款		(243,393)	—
已收利息		19,012	15,302
投資活動所用現金淨額		(1,656,568)	(512,516)
<b>融資活動現金流</b>			
銀行借款所得款項		4,997,001	2,674,714
償還銀行借款		(2,111,100)	(2,395,996)
發行二零一八年到期優先票據		1,673,784	—
贖回二零一九年到期優先票據		(899,974)	—
償還來自非控股權益墊款		(334,894)	(203,416)
來自合營公司墊款		74,546	—
來自非控股權益的注資所得款項		11,700	—
還款予一名關聯方		—	(161,109)
應收合營公司的貸款		—	(6,001)
已付利息		(350,877)	(300,328)
已付股息		(64,125)	(24,000)
融資活動所得／(所用)現金淨額		2,996,061	(416,136)
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>			
年初的現金及現金等價物		1,204,622	716,492
貨幣換算差額		2,417,219	1,689,142
		(34,071)	11,585
年末的現金及現金等價物	20	3,587,770	2,417,219

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(連同本公司統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業開發、物業投資及物業管理業務。本公司在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。

除非另有所指，否則該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一項投資物業的重新估值作出調整。

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 會計政策及披露的變動

##### (a) 本集團所採納經修訂準則

香港會計準則第7號「現金流量表」(修訂本)於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效。該等修訂引入額外披露，使財務報表使用者得以評估因融資活動產生的負債變動。

香港會計準則第40號「投資物業」(修訂本)提早於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間採納。該等修訂進一步界定投資物業之轉入或轉出。有關對本集團財務報表影響的更多詳情，請參閱附註2.1.2。

除香港會計準則第40號「投資物業」(修訂本)外，上述修訂不會對本集團之經營業績、財務狀況或全面收入造成重大影響。

## 合併財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.1 編製基準(續)

##### 2.1.1 會計政策及披露的變動(續)

#### (b) 於二零一七年生效但與本集團無關的現有準則修訂本

香港會計準則第 12 號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則第 12 號(修訂本)	披露於其他實體的權益

#### (c) 尚未採納的新訂及經修訂準則及詮釋

已公佈的若干新訂及經修訂會計準則及詮釋未有於二零一七年十二月三十一日的報告期間強制生效，而本集團亦未有提早採納：

		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 2 號(修訂本)	以股份為基礎付款交易分類及計量	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第 4 號(修訂本)	保險合約	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第 1 號及 香港會計準則第 28 號年度 改進計劃(修訂本)	二零一四年至二零一六年週期年度改進	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第 9 號	金融工具	二零一八年一月一日 (i)
香港財務報告準則第 15 號	來自客戶合約之收入	二零一八年一月一日 (ii)
香港財務報告準則第 15 號(修訂本)	香港財務報告準則第 15 號之澄清	二零一八年一月一日 (ii)
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	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第 16 號	租賃	二零一九年一月一日 (iii)
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
香港財務報告準則第 9 號(修訂本)	具有負補償特性的預付款	二零一九年一月一日
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



## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### 2.1.1 會計政策及披露的變動(續)

##### (c) 尚未採納的新訂及經修訂準則及詮釋(續)

預期此等修訂不會對本集團綜合財務報表造成重大影響，惟下列者除外：

##### (i) 香港財務報告準則第9號金融工具

###### 變動的性質

香港財務報告準則第9號闡述金融資產及金融負債的分類、計量及終止確認，引入對沖會計新規則及金融資產的新減值模式。

###### 影響

本集團已審閱其金融資產與負債並預期於二零一八年一月一日採納新訂準則將產生下列影響：

本集團並無任何目前分類為可供出售(「可供出售」)的債務或權益工具。因此，本集團並無預期新指引將影響金融資產的分類與計量。

由於新規定僅影響指定按公平值計入損益(「按公允值計入損益」)的金融負債的會計處理，而本集團並不持有任何該等負債，因此，本集團金融負債的會計處理將不會受影響。終止確認的規則已由香港會計準則(「香港會計準則」)第39號「金融工具：確認及計量」轉移且並無變動。

新對沖會計規則將令對沖工具的會計處理調整至更接近本集團的風險管理常規。作為普遍規則，由於該準則引進更以原則為基準的方法，故可能有更多合資格採用對沖會計方法的對沖關係。本集團並無任何對沖工具。因此，本集團預期新對沖會計規則並不會產生任何影響。

新減值模型規定以預期信用虧損(「預期信用虧損」)，而非香港會計準則第39號項下僅以已產生信用虧損確認減值撥備。該規定適用於按攤銷成本分類的金融資產、以按公平值計入其他全面收益計量的債務工具、香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」的合約資產、應收租金、貸款承擔及若干財務擔保合約。根據迄今進行的評估，本集團預期應收貿易款項的虧損撥備不會有重大變動。

## 合併財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.1 編製基準(續)

##### 2.1.1 會計政策及披露的變動(續)

#### (c) 尚未採納的新訂及經修訂準則及詮釋(續)

##### (i) 香港財務報告準則第9號金融工具(續)

###### 影響(續)

新訂準則亦引入延伸的披露規定及呈列方式變動。該等規定及變動預期將改變本集團有關其金融工具披露的性質及程度(尤其是於採納新訂準則的年度)。

###### 本集團採用日期

香港財務報告準則第9號必須於二零一八年一月一日或之後開始的財政年度應用。由於該準則在實際情況下容許，本集團將於二零一八年一月一日起追溯應用有關新規則。二零一七年的比較數字則不予重列。

##### (ii) 香港財務報告準則第15號來自與客戶合約之收入

###### 變動的性質

香港會計師公會已頒佈收入確認的新訂準則。該準則將取代香港會計準則第18號(涵蓋貨品及服務合約)及香港會計準則第11號(涵蓋建築合約及相關文獻)。

新訂準則乃基於貨品或服務控制權轉移至客戶時確認收入的原則。

該準則允許在採納時採用全面追溯法或修改追溯法。

###### 影響

管理層已評估應用新訂準則對本集團財務報表的影響，且已識別下列方面將受影響：

- 來自預售發展中物業的收入在資產控制權轉移至客戶時確認。發展中物業的控制權可隨時間過去或在某一時機轉移，取決於合約條款以及適用於該合約的法律。
- 出售已竣工物業的收入(目前取決於轉移物業擁有權重大風險及回報的時間)將會延後至相關物業根據控制權轉移模式合法地或實際上轉移至客戶時方會確認。





## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### 2.1.1 會計政策及披露的變動(續)

##### (c) 尚未採納的新訂及經修訂準則及詮釋(續)

##### (ii) 香港財務報告準則第15號來自與客戶合約之收入(續)

##### 影響(續)

管理層已評估應用新訂準則對本集團財務報表的影響，且已識別下列方面將受影響：(續)

- 本集團目前向客戶提供不同付款計劃，而出售物業的交易價格及收入將於該合約存在重大融資組成部分時予以調整。
- 本集團於客戶簽署物業出售合約時向彼等提供不同優惠。若干優惠(如贈品及物業管理服務)為合約內獨立履約責任。合約的部分代價將分配至該等履約責任，並僅於履約責任已獲達成時方確認為收入。出售物業的收入亦會因客戶作出現金付款而減少，而有關現金付款並非客戶提供的產品或服務的公平值。
- 取得預售物業合約所產生的若干成本(如銷售佣金)目前直接於損益支銷，日後則根據香港財務報告準則第15號合資格可資本化，並符合相關合約的收入確認模式。
- 於資產負債表呈列合約資產及合約負債—香港財務報告準則第15號規定須於資產負債表獨立呈列合約資產及合約負債，將引致於二零一八年一月一日有關合約負債(目前計入其他資產負債表項目)的重新分類。

##### 本集團採用日期

香港財務報告準則第15號於二零一八年一月一日或之後開始的財政年度強制生效。現階段本集團擬於採納該準則時採用修改追溯法，即表示採納的累積影響(如有)將於二零一八年一月一日在保留盈利確認且比較數字將不予重列。

本集團正在估計上述修訂對本集團於二零一八年一月一日的保留盈利的整體影響。

## 合併財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.1 編製基準(續)

##### 2.1.1 會計政策及披露的變動(續)

#### (c) 尚未採納的新訂及經修訂準則及詮釋(續)

##### (iii) 香港財務報告準則第16號租賃

###### 變動的性質

香港財務報告準則第16號將致使絕大部分租賃於財務狀況表確認，此乃由於經營租賃與融資租賃之間的區別被移除。根據新訂準則，資產(使用租賃項目的權利)及支付租金的金融負債須予確認。唯一的例外情況為短期及低價值租賃。

出租人會計處理將無重大變動。

###### 影響

該準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。於報告日期，本集團的不可撤銷經營租賃承擔為人民幣1,176,000元。本集團估計，與將以直線法於損益確認為開支的短期及低價值租賃付款有關的該等金額並不重大。

本集團尚未評估須作出何種其他調整(如有)，例如，由於租賃期的釋義變動以及可變租賃付款與續租及終止選擇權的不同處理。因此，尚未能估計於採納新訂準則時必須確認的使用權資產及租賃負債金額以及其將可能如何影響本集團的損益與未來現金流量分類。

部分承擔可能屬於短期及低價值租賃的例外情況，而其他則可能與於香港財務報告準則第16號項下不符租賃資格的安排相關。

###### 本集團採用日期

香港財務報告準則第16號於二零一九年一月一日或之後開始之財政年度強制生效。現階段本集團無意於生效日期前採用該準則。本集團擬應用簡化過渡方法，而不會重列首次採用前之年度的比較數字。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### 2.1.2 會計政策變動及提早採納香港會計準則第40號「投資物業」修訂本

於過往年度，本集團一間合營企業的一項投資物業乃按過往成本減累計折舊及減值虧損列賬(「成本模式」)。自二零一七年一月一日開始，本集團根據香港會計準則第40號就投資物業更改其會計政策至公平值模式(「公平值模式」)。

有關變動已考慮以下因素，旨在增加財務數據與財務報表使用者的關連性：

- 投資物業市值波動，且受有關本集團相關業務及業績的多項因素影響。採納香港會計準則第40號項下公平值模式可提供有關本集團業績及財務狀況的更為適合及相關的資料。
- 大部分香港及中國的房地產業可資比較公司均採納公平值模式。因此，使用公平值模式使本集團與同業採用一致的會計政策，從而改善本集團與同業的財務業績的可比較性。

投資物業的會計政策變動已追溯入賬。比較數字經已重列。

本集團已提早採納香港會計準則第40號修訂本，根據公平值模式將待售發展中物業轉換為投資物業。

會計政策變動及提早採納香港會計準則第40號修訂本對合併財務報表的影響如下：

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 一月一日 人民幣千元
<b>會計政策變動的影響</b>			
<b>合併資產負債表</b>			
使用權益法入賬的投資增加	67,309	48,009	31,572
保留盈利增加	(67,309)	(48,009)	(31,572)
<b>合併損益表</b>			
應佔按權益法入賬的投資溢利淨額增加	19,300	16,437	11,150
本年度本公司所有者應佔溢利增加	19,300	16,437	11,150
每股基本及攤薄溢利增加 (每股人民幣分)	0.54	0.46	0.34

## 合併財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.1 編製基準(續)

##### 2.1.2 會計政策變動及提早採納香港會計準則第40號「投資物業」修訂本(續)

會計政策變動及提早應用香港會計準則第40號對合併財務報表的影響如下：(續)

