

LOGAN

龙光地产

年報

2017



龍光地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 3380)



目錄

公司簡介	2
財務摘要	3
榮譽獎項	4
公司資料	8
公司管理架構	9
主席致辭	10
管理層討論與分析	15
董事及高級管理人員簡介	25
企業管治報告	28
董事會報告書	39
環境、社會及管治報告	59
獨立核數師報告	75
綜合損益表	81
綜合全面收益表	82
綜合財務狀況表	83
綜合權益變動表	85
綜合現金流量表	87
財務報表附註	89
五年財務摘要	185
主要物業表	186



公司簡介

龍光地產控股有限公司(股份代號：3380.HK)(「龍光地產」，「本集團」)是中國一家以住宅開發為主的，深耕於粵港澳大灣區的一體化物業發展商。於2017年，集團位列中國房地產百強企業第29位、「中國房地產百強企業 — 盈利性TOP10」第4位，品牌及綜合實力獲得社會各界的關注和認可。憑藉良好的業績表現和優秀的綜合實力，龍光地產現為恒生綜合大型股／中型股指數，MSCI中國全股票指數及富時Shariah全球股票指數成份股，同時為深港通和滬港通南向交易合資格可投資港股。



財務摘要

綜合損益表摘要

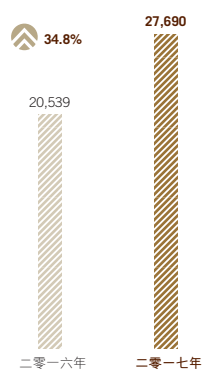
(人民幣百萬元)

截至十二月三十一日

	二零一七年	二零一六年	變動
收入	27,690	20,539	34.8%
毛利	9,517	6,560	45.1%
毛利率(%)	34.4%	31.9%	2.5個百分點
核心利潤	4,620	3,107	48.7%
核心利潤率(%)	16.7%	15.1%	1.6個百分點
淨利潤	7,008	5,200	34.8%
本公司權益股東應佔溢利	6,527	4,488	45.4%
每股盈利			
— 基本(人民幣分)	117.03	81.06	44.4%
— 攤薄(人民幣分)	115.39	80.82	42.8%
每股股息總額(港仙)	41	25	64.0%
— 每股中期股息(港仙)	19	—	不適用
— 每股末期股息(港仙)	17	22	(22.7%)
— 每股特別股息(港仙)	5	3	66.7%

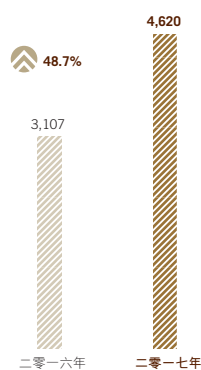
收入

(人民幣百萬元)



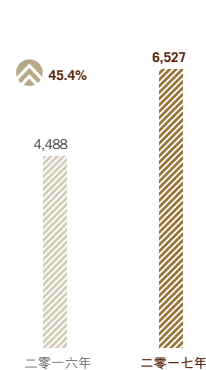
核心溢利

(人民幣百萬元)



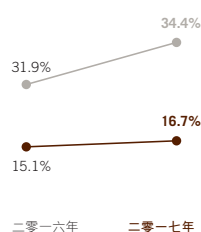
本公司權益股東應佔溢利

(人民幣百萬元)



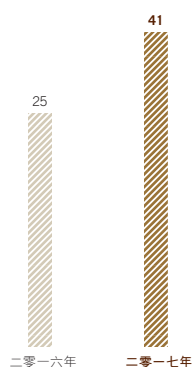
盈利能力

- 毛利率
- 核心利潤率



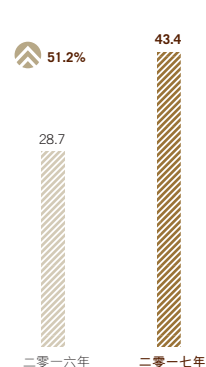
股息總額

(每股港仙)



合約銷售

(人民幣十億元)



獎項



1

2

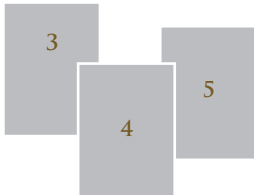
1. 《財資》企業大獎金獎

獎項由以下機構頒發：
財資雜誌

2. 優質中國房地產企業大獎2017

獎項由以下機構頒發：
優質中國房地產企業大獎籌委會

獎項



3. 2017中國房地產上市企業30強

獎項由以下機構頒發：
觀點地產新媒體

4. 2017中國房地產卓越100榜

獎項由以下機構頒發：
觀點地產新媒體

5. 2017中國年度投資價值地產企業

獎項由以下機構頒發：
觀點地產新媒體博鰲論壇

獎項

6. 2017中國大陸在港上市房地產企業投資價值TOP10(第3位)

獎項由以下機構頒發：
國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院

7. 2017中國房地產百強企業(第29位)(2011-2017連續7年)

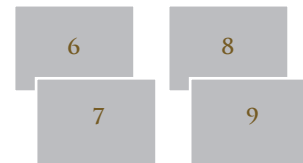
獎項由以下機構頒發：
國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院

8. 2017中國房地產百強企業 – 盈利性TOP 10 (第4位) (2012-2017連續6年)

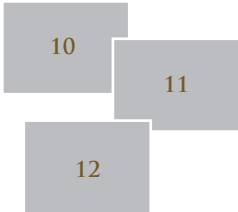
獎項由以下機構頒發：
國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院

9. 2017中國房地產上市公司綜合實力百強(第29位)