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 一月一日 人民幣千元
<b>提早應用香港會計準則第40號的影響</b>			
<b>合併資產負債表</b>			
投資物業增加	434,669	—	—
待售開發中物業減少	(75,633)	—	—
遞延所得稅負債增加	(89,759)	—	—
保留盈利增加	(269,277)	—	—
<b>合併損益表</b>			
投資物業公平值收益增加	359,036	—	—
所得稅開支增加	(89,759)	—	—
本年度本公司擁有人應佔溢利增加	269,277	—	—
每股基本及攤薄盈利增加 (每股人民幣分)	7.58	—	—

#### 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。

## 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)

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。

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、合營公司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。

## 合併財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.2 附屬公司(續)

##### 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。

#### 2.3 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，於合營公司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。當本集團應佔合營公司虧損相等於或超過其於合營公司的權益(包括實質上構成本集團於合營公司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公司支付款項，否則毋須進一步確認虧損。

本集團與其合營公司交易的未變現收益以本集團於合營公司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。合營公司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)。



## 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。

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「以權益法入賬的分佔投資利潤」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

#### (i) 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。

#### (ii) 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。

## 合併財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.5 外幣換算(續)

##### (ii) 交易及結餘(續)

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(虧損)/收益淨額」內列賬。

##### (iii) 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：

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)。



## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.6 物業、廠房及設備(續)

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「其他虧損／收益淨額」內確認。

### 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。公平值變動於綜合損益表呈列。

### 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 於合營公司及聯營公司投資的減值以及非金融資產

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。

本集團應用香港會計準則第39號的減值評估規定，以釐定是否須就其於合營企業的投資淨額確認任何額外減值虧損。倘股息超過合營企業或聯營公司於宣佈股息期間的全面收入總額或倘獨立財務報表的投資賬面值超過獲投資方合併財務報表中資產淨值(包括商譽)的賬面值，則須於接獲該等投資項目的股息時進行合營企業及聯營公司的權益減值測試。減值虧損及撥回(如有)已根據香港會計準則第36號確認。

## 合併財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 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。

可變現淨值計及預期最終將變現的價格減適用可變銷售開支及預計竣工成本。

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。

#### 2.11 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

##### 2.12.1 分類

本集團的金融資產分類為貸款及應收款項。分類視乎收購金融資產的目的而定。管理層於初始確認金融資產時決定其分類。

##### 貸款及應收款項

貸款及應收款項指有固定或可確定付款額且並無活躍市場報價的非衍生金融資產。這些項目計入流動資產，惟自報告期末後起計超過 12 個月結算或預期結算者除外，其分類為非流動資產。本集團的貸款及應收款項包括合併資產負債表中的「貿易及其他應收款項、按金及預付款項」、「應收合營公司款項」、「應收聯營公司款項」、「應收非控股權益款項」、「受限制現金」及「現金及現金等價物」。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.12 金融資產(續)

#### 2.12.2 確認及計量

日常的金融資產購入及銷售乃於交易日期確認，交易日期指本集團承諾購入或出售該資產的日期。未有按公平值入賬的所有金融資產投資初步按公平值加交易成本透過損益確認。當收取投資帶來的流動現金的權利已經到期或已獲轉讓，而集團已重大轉讓擁有權的所有風險及回報，則金融資產將獲終止確認。貸款及應收款項其後使用實際利率法按攤銷成本入賬。

### 2.13 抵銷金融工具

當有法定可強制執行權利抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表呈報其淨額。依法可強制執行權利必須不得依賴未來事件而定，且在一般業務過程中及倘本公司或對手方出現違約、無償債能力或破產時，亦須可強制執行。

### 2.14 金融資產減值

#### 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。

## 合併財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.14 金融資產減值(續)

##### *以攤銷成本列賬的資產(續)*

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。

#### 2.15 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。

#### 2.16 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。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 建造合約

香港會計準則第11號「建造合約」內建造合約的定義為特別為建造一項資產磋商的合約。

倘一項建造合約之結果能可靠地計量而很可能自該合約取得利潤，合約收入乃參考完成階段於合約期內確認。合約成本乃參考合約活動完成階段於報告期末確認為開支。假如合約總成本有機會超過合約總收入，預期虧損則立即確認為開支。

倘一項建造合約之結果未能可靠地計量，合約收入則只在所產生合約成本相當可能收回的範圍內確認。

倘已就合約工程的變數、申索及獎勵付款與客戶協定且此等項目能可靠地計量，則此等項目已包括在合約收入之中。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.17 建造合約(續)

本集團使用「竣工百分比法」釐定於特定期內應予確定的適當金額。竣工階段乃參考直至報告期末產生的合約成本佔各合約的預期總成本的百分比而計量。就釐定竣工階段而言，該年度所產生有關未來合約業務的成本並不包括在合約成本內。

在合併資產負債表內，集團以資產或負債報告各合約的淨狀況。當所產生成本加所確認溢利(減所確定虧損)超過就工程進度開出的賬單，則合約為資產，相反則合約為負債。

### 2.18 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)。

### 2.19 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。

### 2.20 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。

設立貸款融資支付的費用於可能提取部分或所有融資額時確認為貸款的交易成本。在此情況下，該費用會遞延至提取融資為止。倘並無任何證據顯示將會提取部分或所有融資額，則有關費用將資本化作流動資金服務的預付款項，並在融資相關期間攤銷。

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。

## 合併財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.21 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。

#### 2.22 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公司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額確認。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額時方予確認。



## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.22 即期及遞延所得稅(續)

#### (b) 遞延所得稅(續)

##### 外部基準差異

遞延所得稅負債乃就投資附屬公司、合營公司及聯營公司產生的應課稅暫時性差額計提撥備，惟於本集團可控制暫時性差額的撥回時間且相關暫時性差額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、合營公司及聯營公司投資所產生的可扣減暫時性差額確認遞延所得稅資產，惟僅限於暫時性差額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額。

#### (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。

### 2.23 收入確認

收入包括本集團日常業務過程中就銷售貨品及服務已收或應收代價的公平值。收入經扣除折讓、回報及增值稅後列賬。

當收入金額能可靠地計量、而未來經濟利益可能流入該實體，且符合下述本集團各業務的特定準則時，本集團便會確認收入。本集團基於其過往業績回報，計及客戶類型、交易類型及各項安排細節作出估計。

#### (i) 銷售物業

銷售物業所得收入於物業的重大風險及回報轉移至買家時(即於已完成有關物業的興建、已按照銷售合約完成交付物業及可合理確定根據銷售協議相關應收款項的可收回性之時)確認。於物業的重大風險及回報轉移之前就已售物業收取的按金及分期款項計入流動負債項下的預收款項。

#### (ii) 建造及填海服務收入

來自建造及填海服務的收入乃基於附註2.17所詳述建設的完成階段計算。

#### (iii) 物業管理收入

物業管理產生的收入於提供服務的會計期間確認。

## 合併財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.23 收入確認(續)

##### (iv) 利息收入

利息收入按實際利息法確認。

#### 2.24 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。

#### 2.25 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。

所有其他借款成本於其產生期間於損益中確認。





## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.26 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根據香港會計準則第18號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。

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。

### 2.27 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。

### 2.28 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。

## 合併財務報表附註

### 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。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團確認因將功能貨幣換算為呈報貨幣而產生的匯兌差額的其他全面收益人民幣171,999,000元(二零一六年：人民幣146,687,000元)，歸因於人民幣兌港元及美元貶值。該換算風險並無對沖。

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，本集團的若干現金及銀行結餘以港元及美元計值，有關詳情已於附註20披露。

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，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升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貶值將會影響本集團的財務狀況及經營業績。

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，主要是由於換算以港元計值的應收／(應付)同系附屬公司款項以及貿易及其他應付款項的外匯虧損／收益所致。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (i) 外匯風險(續)

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
除稅後溢利(減少)/增加		
人民幣升值5%	(4,393)	(25,757)
人民幣貶值5%	4,393	25,757

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，故美元並無涉及重大外匯風險。

##### (ii) 現金流及公平值利率風險

本集團的收入及經營現金流絕大部分獨立於市場利率的變化。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。

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，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，則截至二零一七年及二零一六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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
除稅後溢利(減少)/增加		
— 上調100個基點	(1,368)	(1,647)
— 下調100個基點	1,368	1,647
資本化利息增加/(減少)		
— 上調100個基點	46,766	25,768
— 下調100個基點	(46,766)	(25,768)

## 合併財務報表附註

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (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。截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日，本集團的未動用融資於附註32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。

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
<b>於二零一七年十二月三十一日</b>						
附有按要求償還條款的定期 貸款	163,836	—	—	—	—	163,836
銀行借款及利息付款	—	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
應付合營公司款項	—	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>163,836</u>	<u>6,926,637</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)

	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	總計 人民幣千元
<b>於二零一六年十二月三十一日</b>					
附有按要求償還條款的定期貸款	219,600	—	—	—	219,600
銀行借款及利息付款	—	238,766	802,200	1,851,298	2,892,264
優先票據及利息付款	—	119,221	119,221	867,061	1,105,503
貿易及其他應付款項 (不包括非金融負債)	—	2,010,374	—	—	2,010,374
應付非控股權益款項	—	451,308	—	—	451,308
應付合營公司款項	—	65,663	—	—	65,663
財務擔保(附註31)	—	947,184	1,849,953	2,303,178	5,100,315
	<u>219,600</u>	<u>3,832,516</u>	<u>2,771,374</u>	<u>5,021,537</u>	<u>11,845,027</u>

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
二零一七年十二月三十一日	29,048	28,236	117,182	174,466
二零一六年十二月三十一日	53,274	30,848	159,350	243,472

## 合併財務報表附註

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (iv) 信貸風險

信貸風險由銀行存款、貿易應收款項、其他應收款項及應收合營公司、聯營公司及非控股權益款項產生。

就貿易及其他應收款項及應收合營公司、聯營公司及非控股權益款項而言，本集團透過計及對手方的財務狀況、信貸記錄及其他因素評估其信貸質素。管理層亦會定期檢討該等應收款項的可收回性及跟進糾紛或逾期款項(如有)。董事認為對手方違約的風險較低。

本集團於各報告日期審閱各項貿易應收款項結餘的可收回金額，以確保就不可收回金額作出充足減值虧損。

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%。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。

#### 3.2 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。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.2 資本風險管理(續)

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。二零一七年及二零一六年十二月三十一日的資產負債比率如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
借款總額(附註24)	7,243,219	3,629,232
減：現金及現金等價物及受限制現金(附註20)	(4,905,512)	(3,603,474)
債務淨額	2,337,707	25,758
權益總額	4,609,300	3,405,035
總資本	6,947,007	3,430,793
資產負債比率	34%	1%

#### 3.3 公平值估計

估值方法的輸入值等級用於計量本集團於二零一七年六月三十日的金融工具公平值。有關輸入值分類為公平值層級內三個等級如下：

- 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、應收合營公司款項、應收聯營公司款項、貿易及其他應付款項以及應付合營公司款項於二零一七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。

## 合併財務報表附註

### 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自投資所得回報。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。

#### 4.3 持作出售的物業或持作出售的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 關鍵會計估計及判斷(續)

### 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。

### 4.6 商譽的估計減值

本集團每年會按照附註2.8所述會計政策測試商譽是否出現任何減值。現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算法釐定。這些計算需要使用各種估計(附註12)。

## 合併財務報表附註

### 5 收益及分部資料

執行董事已被確認為主要經營決策者。管理層根據本集團內部報告釐定經營分部，並將報告提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、中部及西部地區、環渤海經濟區、珠江三角洲地區及其他地區。本集團的建造及填海服務及物業投資及項目管理業務連同物業發展分部一併考慮，並已計入相關的地域營運分部。「其他」分部指為集團公司提供設計服務、企業支持功能、物業管理服務(向內部或外部客戶提供服務)及投資控股業務。

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、分佔權益法記賬的投資的溢利、融資收入、融資成本以及經營分部的所得稅開支的影響。除下文提及者外，提供予執行董事的其他資料均按與合併財務報表一致的方式計量。



## 5 收益及分部資料(續)

	泛海峽西岸 經濟區 人民幣千元	中部及西部 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
<b>截至二零一七年</b>						
<b>十二月三十一日止年度</b>						
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)
(自外部客戶)收益	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
分佔以權益法入賬 的投資溢利淨額	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
<b>於二零一七年</b>						
<b>十二月三十一日</b>						
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
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)

## 合併財務報表附註

### 5 收益及分部資料(續)

	泛海峽西岸 經濟區 人民幣千元	中部及西部 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
<b>截至二零一六年</b>						
<b>十二月三十一日止年度</b>						
總收益	2,463,369	500,499	753,671	1,514,955	59,620	5,292,114
減：分部間收益	—	—	—	—	(22,024)	(22,024)
(自外部客戶)收益	2,463,369	500,499	753,671	1,514,955	37,596	5,270,090
分部業績	515,798	171,906	62,330	221,139	(18,352)	952,821
折舊	(2,272)	(484)	(1,690)	(697)	(2,480)	(7,623)
經營溢利／(虧損)	513,526	171,422	60,640	220,442	(20,832)	945,198
分佔以權益法入賬之投資溢利						
淨額(經重列)(附註2.1.2)	5,629	—	—	—	983	6,612
融資收入	4,445	2,534	2,648	388	5,287	15,302
融資成本	(80)	—	—	—	(6,284)	(6,364)
所得稅(開支)／抵免	(249,046)	(79,770)	(23,833)	(91,660)	38,326	(405,983)
年內溢利(經重列)	274,474	94,186	39,455	129,170	17,480	554,765
<b>於二零一六年</b>						
<b>十二月三十一日</b>						
總分部資產						
(經重列)(附註2.1.2)	3,801,257	3,749,109	5,731,804	835,521	735,001	14,852,692
其他未分配公司資產						2,014
總資產(經重列)						14,854,706
添置：						
物業、廠房及設備	386	629	1,453	24	1,924	4,416
總分部負債	(2,463,539)	(3,452,432)	(3,059,820)	(215,468)	(2,258,412)	(11,449,671)



## 5 收益及分部資料(續)

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>收益細項</b>		
銷售物業	6,324,976	5,155,966
建造及填海服務	378,443	76,528
物業管理服務	—	37,596
項目管理服務	30,648	—
	<u>6,734,067</u>	<u>5,270,090</u>

**區域資料**

以地理位置劃分的收益按銷售物業或提供服務的地點釐定。本集團產生的所有收益來自中國。

以地理位置劃分的非流動資產按相關資產的位置釐定。本集團的非流動資產主要位於中國。

## 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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
核數師酬金		
— 核數服務	3,764	3,118
— 非核數服務	519	—
已售物業成本	4,851,390	3,916,850
建造及填海服務成本	97,768	53,760
物業、廠房及設備折舊(附註11)	6,597	7,623
僱員福利開支(附註8)	146,193	140,812
娛樂開支	20,285	9,657
營銷及廣告成本	129,559	95,092
經營租賃付款	6,099	4,547
辦公室及差旅開支	45,202	42,648
營業稅及附加	107,252	185,104
土地使用及房產稅	8,088	6,254
法律及專業費用	38,971	9,983
捐贈	630	2,038
其他銷售及營銷以及一般及行政開支	24,235	18,643
	<u>5,486,552</u>	<u>4,496,129</u>
銷售成本、銷售及營銷開支以及一般及行政開支總額		

## 合併財務報表附註

### 7 其他(虧損)/收益淨額

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
出售附屬公司的收益(附註29)	1,566	123,036
出售於一家合營公司的投資收益(附註15(d))	11,752	—
因收購附屬公司所產生的議價購買收益(附註28)	1,150	—
出售物業、廠房及設備的收益	226	184
匯兌(虧損)/收益(附註a)	(33,939)	28,298
有關終止合約所收補償金	—	11,370
罰款收入	2,905	1,844
其他	537	6,505
	<b>(15,803)</b>	<b>171,237</b>

附註a：

匯兌(虧損)/收益主要在本集團旗下公司以港元作為其功能貨幣的資產負債表中於年結重新換算人民幣列值貨幣資產時產生，主要包括公司間結餘。隨後，倘該等資產負債表換算為人民幣，則本集團的呈列貨幣、相應產生的債項及其已計入「外匯換算差異」一節內的其他全面收入。

### 8 僱員福利開支

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
薪金及津貼	124,843	117,766
銷售佣金及花紅	32,226	32,605
退休金成本(附註a)	14,452	11,815
其他僱員福利	14,089	10,605
	<b>185,610</b>	<b>172,791</b>
減：資本化發展中物業	(39,417)	(31,979)
	<b>146,193</b>	<b>140,812</b>

#### (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。

## 8 僱員福利開支(續)

## (a) 退休金成本—界定供款計劃(續)

在合併損益表中作處理的退休計劃供款的詳情如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
計劃供款總額	14,452	11,815
減：資本化發展中物業	(3,425)	(2,669)
	<u>11,027</u>	<u>9,146</u>

## (b) 五名最高薪酬人士

截至二零一七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(二零一六年：三名)董事，其酬金反映於附註38中。年內應付其餘兩名(二零一六年：兩名)人士的酬金如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
薪金及其他短期福利	3,111	2,365
退休計劃供款	50	48
	<u>3,161</u>	<u>2,413</u>

有關酬金介於下列範圍：

	二零一七年	二零一六年
零至1,000,000港元(相等於人民幣865,200元)	—	—
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

## 合併財務報表附註

### 9 融資收入及成本

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銀行存款財務收入	19,012	15,302
貸款予一家聯營公司及非控股權益的財務收入(附註15(a)及附註34)	25,717	—
	<u>44,729</u>	<u>15,302</u>
借款的財務開支	351,920	282,570
減：合資格資產的資本化財務成本	(339,006)	(276,206)
	<u>12,914</u>	<u>6,364</u>
提早贖回二零一九年到期的優先票據之虧損(附註24)	58,031	—
	<u>70,945</u>	<u>6,364</u>
資本化借款的加權平均年利率	<u>7.49%</u>	<u>8.55%</u>

### 10 所得稅開支

截至二零一七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(二零一六年：25%)。

截至二零一七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(二零一六年：零)。

中國土地增值稅按介乎增值價值(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)30%至60%的累進稅率徵收。

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>即期所得稅</b>		
中國企業所得稅	392,597	360,409
中國土地增值稅	179,038	247,595
遞延所得稅(附註16)	36,100	(202,021)
	<u>607,735</u>	<u>405,983</u>





## 10 所得稅開支(續)

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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列) (附註2.1.2)
<b>除所得稅前溢利</b>	<b>1,597,867</b>	960,748
按中國企業所得稅稅率25%計算	399,467	240,187
不可扣稅開支	32,078	59,565
毋須課稅收入	(26,418)	(41,742)
未確認稅項虧損	8,947	6,883
土地增值稅撥備	179,038	247,595
對土地增值稅的稅務影響	(44,760)	(61,899)
預扣稅對本集團中國附屬公司分派利潤的稅務影響	59,383	(54,486)
其他	—	9,880
<b>所得稅開支</b>	<b>607,735</b>	405,983

## 合併財務報表附註

### 11 物業、廠房及設備

	租賃改善 人民幣千元	傢俬及 辦公設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一六年十二月三十一日止年度</b>				
年初賬面淨值	21,858	7,075	7,245	36,178
添置	—	3,552	864	4,416
收購附屬公司	—	329	—	329
出售	—	(126)	(45)	(171)
出售附屬公司	—	(1,106)	(25)	(1,131)
折舊	(2,105)	(3,141)	(2,997)	(8,243)
匯兌差額	2	8	35	45
年末賬面淨值	<u>19,755</u>	<u>6,591</u>	<u>5,077</u>	<u>31,423</u>
<b>於二零一六年十二月三十一日</b>				
成本	28,024	17,473	18,555	64,052
累積折舊	<u>(8,269)</u>	<u>(10,882)</u>	<u>(13,478)</u>	<u>(32,629)</u>
賬面淨值	<u>19,755</u>	<u>6,591</u>	<u>5,077</u>	<u>31,423</u>
<b>截至二零一七年十二月三十一日止年度</b>				
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(附註28)	—	357	597	954
出售	—	(80)	(638)	(718)
出售一家附屬公司(附註29)	—	(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>36,489</u>
<b>於二零一七年十二月三十一日</b>				
成本	32,643	21,672	19,147	73,462
累積折舊	<u>(9,644)</u>	<u>(12,906)</u>	<u>(14,423)</u>	<u>(36,973)</u>
賬面淨值	<u>22,999</u>	<u>8,766</u>	<u>4,724</u>	<u>36,489</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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
持作出售的開發中物業	234	620
一般及行政開支(附註6)	6,597	7,623
	<u>6,831</u>	<u>8,243</u>

## 12 商譽

	人民幣千元
<b>截至二零一六年十二月三十一日止年度</b>	
年初賬面淨值	49,535
商譽減值	—
<b>年末賬面淨值</b>	<u>49,535</u>
<b>於二零一六年十二月三十一日</b>	
成本	138,659
累積折舊	<u>(89,124)</u>
賬面淨值	<u>49,535</u>
<b>截至二零一七年十二月三十一日止年度</b>	
年初賬面淨值	49,535
商譽減值	<u>(49,535)</u>
<b>年末賬面淨值</b>	<u>—</u>
<b>於二零一七年十二月三十一日</b>	
成本	138,659
累積折舊	<u>(138,659)</u>
賬面淨值	<u>—</u>

## 合併財務報表附註

### 12 商譽(續)

#### 商譽減值測試

如下所示，於二零一七年十二月三十一日商譽被分配至本集團的現金產生單位(現金產生單位)：

	成本 人民幣千元	累計減值 人民幣千元	賬面淨值 人民幣千元
力高·共和城			
—西區一期	3,918	(3,918)	—
—西區三期	13,581	(13,581)	—
—西區四期	22,161	(22,161)	—
—西區五期	44,682	(44,682)	—
—東區一期A	7,061	(7,061)	—
—東區一期B	6,806	(6,806)	—
—東區二期	17,834	(17,834)	—
—東區三期	17,258	(17,258)	—
江西恒豐行物業服務有限公司	4,423	(4,423)	—
山東新廣友置業有限公司	364	(364)	—
濟南力高偉盛地產開發有限公司	571	(571)	—
	<u>138,659</u>	<u>(138,659)</u>	<u>—</u>

如下所示，於二零一六年十二月三十一日商譽被分配至本集團的現金產生單位(現金產生單位)：

	成本 人民幣千元	累計減值 人民幣千元	賬面淨值 人民幣千元
力高·共和城			
—西區一期	3,918	—	3,918
—西區三期	13,581	(13,581)	—
—西區四期	22,161	(22,161)	—
—西區五期	44,682	—	44,682
—東區一期A	7,061	(7,061)	—
—東區一期B	6,806	(6,806)	—
—東區二期	17,834	(17,834)	—
—東區三期	17,258	(17,258)	—
江西恒豐行物業服務有限公司	4,423	(4,423)	—
山東新廣友置業有限公司	364	—	364
濟南力高偉盛地產開發有限公司	571	—	571
	<u>138,659</u>	<u>(89,124)</u>	<u>49,535</u>



## 12 商譽(續)

本集團收購了數間在中國從事物業開發及物業管理的附屬公司。商譽指轉讓的代價超出本集團在被收購附屬公司的可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益的差額。所有現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算法釐定。這些計算使用按管理層所批准涵蓋力高·共和城各期餘下營運期的財務預算採用除稅前現金流預測計得。管理層預期超過五年的現金流微不足道。

下表載列截至二零一六年十二月三十一日止年度該等獲分配重大商譽的現金產生單位所用的主要假設：

	力高·共和城 西區一期	力高·共和城 西區五期
每平方米售價(人民幣元)	6,190	5,700
每平方米建築成本(人民幣元)	2,900	3,300
毛利率	53%	42%
折現率	10%	10%

管理層審閱所有現金產生單位的表現，並注意到他們的可收回金額較賬面值低。董事認為，於截至二零一七年十二月三十一日止年度的商譽減值如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
力高·共和城		
— 西區一期	3,918	—
— 西區五期	44,682	—
山東新廣友置業有限公司	364	—
濟南力高偉盛地產開發有限公司	571	—
	<u>49,535</u>	<u>—</u>

## 合併財務報表附註

### 13 附屬公司

(a) 於二零一七年十二月三十一日，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 母公司持有的 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%	—
富宏控股有限公司	Max Income Holdings 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%	—
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%	—
力嘉國際投資有限公司	Li Jia 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%	—
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%	—
力高教育國際有限公司	Redco Education International 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%	—
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%	—
偉盛國際投資有限公司	Weisheng 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%	—
偉業國際投資有限公司	Weiyee 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%	—

## 13 附屬公司(續)

(a) 於二零一七年十二月三十一日，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 母公司持有 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(%)	
力高教育控股有限公司	Redco Education Holdings 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%	—
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%	—
香港樂高投資有限公司	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%	—
力高置業(香港)有限公司	Redco Properties (Hong Kong) 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%	—
香港偉盛置業有限公司	Hong Kong Weisheng Properties 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%	—

## 合併財務報表附註

### 13 附屬公司(續)

(a) 於二零一七年十二月三十一日，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 母公司持有 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(%)	
香港偉業控股有限公司	Hong Kong Weiye Holdings 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%	—
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%	—
上海明昌置業有限公司	Shanghai Mingchang 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	—	63%	37%
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	投資控股	已登記298,000,000美元 已繳足268,000,000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	在中國經營及 管理文化旅 遊項目	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	在中國提供文化 產品設計諮詢	已登記人民幣600,000,000元 已繳足人民幣460,519,509元	—	100%	—
天津力高盛業有限公司	Tianjin Redco Shengye Investment Co., Ltd.	中國	中外合資 合營企業	在中國經營及 管理文化旅遊 項目	已登記人民幣100,000,000元 已繳足人民幣100,000,000元	—	70%	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%
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%	—
合肥力泉置業有限公司	Heifei Liqusan Property 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%	—
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%



## 13 附屬公司(續)

(a) 於二零一七年十二月三十一日，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 母公司持有 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(%)	
合肥力盛置業有限公司	Hefei Lisheng 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%	—
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%
合肥市偉力地產開發有限公司	Hefei Weili 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 已繳足零元	—	100%	—
合肥力宏置業有限公司	Hefei Lihong 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	—	60%	40%
合肥力嘉置業有限公司	Hefei Lijia 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%	—
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%	—
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%	—
深圳創信工程造价諮詢有限公司	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%
深圳市力高基業地產開發有限公司	Shenzhen Redco 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10,000,000元 已繳足零元	—	100%	—
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%	—

## 合併財務報表附註

### 13 附屬公司(續)

(a) 於二零一七年十二月三十一日，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 母公司持有 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(%)	
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	在中國經營及 管理文化旅遊 項目	已登記人民幣100,000,000元 已繳足人民幣100,000,000元	—	100%	—
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 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3,333,400元 已繳足人民幣3,333,400元	—	70%	30%
深圳力高文旅產業控股 有限公司	Shenzhen Redco Cultural Tourism Industry Holding Co., Ltd.	中國	外商獨資企業	在中國經營及 管理文化旅遊 項目	已登記1,000,000美元 已繳足零元	—	100%	—
深圳力高健康醫養控股 有限公司	Shenzhen Redco Healthcare & Nutrition Holding Co., Ltd.	中國	外商獨資企業	投資控股	已登記1,000,000美元 已繳足零元	—	100%	—
深圳力高康安健康管理 有限公司	Shenzhen Redco Kangan Health Management Co., Ltd.	中國	有限責任公司	在中國提供 保健服務	已登記人民幣5,000,000元 已繳足零元	—	100%	—
深圳力高長者屋健康 投資發展有限公司	Shenzhen Redco Zhangzhewu Health Investment Development Co., Ltd.	中國	有限責任公司	在中國提供 保健服務	已登記人民幣10,000,000元 已繳足人民幣10,000,000元	—	51%	49%
深圳薈美家裝飾工程 有限公司	Shenzhen Huimeijia Decoration Engineering Co., Ltd.	中國	有限責任公司	在中國提供建築 及設計諮詢	已登記人民幣5,000,000元 已繳足零元	—	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%	—
力高置業(江西) 有限公司	Redco Development (Jiangxi) Co., Ltd.	中國	外商獨資企業	在中國開發物業	已登記150,000,000港元 已繳足150,000,000港元	—	50%	50%

(附註(ii))

## 13 附屬公司(續)

(a) 於二零一七年十二月三十一日，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 母公司持有 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%
江西海祥房地產開發有限公司	Jiangxi Haixiang 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	—	100%	—
江西力盛置業有限公司	Jiangxi Lisheng 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	—	70%	30%
江西力高盛業地產開發有限公司	Jiangxi Redco Shengye 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	—	70%	30%
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	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 Industrial 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%	70%
江西力潤房地產開發有限公司	Jiangxi Lirun 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 已繳足零元	—	80%	20%
江西力高偉盛企業管理有限公司	Jiangxi Redco Weisheng Business Managing 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%	—
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800,000元	—	20%	80%

(附註(iii))

(附註(iv))

## 合併財務報表附註

### 13 附屬公司(續)

(a) 於二零一七年十二月三十一日，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 母公司持有 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(%)
南昌力高長者屋健康產業有限責任公司	Nanchang Redco Zhangzhewu Health Industry Co., Ltd.	中國	有限責任公司 在中國提供保健服務	已登記人民幣1,000,000元 已繳足人民幣1,000,000元	—	51%	49%
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%
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%	—
龍岩市力高房地產開發有限公司	Longyan Redco 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1,000,000元 已繳足零元	—	60%	40%
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% (附註(v))	67%
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%
西安力高置業有限公司	Xi'an Redco 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 已繳足零元	—	100%	—
山東恆嘉置業有限公司	Shandong Hengjia 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	—	100%	—
山東力高房地產開發有限公司	Shandong Redco 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100,000,000港元 已繳足100,000,000港元	—	100%	—
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48,000,000美元 已繳足48,000,000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%	—
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%

## 13 附屬公司(續)

(a) 於二零一七年十二月三十一日，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 母公司持有 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(%)
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%
濟南力高宏盛地產開發 有限公司	Jinan Redco Hongsheng 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18,734,600元 已繳足零元	—	100%	—
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%
山東力高盈力房地產 有限公司	Jinan Redco Yingli 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 已繳足零元	—	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%
煙台力高長者屋健康 產業投資有限公司	Yantai Redco CP Homes Health Industry Investment CO., Ltd.	中國	有限責任公司 在中國提供 保健服務	已登記人民幣1,000,000元 已繳足人民幣1,000,000元	—	51%	49%

## 合併財務報表附註

### 13 附屬公司(續)

(a) 於二零一七年十二月三十一日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

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。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) 儘管本集團擁有力高置業(江西)有限公司(「力高置業」)的股權不超過一半，惟由於該公司五分之三的董事由本集團選出，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。因此，本集團將力高置業合併入賬本集團財務報表中的附屬公司。
- (iii) 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。
- (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，惟由於江西力高國誠三名董事之中的兩名由本集團選出，且江西力高國誠的董事會可以領導江西力高國誠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。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，並已委任泉州麗興董事會三名董事之中的兩名。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。
- (vi) 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」)、江西政力房地產開發有限公司及其附屬公司(「江西政力」)及江西怡居房地產開發有限公司(「江西怡居」)的財務資料概要：

## 資產負債表概要

	力高置業		長豐聯華		江西政力		江西怡居	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>流動</b>								
資產	444,889	450,707	875,576	1,457,576	595,724	1,716,370	653,400	699,664
負債	(207,502)	(212,085)	(395,761)	(1,141,827)	(205,041)	(1,450,821)	(473,543)	(379,490)
<b>流動資產/(負債)</b>								
淨值總額	<u>237,387</u>	<u>238,622</u>	<u>479,815</u>	<u>315,749</u>	<u>390,683</u>	<u>265,549</u>	<u>179,857</u>	<u>320,174</u>
<b>非流動</b>								
資產	—	—	318	375	3,196	9,082	567	999
負債	—	—	(6,991)	(17,901)	—	—	—	(199,900)
<b>非流動(負債)/</b>								
資產淨值總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(6,673)</u>	<u>(17,526)</u>	<u>3,196</u>	<u>9,082</u>	<u>567</u>	<u>(198,901)</u>
<b>資產/(負債)淨值</b>	<u>237,387</u>	<u>238,622</u>	<u>473,142</u>	<u>298,223</u>	<u>393,879</u>	<u>274,631</u>	<u>180,424</u>	<u>121,273</u>

## 合併財務報表附註

### 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」)、江西政力房地產開發有限公司及其附屬公司(「江西政力」)及江西怡居房地產開發有限公司(「江西怡居」)的財務資料概要:(續)

#### 損益表概要

	力高置業		長豐聯華		江西政力		江西怡居	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收益淨額	—	—	815,175	349,013	1,162,258	1,953,273	320,962	475,419
除所得稅前(虧損)/ 溢利	(1,235)	(179)	361,609	174,458	136,735	222,109	88,379	66,512
所得稅開支	—	—	(186,690)	(78,004)	(17,847)	(92,436)	(29,229)	(16,722)
全面(虧損)/收入 總額	(1,235)	(179)	174,919	96,454	119,248	129,673	59,150	49,790
分配予非控股權益的 (虧損)/溢利	(618)	(90)	34,984	19,290	58,432	63,540	28,984	24,397



## 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」)、江西政力房地產開發有限公司及其附屬公司(「江西政力」)及江西怡居房地產開發有限公司(「江西怡居」)的財務資料概要:(續)

## 現金流量表概要

	力高置業		長豐聯華		江西政力		江西怡居	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
經營活動(所用)/								
所得現金	(1,030)	(7,169)	(69,154)	87,383	(188,068)	146,612	252,433	101,869
已付所得稅	—	—	(78,478)	(60,725)	(23,486)	(48,156)	(37,193)	(14,488)
經營活動(所用)/								
所得現金淨額	(1,030)	(7,169)	(147,632)	26,658	(211,554)	98,456	215,240	87,381
投資活動所得現金淨額	—	14	57,138	1,168	976	2,697	432	708
融資活動(所用)/								
所得現金淨額	—	—	—	—	—	(16,000)	(199,900)	(80,100)
現金及現金等價物(減少)								
/增加淨額	(1,030)	(7,155)	(90,494)	27,826	(210,578)	(58,847)	15,772	7,989
年初現金及現金等價物	1,830	8,985	208,180	180,354	432,126	490,973	69,038	61,049
年末現金及現金等價物	800	1,830	117,686	208,180	221,548	432,126	84,810	69,038

上述資料為公司間抵銷前的數額。

## 合併財務報表附註

### 14 投資物業

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	—	—
轉自持作出售的開發中物業(附註(a))	75,502	—
期後開支撥充資本	131	—
公平值收益	359,036	—
於十二月三十一日	434,669	—

附註：

- (a) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團與一名獨立第三方就持作出售的開發中物業訂立租約，並註明更改持作出售的開發中物業的擬定用途。因此，持作出售的開發中物業已重新分類為按公平值列值的投資物業。

#### 公平值計量

於二零一七年十二月三十一日，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。於二零一七年十二月三十一日，投資物業的公平值由江西恒方房地產土地估價諮詢有限公司釐定為人民幣約434,669,000元。

本集團財務部門就財務報告目的審閱江西恒方房地產土地估價諮詢有限公司所進行的估值。該等估值結果報告其後呈報予本集團管理層，以便就估值程序及估值結果的合理性作出討論及審核。

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)	評估技術	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	434,669	餘值法	(1) 市場售價 (2) 開發商利潤	(1) 每平方米人民幣19,678元 (2) 35%	市場售價越高及開發商利潤越低， 則公平值越高

## 15 以權益法入賬的投資

於綜合資產負債表內確認的金額如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列) (附註2.1.2)
聯營公司	561,586	27,983
合營公司	472,935	346,449
於十二月三十一日	<u>1,034,521</u>	<u>374,432</u>

於綜合損益表內確認的金額如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列) (附註2.1.2)
聯營公司	14,546	983
合營公司	68,324	5,629
截至十二月三十一日止年度	<u>82,870</u>	<u>6,612</u>

**(a) 於一家聯營公司的權益**

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年初	27,983	—
添置	275,664	—
出售附屬公司後確認於一家聯營公司的投資	—	27,000
應佔溢利		
— 議價購買收益(附註a)	12,317	983
— 其他	2,229	—
年末	<u>318,193</u>	<u>27,983</u>
來自一家聯營公司的貸款(附註b)	<u>243,393</u>	—
	<u>561,586</u>	<u>27,983</u>

附註：

- (a) 議價購買收益主要因其他股東有意與一家經驗豐富且可帶來行業知識的物業開發商合作而產生。
- (b) 應付贛州葆和潤實業有限公司的貸款按年利率10%計息、無抵押及須按要求償還。賬面值與其公平值相若，且以人民幣計值。

## 合併財務報表附註

## 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
		二零一七年	二零一六年		
銘高國際控股有限公司 (「銘高」)	中國	45%	45%	附註 i	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%	不適用	附註 ii	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	25%	不適用	附註 iii	權益法
贛州葆和潤實業有限公司 (「贛州葆和潤」)	中國	20%	不適用	附註 iv	權益法
咸陽保榮實業有限公司 (「咸陽保榮」)	中國	75%	不適用	附註 v	權益法

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

附註：

- (i) 銘高為於英屬處女群島註冊成立的實體，為投資控股公司，而其附屬公司主要於中國從事提供物業管理服務。於二零一六年十一月三十日，本集團出售 55% 權益後，銘高乃按聯營公司入賬。
- (ii) 江西昌大瑞豐科技發展有限公司為於二零零三年四月八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開發及生物科技開發。江西昌大瑞豐於二零一七年六月三十日獲本集團按代價人民幣 24,381,000 元收購 20% 權益後，獲入賬列作聯營公司。

## 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) 江西生命陽光城為於二零一三年七月十一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。江西生命陽光城於二零一七年七月十五日獲本集團按代價人民幣5,000,000元收購25%權益後，獲入賬列作聯營公司。

(iv) 贛州葆和潤為於二零一四年六月十九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。贛州葆和潤於二零一七年九月三十日以代價人民幣57,500,000元的(佔20%權益)後，獲入賬列作聯營公司。

贛州葆和潤的物業項目分為三期。本集團擁有第二期的20%權益，而於第一期及第三期並無權益。

(v) 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實際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。

## 合併財務報表附註

### 15 以權益法入賬的投資(續)

#### (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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
現金及現金等價物	62,391	34,680	1,611	—	107,833	—
其他流動資產(現金除外)	11,326	9,243	265,774	—	1,187,951	—
流動資產總額	<u>73,717</u>	<u>43,923</u>	<u>267,385</u>	<u>—</u>	<u>1,295,784</u>	<u>—</u>
金融流動負債(不包括貿易應付款項)	—	—	—	—	(30,000)	—
其他流動負債(包括貿易應付款項)	(59,749)	(42,192)	(196,988)	—	(831,024)	—
流動負債總額	<u>(59,749)</u>	<u>(42,192)</u>	<u>(196,988)</u>	<u>—</u>	<u>(861,024)</u>	<u>—</u>
非流動資產	<u>1,802</u>	<u>901</u>	<u>49</u>	<u>—</u>	<u>117,094</u>	<u>—</u>
金融負債(不包括貿易應付款項)	—	—	—	—	(243,393)	—
其他負債	—	—	(7,457)	—	(75,000)	—
非流動負債總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(318,393)</u>	<u>—</u>
非控股權益	<u>(3,866)</u>	<u>(2,710)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
資產/(負債)淨值	<u>11,904</u>	<u>(78)</u>	<u>62,989</u>	<u>—</u>	<u>233,461</u>	<u>—</u>

## 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		其他	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收益	103,262	69,022	6,380	—
折舊	(211)	(235)	(4,643)	—
經營利潤／(虧損)	14,685	5,796	(40,280)	—
利息收入	—	41	145	—
利息開支	—	—	(12,002)	—
稅項開支	(1,674)	(1,265)	—	—
非控股權益應佔溢利	(1,156)	(869)	—	—
全面收益／(虧損)總額	11,855	3,703	(52,137)	—

聯營公司自成立投資日期以來並無向本集團支付或宣派股息。

誠如附註 15 (b)(iv) 及附註 15(b)(v) 所述，本集團對贛州葆和潤及咸陽保榮的若干期並無擁有控制或權力。然而，倘出現任何違約，本集團於有關該等並無擁有控制或權力的經營業務的負債中擁有或然負債。於二零一七年十二月三十一日，並無指標反映可能出現有關違約及本集團資源流出。

除上文所披露者外，概無有關本集團於聯營公司的權益的其他或然負債。

## 合併財務報表附註

### 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		總計	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日的年初資產淨值	2,185	—	—	—	—	—	2,185	—
初步確認投資	—	—	122,586	—	341,794	—	464,380	—
年內/期內溢利/(虧損)	11,855	2,185	—	—	(15,575)	—	(3,660)	2,185
<b>年末資產淨值</b>	<b>14,040</b>	<b>2,185</b>	<b>122,586</b>	<b>—</b>	<b>326,280</b>	<b>—</b>	<b>462,905</b>	<b>2,185</b>
於聯營公司的權益	6,318	983	91,940	—	65,837	—	164,095	983
出售附屬公司時確認對								
聯營公司的投資	27,000	27,000	—	—	—	—	27,000	27,000
隱含商譽	—	—	96,843	—	30,255	—	127,098	—
應收聯營公司貸款	—	—	—	—	243,393	—	243,393	—
<b>賬面值</b>	<b>33,318</b>	<b>27,983</b>	<b>188,783</b>	<b>—</b>	<b>339,485</b>	<b>—</b>	<b>561,586</b>	<b>27,983</b>

附註(i):

誠如附註15(b)(v)所述，本集團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。年內，損益表主要反映該經營分部的財務表現，其與本集團無關。因此，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。



## 15 以權益法入賬的投資(續)

## (d) 合營公司權益

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列) (附註 2.1.2)
年初	338,185	195,980
向合營公司注資	500	136,576
出售一家合營公司(附註 a)	(5,123)	—
應佔溢利	68,324	5,629
本集團權益的應佔資產淨值	401,886	338,185
與一家合營公司交易的未變現收益	(23,040)	(23,340)
年末	378,846	314,845
應收合營公司款項(附註 b)	94,089	31,604
	<u>472,935</u>	<u>346,449</u>

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公司夥伴按代價人民幣16,875,000元出售其合營公司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公司，而出售收益載於綜合損益表內的「其他(虧損)/收益淨額」(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(二零一六財政年度：力高實業(江西)有限公司)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。

## (e) 於合營公司的權益性質

實體名稱	主要營業地點	間接擁有權益百分比		關係性質	計量方法
		二零一七年	二零一六年		
力高實業(江西)有限公司 (「力高實業」)	中國	50%	50%	附註1	權益法
南昌國高房地產置業有限公司 (「南昌國高」)	中國	51%	51%	附註2	權益法

## 合併財務報表附註

### 15 以權益法入賬的投資(續)

#### (e) 於合營公司的權益性質(續)

實體名稱	主要營業地點	間接擁有權權益百分比		關係性質	計量方法
		二零一七年	二零一六年		
江西鄱湖風情置業有限公司	中國	60%	60%	附註3	權益法
Power Out International Holding Limited	中國	68%	68%	附註4	權益法
匯高投資發展有限公司 (「匯高」)	中國	51%	51%	附註5	權益法
深圳力高宏業地產開發有限公司 (「深圳力高宏業」)	中國	50%	不適用	附註6	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。

本集團所持合營公司擁有的股本僅包括由本集團直接持有的普通股。所有合營公司均為私人公司，其股份並無市場報價。

附註1：力高實業(江西)有限公司於二零一零年七月二十八日註冊成立為一家外商獨資企業，主營業務為在中國經營酒店。

附註2：南昌國高房地產置業有限公司於二零一六年一月二十一日在中國註冊成立為一家有限責任公司，主營業務為在中國開發物業。

附註3：江西鄱湖風情置業有限公司於二零一四年七月八日註冊在中國成立為一家有限責任公司，主營業務為在中國開發物業。

附註4：Power Out International Holding Limited於二零一六年七月八日在英屬處女群島註冊成立為一家有限責任公司，為投資控股公司，其附屬公司主要從事物業開發項目。

附註5：匯高投資發展有限公司(「匯高」)於二零一二年六月十五日在英屬處女群島註冊成立為一家有限責任公司。匯高為投資控股公司，其附屬公司主要從事物業開發項目。

附註6：深圳力高宏業於二零一四年八月二十九日註冊成立為一家有限責任公司。於二零一七年九月一日，深圳力高宏業向Shenzhen Qishun Kaisa Development Co., Limited發行佔其權益50%的額外股份，而雙方於董事會均有同等的投票權。因此深圳力高宏業成為本集團合營公司(二零一六年：間接全資附屬公司)。深圳力高宏業主要從事物業開發項目。

## 15 以權益法入賬的投資(續)

## (f) 合營公司財務資料概要

以下載列有關力高實業及南昌國高財務資料之概要，董事認為有關資料對本集團及其他相對規模較小的合營公司(「其他」)屬重要。所披露資料反映合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		南昌國高		其他	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列) (附註2.1.2)	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
現金及現金等價物	32,123	21,654	156,474	165,111	5,733	15,837
其他流動資產(現金除外)	27,781	36,558	678,140	798,907	211,774	466,850
<b>流動資產總額</b>	<b>59,904</b>	<b>58,212</b>	<b>834,614</b>	<b>964,018</b>	<b>217,507</b>	<b>482,687</b>
金融流動負債(不包括貿易應付款項)	—	(7,000)	—	—	—	—
其他流動負債(包括貿易應付款項)	(64,328)	(71,863)	(515,688)	(364,452)	(339,125)	(303,277)
<b>流動負債總額</b>	<b>(64,328)</b>	<b>(78,863)</b>	<b>(515,688)</b>	<b>(364,452)</b>	<b>(339,125)</b>	<b>(303,277)</b>
<b>非流動資產</b>	<b>506,436</b>	<b>469,586</b>	<b>14,433</b>	<b>532</b>	<b>455,879</b>	<b>38,231</b>
金融負債(不包括貿易應付款項)	—	—	—	(380,000)	(356,227)	(180,000)
其他負債	(41,296)	(29,621)	—	—	—	—
<b>非流動負債總額</b>	<b>(41,296)</b>	<b>(29,621)</b>	<b>—</b>	<b>(380,000)</b>	<b>(356,227)</b>	<b>(180,000)</b>
非控股權益	—	—	—	—	(3)	—
<b>資產淨值</b>	<b>460,716</b>	<b>419,314</b>	<b>333,359</b>	<b>220,098</b>	<b>(21,969)</b>	<b>37,641</b>

## 合併財務報表附註

### 15 以權益法入賬的投資(續)

#### (f) 合營公司財務資料概要(續)

##### 收益表概要

	力高實業		南昌國高		其他	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列) (附註2.1.2)	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收益	92,041	94,515	535,400	—	—	—
折舊	(13,748)	(14,089)	(141)	(37)	(42)	(10)
經營溢利/(虧損)	6,365	(1,370)	160,736	(10,206)	(11,361)	(3,590)
投資物業公平值收益	46,696	39,061	—	—	—	—
利息收入	46	25	423	304	59	15
利息開支	(31)	(598)	—	—	(12,356)	(6,318)
稅項(開支)/抵免	(11,674)	(9,765)	(47,898)	—	386	—
全面收益/(虧損)總額	41,402	27,353	113,261	(9,902)	(23,290)	(9,893)
未確認應佔虧損	—	—	—	—	13,512	470
累計未確認應佔虧損	—	—	—	—	13,983	470

合營公司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(c)。

## 15 以權益法入賬的投資(續)

## (f) 合營公司財務資料概要(續)

## 財務資料概要的對賬

合營公司財務資料概要的對賬乃按本集團於合營公司權益的賬面值呈列。

	力高實業		南昌國高		其他		總計	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列) (附註2.1.2)	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列) (附註2.1.2)
於一月一日的年初資產淨值	419,314	391,961	220,098	—	37,641	—	677,053	391,961
初步確認投資	—	—	—	230,000	1,000	47,534	1,000	277,534
出售一家合營公司	—	—	—	—	(12,720)	—	(12,720)	—
年度溢利/(虧損)	41,402	27,353	113,261	(9,902)	(47,383)	(9,893)	167,262	7,558
<b>年末資產/(負債)淨值</b>	<b>460,716</b>	<b>419,314</b>	<b>333,359</b>	<b>220,098</b>	<b>(21,463)</b>	<b>37,641</b>	<b>772,595</b>	<b>677,053</b>
於合營公司的權益	230,357	209,657	170,013	112,249	213	14,283	400,583	336,189
與一家合營公司進行交易的								
未變現溢利	(23,040)	(23,340)	—	—	—	—	(23,040)	(23,040)
隱含商譽	—	—	1,303	1,303	—	693	1,303	1,996
應收合營公司貸款	—	31,604	—	—	94,089	—	94,089	31,604
<b>賬面值</b>	<b>207,317</b>	<b>217,921</b>	<b>171,316</b>	<b>113,552</b>	<b>94,302</b>	<b>14,976</b>	<b>472,935</b>	<b>346,449</b>

## 合併財務報表附註

### 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(負債)/資產淨額的分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
遞延所得稅資產		
— 將於12個月內撥回	207,350	176,590
— 將於超過12個月後撥回	31,581	42,543
	<u>238,931</u>	<u>219,133</u>
遞延所得稅負債		
— 將於12個月內結清	(35,683)	(62,323)
— 將於超過12個月後結清	(229,921)	(80,287)
	<u>(265,604)</u>	<u>(142,610)</u>
遞延稅項(負債)/資產淨額	<u>(26,673)</u>	<u>76,523</u>

遞延所得稅資產/(負債)淨額的變動如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	76,523	(125,498)
於合併損益表中(扣除)/抵免(附註10)	(36,100)	202,021
收購附屬公司(附註28)	(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>(26,673)</u>	<u>76,523</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 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日	6,195	40,083	12,167	58,445
於合併損益表中(扣除)/計入	(360)	5,434	155,614	160,688
於二零一六年十二月三十一日	<u>5,835</u>	<u>45,517</u>	<u>167,781</u>	<u>219,133</u>
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	<u>5,760</u>	<u>53,663</u>	<u>179,508</u>	<u>238,931</u>

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
於二零一六年一月一日	22,272	—	47,065	114,606	183,943
於合併損益表中(計入)/扣除	(4,371)	—	6,583	(43,545)	(41,333)
於二零一六年十二月三十一日	<u>17,901</u>	<u>—</u>	<u>53,648</u>	<u>71,061</u>	<u>142,610</u>
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	<u>71,709</u>	<u>89,759</u>	<u>13,692</u>	<u>90,444</u>	<u>265,604</u>

## 合併財務報表附註

### 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。於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，未確認稅項虧損如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
屆滿日期：		
二零一七年	—	3,079
二零一八年	3,206	3,575
二零一九年	38,730	42,943
二零二零年	24,100	24,931
二零二一年	27,530	27,530
二零二二年	35,789	—
並無屆滿日期	15,369	15,369
	<b>144,724</b>	<b>117,427</b>

年內，稅項虧損人民幣3,313,000元(二零一六年：人民幣1,583,000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。

於二零一七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(二零一六年：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

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
款項包括：		
土地使用權	671,492	864,220
建築成本及資本化開支	761,718	1,000,048
資本化利息	130,882	108,213
	<u>1,564,092</u>	<u>1,972,481</u>

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

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 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	3,653,337	3,187,033
建築成本及資本化開支	1,790,369	2,106,718
資本化利息	284,748	424,173
	<u>5,728,454</u>	<u>5,717,924</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。

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 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	2,873,776	1,422,374
預期將於12個月內竣工及可供出售	2,854,678	4,295,550
	<u>5,728,454</u>	<u>5,717,924</u>
已抵押作本集團借款的抵押品	<u>2,963,928</u>	<u>3,062,560</u>

## 合併財務報表附註

### 19 貿易應收款項、其他應收款項、按金及預付款項

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
貿易應收款項(附註 a)	147,910	79,089
應計合約收入(附註 b)	700,000	417,500
	<u>847,910</u>	<u>496,589</u>
其他應收款項	1,117,961	559,926
於地方房地產業協會的按金(附註 c)	1,109,331	494,728
於勞動部門的按金	2,645	5,446
於財政部的按金	4,747	4,747
	<u>2,234,684</u>	<u>1,064,847</u>
預付營業稅及附加費	26,623	103,178
購買物業、廠房及設備的預付款項	475,236	—
建築成本預付款項	4,888	55,080
土地使用權預付款項	678,602	369,746
收購附屬公司的預付款項	254,000	61,200
	<u>3,674,033</u>	<u>1,654,051</u>
減：購買物業、廠房及設備的預付款項非即期部分	(475,236)	—
	<u>3,198,797</u>	<u>1,654,051</u>
	<u>4,046,707</u>	<u>2,150,640</u>

附註：

- (a) 貿易應收款項主要由銷售物業產生。銷售物業所得款項會根據有關的買賣協議條款收取。一般向若干客戶授予信用期，而該等客戶須根據買賣協議結清應收款項。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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
0至30天	95,312	47,595
31至60天	9,130	—
61至90天	16,660	—
91至180天	7,888	—
超過180天	18,920	31,494
	<u>147,910</u>	<u>79,089</u>

於二零一七年十二月三十一日，貿易應收款項為人民幣140,590,000元(二零一六年：人民幣40,741,000元)已逾期但尚未減值。該等有關若干客戶的應收款項合乎經濟效益。根據過往經驗，管理層認為，由於信貸質量並無重大變動且該等結餘仍可悉數收回，故並無需要就該等結餘進行減值撥備。

## 19 貿易應收款項、其他應收款項、按金及預付款項(續)

附註：(續)

(a) 該等貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
0至30天	88,712	31,061
31至60天	9,130	—
61至90天	16,660	—
91至180天	7,888	—
超過180天	18,200	9,680
	<u>140,590</u>	<u>40,741</u>

(b) 累計合約收益乃來自本集團向中國政府提供的填海服務。於二零一七年十二月三十一日，向客戶提供的填海服務已完成，由於行政程序，有關應收款項結餘尚未發出賬單。

(c) 於當地房地產協會的存款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存款或因相關規定就本集團物業發展項目要求保留物業的建築質量的存款。

(d) 人民幣45,000,000元已於二零一六年十二月支付予獨立第三方(「賣方」)作為購買物業、廠房及設備的按金，而於二零一六年十二月三十一日，本公司並無與賣方訂立正式買賣協議。按金於訂立買賣協議前可予退回。因此，按金於二零一六年十二月三十一日分類為其他應收款項。

(e) 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，且並不計息及按要求償還。

(f) 其他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。

(g) 本集團貿易應收款項及其他應收款項的所有賬面值均以人民幣計值。

## 20 現金及現金等價物及受限制現金

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銀行及手頭現金	3,587,770	2,417,219
減：分類為持作出售的資產(附註21)	(708)	—
現金及現金等價物	<u>3,587,062</u>	<u>2,417,219</u>
受限制現金	1,318,450	1,186,255
現金及現金等價物及受限制現金	<u>4,905,512</u>	<u>3,603,474</u>

## 合併財務報表附註

### 20 現金及現金等價物及受限制現金(續)

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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
人民幣	4,121,026	3,329,619
美元	751,421	168,976
港元	33,065	104,879
	<u>4,905,512</u>	<u>3,603,474</u>

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。

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。

### 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。由於該協議，出售公司不再被視為本集團的附屬公司，而其財務業績並不會於本集團業績合併入賬。



## 21 分類為持作出售資產及負債(續)

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>

## 22 股本

	股份數目	每股面值	股本	
			千港元	人民幣千元
法定：				
於二零一五年一月一日、 二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	5,000,000,000	0.10 港元	500,000	418,899
分拆股份影響(附註a)	<u>5,000,000,000</u>	—	—	—
於二零一六年十二月三十一日、 二零一七年一月一日及 二零一七年十二月三十一日	<u>10,000,000,000</u>	<u>0.05 港元</u>	<u>500,000</u>	<u>418,899</u>
於二零一七年十二月三十一日				
已發行及已繳足：				
於二零一六年一月一日	1,775,804,661	0.10 港元	177,580	139,632
分拆股份影響(附註a)	<u>1,775,804,661</u>	—	—	—
於二零一六年十二月三十一日、 二零一七年一月一日及 二零一七年十二月三十一日	<u>3,551,609,322</u>	<u>0.05 港元</u>	<u>177,580</u>	<u>139,632</u>

附註：

- (a) 根據二零一六年十月二十七日股東特別大會上通過的決議案，於二零一六年十月二十八日，本公司當時已發行及未發行的每股0.10港元的股份分拆為兩股每股0.05港元的股份。

## 合併財務報表附註

### 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
於二零一六年一月一日(如先前所呈報)	1,241,423	(95,249)	191,609	134,402	(416)	911,537	2,383,306
會計政策變動的影響(附註2.1.2)	—	—	—	—	—	31,572	31,572
於二零一六年一月一日(經重列)	1,241,423	(95,249)	191,609	134,402	(416)	943,109	2,414,878
全面收入年內溢利(如先前所呈報)	—	—	—	—	—	434,319	434,319
會計政策變動的影響(附註2.1.2)	—	—	—	—	—	16,437	16,437
	—	—	—	—	—	450,756	450,756
其他全面虧損							
匯兌差額	—	(145,579)	—	—	—	—	(145,579)
轉撥至法定儲備	—	—	63,230	—	—	(63,230)	—
全面(虧損)/收入總額	—	(145,579)	63,230	—	—	387,526	305,177
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(附註28)	—	—	—	—	(9,810)	—	(9,810)
權益內所確認與擁有人的交易總額	—	—	—	—	(9,810)	—	(9,810)
於二零一六年十二月三十一日(經重列)	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	—	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	1,241,423	(70,189)	319,881	134,402	(10,226)	2,056,798	3,672,089



## 24 借款

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
長期銀行借款，有抵押	3,982,100	2,464,328
於二零一九年到期的優先票據，有抵押	—	855,204
非即期借款，有抵押	<u>3,982,100</u>	<u>3,319,532</u>
短期銀行借款，有抵押	472,300	—
於二零一八年到期的優先票據，有抵押	1,622,697	—
	<u>2,094,997</u>	<u>—</u>
定期銀行貸款部分，有抵押		
—須於一年內償還，有抵押	1,002,286	90,100
—須於一年內償還(包含按要求償還條款)，有抵押	24,500	46,863
—須於一年後償還(包含按要求償還條款)，有抵押	139,336	172,737
即期銀行借款，有抵押	<u>3,261,119</u>	<u>309,700</u>
借款總額	<u><u>7,243,219</u></u>	<u><u>3,629,232</u></u>

本集團於二零一七年十二月三十一日的借款為人民幣2,425,680,000元(二零一六年：人民幣1,670,720,000元)，以本集團出售本集團的若干待售物業(附註17)作抵押，賬面值為人民幣2,963,928,000元(二零一六年：人民幣3,062,560,000元)。本集團於二零一七年十二月三十一日的借款為人民幣4,817,539,000元(二零一六年：人民幣1,958,512,000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。

銀行借款按2.90%至9.50%(二零一六年：3.22%至9.72%)的年利率計息。

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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
須於下列期限償還的借款金額：		
—1年內	3,121,783	136,963
—1至2年	2,113,509	845,143
—2至5年	<u>2,007,917</u>	<u>2,647,126</u>
借款總額	<u><u>7,243,219</u></u>	<u><u>3,629,232</u></u>

## 合併財務報表附註

### 24 借款(續)

本集團銀行借款的賬面值與其公平值相若，此乃由於折讓的影響不大或借款以浮動息率計息所致，並以下列貨幣計值：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
美元	3,879,876	1,738,912
人民幣	3,199,507	1,670,720
港元	163,836	219,600
	<b>7,243,219</b>	<b>3,629,232</b>

本公司於二零一七年八月九日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(「二零一九年到期優先票據」)，贖回價相等於其本金額 106.875%，即 133,593,750 美元，另加直至二零一七年八月九日之累計及未償付利息 381,944 美元。本公司所支付贖回價總額為 133,975,694 美元。撤回二零一九年到期的優先票據於聯交所的上市地位自二零一七年八月二十一日營業時間結束時起生效。提早贖回二零一九年到期優先票據約人民幣 58,031,000 元的虧損已計入合併損益表的「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 125,000,000 美元於二零一八年到期的優先票據 7% (「二零一八年到期優先票據」)。利息每半年支付一次。二零一八年到期優先票據將於二零一八年十一月十四日到期，提前贖回則除外。本公司可自行選擇以下列方式贖回二零一八年到期優先票據：(i) 全部或部分以贖回價格相等於本金額 101%，另加於(但不包括)贖回日期應計及未付利息(如有)贖回優先票據；(ii) 以二零一八年到期優先票據本金總額的最多 35% 贖回，贖回價格為二零一八年到期優先票據本金額的 107%，另加於(但不包括)贖回日期應計和未付利息(如有)，在上述情況下，使用二零一八年十一月十四日以前任何時間及不時的若干種類股本的銷售所得款項現金淨額，以及(iii) 以相等於票據本金額 100%，另加於(但不包括)贖回日期應計及未付利息(如有)連同二零一八年十一月十四日之前的溢價隨時贖回全部票據。

二零一八年到期優先票據以本公司於中國境外註冊成立的若干附屬公司的股份作抵押。二零一八年到期優先票據於新加坡證券交易所有限公司上市。

提早贖回二零一八年到期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，於二零一七年十二月三十一日，上述提早贖回購股權之公平值並不重大。





## 25 貿易及其他應付款項

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
貿易應付款項(附註 a)	1,401,828	1,383,728
應計費用及其他應付款項	313,637	291,622
應付土地使用權	—	335,024
出售出公司所收按金(附註 21)	67,180	—
應付股息	6,907	—
其他應付稅項	364,314	213,147
應付薪金	2,246	1,017
	<u>2,156,112</u>	<u>2,224,538</u>

附註：

(a) 貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
0至30天	1,348,561	1,288,657
31至60天	418	9,434
61至90天	13,859	2,243
超過90天	38,990	83,394
	<u>1,401,828</u>	<u>1,383,728</u>

(b) 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 預收賬款

本集團在物業竣工及可供交付前開始銷售物業並向客戶收取款項。該等向客戶收取的款項在相關銷售確認前列作預收客戶款項。

## 合併財務報表附註

### 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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列) (附註2.1.2)
年內溢利	990,132	554,765
— 所得稅開支	607,735	405,983
— 物業、廠房及設備折舊	6,597	7,623
— 融資收入	(44,729)	(15,302)
— 融資成本	70,945	6,364
— 出售附屬公司收益	(1,566)	(123,036)
— 出售於一家合營公司投資的收益	(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	(226)	(184)
— 投資物業公平值收益	(359,036)	—
— 應佔以權益法入賬之投資溢利	(82,870)	(6,612)
— 商譽減值	49,535	—
— 變現與一家合營公司交易的未變現收益	(300)	(1,440)
— 未變現匯兌差額	24,089	(28,298)
營運資金變動前的經營溢利	1,247,407	799,863
— 持作出售的已竣工物業	408,389	(735,435)
— 持作出售的開發中物業	1,423,390	2,389,902
— 貿易及其他應收款項及預付款項	(1,752,614)	(771,273)
— 預收賬款	271,620	1,286,607
— 貿易及其他應付款項	(1,134,710)	(414,346)
— 受限制現金	(132,195)	(517,496)
經營所得現金淨額	331,287	2,037,822

(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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
賬面淨額(附註11)	718	171
出售物業、廠房及設備收益淨額(附註7)	226	184
出售物業、廠房及設備所得款項	944	355



## 27 合併現金流量表附註

### (c) 來自融資活動的負債對賬

下表載列債項淨額及所呈列各年度的債項淨額變動的分析。

	來自融資活動的負債				總計 人民幣千元
	須於一年內 償還的借款 人民幣千元	須於一年後 償還的借款 人民幣千元	應付非控股 權益款項 人民幣千元	應付合營 公司款項 人民幣千元	
於二零一六年十二月三十一日					
的債項淨額	309,700	3,319,532	451,308	65,663	4,146,203
償還來自非控股權益墊款	—	—	(334,894)	—	(334,894)
來自合營公司墊款	—	—	—	74,546	74,546
銀行借款所得款項	1,668,155	3,328,846	—	—	4,997,001
償還銀行借款	(921,096)	(1,190,004)	—	—	(2,111,100)
發行二零一八年到期的優先票據	1,673,784	—	—	—	1,673,784
贖回二零一九年到期的優先票據	—	(899,974)	—	—	(899,974)
其他非現金變動	596,111	(460,294)	—	—	135,817
外匯調整	(65,535)	(116,006)	—	—	(181,541)
於二零一七年十二月三十一日					
的債項淨額	<u>3,261,119</u>	<u>3,982,100</u>	<u>116,414</u>	<u>140,209</u>	<u>7,499,842</u>

## 28 收購附屬公司

### 28.1 業務合併

#### (a) 收購中山市金田房地產實業發展有限公司

於二零一七年七月一日，本集團以為數人民幣60,341,000元的代價完成收購中山市金田房地產實業發展有限公司（「中山金田」）70%股權。中山金田主要於廣東省從事物業開發，且擁有一個位於中山黃圃鎮的開發中物業項目。

## 合併財務報表附註

### 28 收購附屬公司(續)

#### 28.1 業務合併(續)

##### (b) 收購濟南東風置業有限公司

於二零一七年七月十九日，本集團以為數人民幣 123,862,000 元的代價完成收購濟南東風置業有限公司(「濟南東風」) 100% 實際利益。濟南東風主要於山東省從事物業開發，且擁有一個位於濟南章丘區的開發中物業項目。

下表概述於收購日期就收購中山金田及濟南東風所支付代價、所收購資產的公平值及所承擔的負債。非控股權益乃於收購日期按公平值計量。

	中山金田 人民幣千元	濟南東風 人民幣千元
於收購日期已付及應付代價	60,341	123,862
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	417	—
開發中物業	146,855	236,122
預付款項、按金及其他應付款項	33,257	14,481
現金及現金等價物	—	266
借款	(5,000)	—
其他應付款項	(60,456)	(89,833)
遞延所得稅負債	(28,278)	(36,440)
可識別所收購資產總額	86,795	124,596
減：初始確認的非控股權益	(26,038)	—
減：議價購買收益(附註7)	(416)	(734)
所收購資產淨值	<u>60,341</u>	<u>123,862</u>
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	60,341	123,862
減：上年度就收購事項支付的預付款項	—	—
減：所收購現金及現金等價物	—	(266)
二零一七年度現金流出淨額	<u>60,341</u>	<u>123,596</u>

議價購買收益主要由於賣方因與一名經驗豐富且可帶來行業知識的物業開發商合作的多項營運理由而有意終止其於所收購業務的投資所致。

## 28 收購附屬公司(續)

### 28.1 業務合併(續)

#### (b) 收購濟南東風置業有限公司(續)

所收購業務於各自的收購日期至二零一七年十二月三十一日期間為本集團帶來虧損淨額人民幣5,148,000元。倘該等事項於二零一七年一月一日發生，截至二零一七年十二月三十一日止年度的合併收益及虧損淨額分別為零及人民幣8,375,000元。

### 28.2 資產收購

#### (a) 收購南昌欣榮房地產開發有限公司

於二零一七年三月三日，本集團以代價人民幣3,000,000元完成收購南昌欣榮房地產開發有限公司(「南昌欣榮」)的30%股權。南昌欣榮主要於江西省從事物業開發，並持有一塊位於南昌Yin San Jiao Xiang Tang Development District的土地。由於南昌欣榮房地產開發有限公司(「南昌欣榮」)的70%股東向本集團授出其投票權，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，本集團應將南昌欣榮作為附屬公司於本集團財務報表綜合入賬。

#### (b) 收購江西納裕實業有限公司

於二零一七年五月五日，本集團已按代價人民幣61,200,000元完成收購江西納裕實業有限公司(「江西納裕」)51%股權。江西納裕主要於江西省從事物業開發，並持有一塊位於南昌市南新城的土地。

#### (c) 收購合肥智越置業有限公司及合肥磐瑞置業有限公司

於二零一七年七月二十一日，本集團以代價人民幣330,861,000元完成收購合肥磐瑞置業有限公司(「合肥磐瑞」)及合肥智越置業有限公司(「合肥智越」)的100%股權。合肥磐瑞及合肥智越主要於安徽省從事物業開發，並持有一塊位於合肥的合肥東經濟發展區的土地。

#### (d) 收購泉州麗興房地產開發有限公司

於二零一七年十二月五日，本集團以代價人民幣10,000,000元完成收購泉州麗興房地產開發有限公司(「泉州麗興」)的33%股權。泉州麗興主要於福建省從事物業開發，並持有一塊位於泉州市台商投資區的土地。由於泉州麗興房地產開發有限公司(「泉州麗興」)的18%股東向本集團授出其投票權，本集團擁有泉州麗興的超過一半投票權，並已委任泉州麗興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，本集團應將泉州麗興作為附屬公司於本集團財務報表綜合入賬。

由於南昌欣榮、江西納裕、合肥磐瑞、合肥智越及泉州麗興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。

## 合併財務報表附註

### 28 收購附屬公司(續)

#### 28.2 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。

	南昌欣榮 人民幣千元	江西納裕 人民幣千元	合肥磐瑞 人民幣千元	合肥智越 人民幣千元	泉州麗興 人民幣千元
於收購日期已付及應付代價	3,000	61,200	178,089	152,772	10,000
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	19	368	—	—	150
預付款項、按金及其他應付款項	107,308	78,918	1,276	1,071	28,236
開發中物業	30,848	124,434	570,912	489,936	15,825
現金及現金等價物	5	10,847	7	206	5
借款	—	(55,000)	—	—	—
其他應付款項	(128,835)	(46,549)	(394,106)	(338,441)	(16,951)
可識別所收購資產總額	9,345	113,018	178,089	152,772	27,265
減：初始確認的非控股權益	(6,345)	(51,818)	—	—	(17,265)
所收購資產淨值	<u>3,000</u>	<u>61,200</u>	<u>178,089</u>	<u>152,772</u>	<u>10,000</u>
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	3,000	61,200	178,089	152,772	10,000
減：上年度就收購事項支付 的預付款項	—	(61,200)	—	—	—
減：所收購現金及現金等價物	(5)	(10,847)	(7)	(206)	(5)
二零一七年度現金流出／(流入)淨額	<u>2,995</u>	<u>(10,847)</u>	<u>178,082</u>	<u>152,566</u>	<u>9,995</u>

## 29 出售一家附屬公司

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團按零代價向一名獨立第三方出售其於深圳力高宏業地產開發有限公司（「深圳力高宏業」）的50%股權，且因深圳力高宏業的淨赤字狀況而帶來出售收益約人民幣1,566,000元。因出售而產生的現金流出淨額為人民幣672,000元。於出售事項後，深圳力高宏業已入賬為本集團一家合營公司。

## 30 承擔

### (a) 資本承擔

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已訂約但尚未撥備：		
— 房地產開發開支	2,244,062	1,192,719
— 收購附屬公司	146,446	—
— 向一家合營公司注資	5,357	—
	<u>2,395,865</u>	<u>1,192,719</u>

### (b) 經營租賃承擔

於二零一七年十二月三十一日，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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
不超過一年	904	570
超過一年但不超過五年	272	—
	<u>1,176</u>	<u>570</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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 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>6,052,438</u>	<u>5,100,315</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。

## 合併財務報表附註

### 31 財務擔保及或然負債(續)

#### (a) 按揭融資的擔保(續)

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) 於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，本集團附屬公司之間存在就借款(附註24)相互提供的若干公司擔保。董事認為，附屬公司擁有充足財務資源履行其責任。

(c) 本公司就一項本集團合營公司 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，本集團及本公司於二零一七年十二月三十一日並無其他重大的或然負債(二零一六年：零)。

### 32 銀行融資及資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，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 7,944,228,000 元(二零一六年：人民幣 3,881,306,000 元)。於同一日期，未動用融資約為人民幣 1,472,200,000 元(二零一六年：人民幣 876,250,000 元)。

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，本集團的借款以下列各項作抵押：(i) 本公司的公司擔保；及(ii) 本集團附屬公司的若干土地及持作出售的開發中物業。

二零一八年到期的優先票據以本公司若干附屬公司(在中國境外註冊成立)的股份作抵押。





### 33 每股盈利

截至二零一七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。

	二零一七年	二零一六年 (經重列) (附註 2.1.2)
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	862,237	450,756
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)	24.28	12.69

於截至二零一七年及二零一六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。

截至二零一六年十二月三十一日止年度每股基本盈利的計算經已重列，以反映會計政策的變動(附註 2.1.2)。

### 34 應收／(應付)非控股權益款項

除為數人民幣267,517,939元及人民幣15,000,000元的應收非控股權益款項的年利率分別為10%及11%，以其於本集團附屬公司的權益抵押之外，應收／(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。

## 合併財務報表附註

### 35 關聯方交易

本集團由黃若虹及黃若青控制，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
江西生命陽光城投資股份有限供公司	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
力高實業(江西)有限公司	一家合營公司
南昌國高房地產置業有限公司	一家合營公司
江西鄱湖風情置業有限公司	一家合營公司
匯高投資發展有限公司及其附屬公司	一家合營公司
力澳國際控股有限公司及其附屬公司	一家合營公司
深圳力高宏業地產開發有限公司	一家合營公司
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。

## 35 關聯方交易(續)

## (a) 與關聯方的結餘

## (i) 應收合營公司款項

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	性質	利息	貨幣
江西滿威實業有限公司	—	56,483	非貿易	10%	人民幣
匯高投資發展有限公司	—	44,227	非貿易	不適用	港元
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	13,200	非貿易	不適用	人民幣
Power Out International Holding Ltd. 及其附屬公司	—	74	非貿易	不適用	港元
	<b>53,123</b>	<b>113,984</b>			

賬面值與其公平值相若，屬無抵押並須按要求償還。

## (ii) 應付合營公司款項

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 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	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	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	65,663	非貿易	不適用	人民幣
	<b>140,209</b>	<b>65,663</b>			

賬面值與其公平值相若，屬無抵押並須按要求償還。

## (iii) 應收聯營公司款項

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 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	6,719	3,479	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	—	非貿易	不適用	人民幣
	<b>32,719</b>	<b>3,479</b>			

賬面值與其公平值相若，屬無抵押並須按要求償還。

## 合併財務報表附註

### 35 關聯方交易(續)

#### (b) 與關聯方進行的交易

除附註31(c)所披露者外，本集團與關聯方進行的交易如下：

- (i) 於截至二零一七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31,695,000元的物業管理服務(二零一六年：人民幣3,392,000元)。
- (ii) 於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團分別向其合營公司及一家聯營公司提供為數人民幣28,125,000元(二零一六年：零)及人民幣136,000元(二零一六年：零)的項目管理顧問服務。

#### (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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
薪金、花紅及其他福利	7,642	6,217
退休金成本—界定供款計劃	225	241
	<u>7,867</u>	<u>6,458</u>

### 36 股息

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
中期股息每股普通股人民幣2分(二零一六年：零)	71,032	—
建議末期股息每股普通股人民幣3分(二零一六年：零)	106,548	—
	<u>177,580</u>	<u>—</u>

董事會建議就截至二零一七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(二零一六年：零)，總數約為人民幣106,548,000元(二零一六年：零)，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二零一七年十二月三十一日的應付股息處理。



## 37 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	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於一家附屬公司的投資		389,362	389,362
<b>流動資產</b>			
預付款項		733	420
應收附屬公司款項		5,123,090	2,830,850
現金及現金等價物		348,323	114,757
		5,472,146	2,946,027
<b>資產總值</b>		<b>5,861,508</b>	<b>3,335,389</b>
<b>權益及負債</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本		139,632	139,632
儲備	(a)	1,815,652	1,403,162
<b>權益總額</b>		<b>1,955,284</b>	<b>1,542,794</b>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款		2,117,595	1,738,912
<b>流動負債</b>			
應計費用		24,913	52,253
應付一家附屬公司款項		1,435	1,430
借款		1,762,281	—
		1,788,629	53,683
<b>負債總額</b>		<b>3,906,224</b>	<b>1,792,595</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>5,861,508</b>	<b>3,335,389</b>

本公司的資產負債表已由董事會於二零一八年三月二十八日批准刊發，並由以下董事代表簽署：

董事  
黃若虹

董事  
黃若青

## 合併財務報表附註

### 37 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 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日	1,241,423	390,766	56,902	(159,437)	1,529,654
全面收入					
— 一年內虧損	—	—	—	(181,524)	(181,524)
其他全面收入					
— 貨幣換算差額	—	—	55,032	—	55,032
全面收入／(虧損)總額	—	—	55,032	(181,524)	(126,492)
於二零一六年十二月三十一日	1,241,423	390,766	111,934	(340,961)	1,403,162
全面收入					
— 一年內虧損	—	—	—	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

38 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
<b>執行董事</b>					
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 a)	—	256	—	16	272
<b>獨立非執行董事</b>					
黃友嘉 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>

## 合併財務報表附註

### 38 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)

截至二零一六年十二月三十一日止年度：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金	酌情花紅 人民幣千元	僱主對	總計 人民幣千元
		(附註 a) 人民幣千元		退休福利 計劃的供款 人民幣千元	
<b>執行董事</b>					
黃若青先生	—	1,811	—	16	1,827
唐承勇先生	—	1,031	408	60	1,499
洪篤煊先生(附註 a)	—	1,033	179	65	1,277
<b>獨立非執行董事</b>					
黃友嘉博士 BBS 太平紳士	217	—	—	—	217
周安達源先生	217	—	—	—	217
葉棣謙先生	217	—	—	—	217
周光暉太平紳士	260	—	—	—	260
	<u>911</u>	<u>3,875</u>	<u>587</u>	<u>141</u>	<u>5,514</u>

附註 a：

洪篤煊先生已辭任執行董事，自二零一七年三月九日生效。

附註 b：

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 c：

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(二零一六年：無)。

#### (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。經扣除直接發行成本後，所得款項淨額約為297,500,000美元。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。



## 財務概要

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及日期為二零一四年一月二十一日的本公司招股章程)載列如下：

	二零一三年 人民幣千元 (經重列)	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
收益	2,984,586	3,502,804	3,378,217	5,270,090	6,734,067
毛利	966,127	946,257	1,088,246	1,085,339	1,676,440
經營溢利	825,822	694,442	813,665	945,198	1,154,213
除所得稅前溢利	846,569	706,728	832,421	960,748	1,597,867
年內溢利	418,124	380,884	404,799	554,765	990,132
以下人士應佔：					
本公司擁有人	417,413	350,391	412,180	450,756	862,237
非控股權益	711	30,493	(7,381)	104,009	127,895
	<u>418,124</u>	<u>380,884</u>	<u>404,799</u>	<u>554,765</u>	<u>990,132</u>
非流動資產	302,704	319,603	340,961	674,523	2,219,846
流動資產	7,716,116	9,271,681	12,886,234	14,180,183	17,652,161
流動負債	5,790,284	5,263,074	7,367,955	7,987,529	11,015,003
非流動負債	1,059,797	2,266,314	2,933,970	3,462,142	4,247,704
權益總額	1,168,739	2,061,896	2,925,270	3,405,035	4,609,300

## 物業簡介

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
皇冠國際	南昌	50%	二零一一年第四季	中國江西省南昌市西湖區沿江中大道 288 號	住宅及商業
南昌力高皇冠假日酒店(附註)	南昌	50%	二零一一年第三季	中國江西省南昌市西湖區沿江中大道 258 及 266 號	商業
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
贛州第五大道	贛州	20%	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
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
力高國際	濟南	100%	二零一四年第二季	中國山東省濟南市歷下區體育西路東側涵源大街北側	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
假日麗景	濟南	100%	二零一二年第一季	中國山東省濟南市歷下區花園路 111 號	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
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
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—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

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
陽光海岸—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
力高·共和城	合肥	80%	二零一七年 第二季	中國安徽省合肥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
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	中國陝西省鹹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
明昌大廈	上海	54%	二零一九年 第四季	中國上海市楊浦區新江灣城407街坊11丘	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
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

附註：

於本報告日期，南昌力高皇冠假日酒店由本公司合營公司力高實業(江西)有限公司持有。