獎項由以下機構頒發：
中國房地產業協會、中國房地產測評中心



獎項



10. 2017中國房地產開發企業品牌價值30強

獎項由以下機構頒發：
中國房地產業協會、中國房地產測評中心

11. 2017中國房地產開發企業30強

獎項由以下機構頒發：
中國房地產業協會、中國房地產測評中心

12. 2017中國房地產開發企業典型住宅項目 - 龍光城

獎項由以下機構頒發：
中國房地產業協會、中國房地產測評中心



公司資料

董事

執行董事

紀海鵬先生(主席)*

紀建德先生(行政總裁)*

肖旭先生

賴卓斌先生

陳觀展先生(於二零一七年七月十七日獲委任及於二零一八年一月二十九日辭任)

非執行董事

紀凱婷女士

獨立非執行董事

張化橋先生

廖家瑩博士

蔡穗聲先生

審核委員會

廖家瑩博士(主席)

蔡穗聲先生

張化橋先生

薪酬委員會

張化橋先生(主席)

紀海鵬先生

廖家瑩博士

提名委員會

紀海鵬先生(主席)

張化橋先生

廖家瑩博士

公司秘書

李昕穎女士

授權代表

李昕穎女士

紀凱婷女士

核數師

畢馬威會計師事務所(於二零一七年十一月十五日卸任)

安永會計師事務所(於二零一七年十一月十七日獲委任)

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

中國深圳

寶安區

興華路南

龍光世紀大廈B座2002室

香港主要營業地點

香港

柯士甸道西1號

環球貿易廣場

68樓02-03A室

公司網址

<http://www.loganproperty.com>

股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心22樓

主要往來銀行

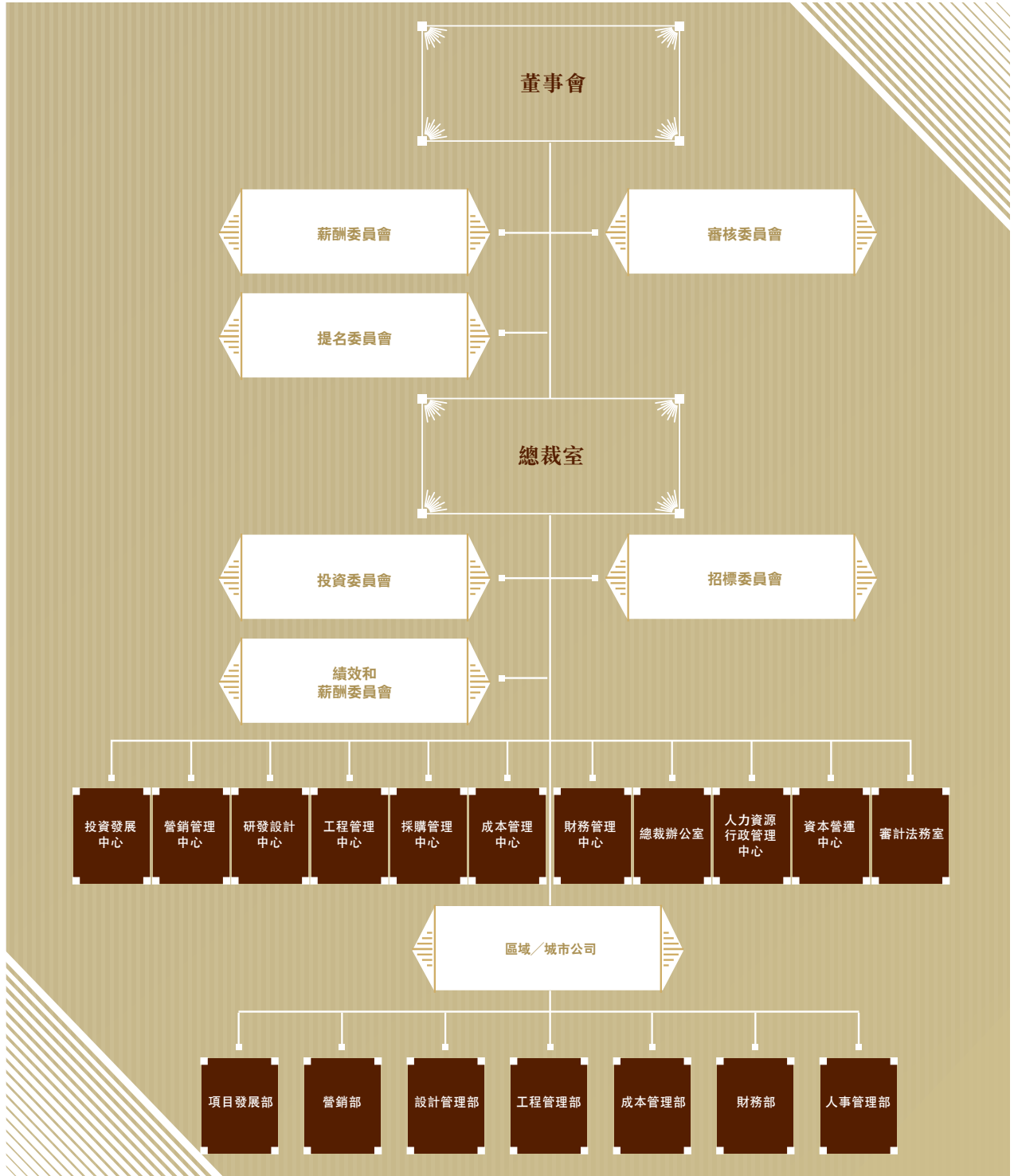
中國工商銀行(亞洲)有限公司

上市資料

本公司普通股於香港聯合交易所有限公司主板上市(股份代號: 3380.HK)

* 自二零一八年一月二十九日起, 紀海鵬先生卸任行政總裁(「行政總裁」)一職而紀建德先生則獲委任為行政總裁。

公司管理架構



主席致辭

本集團將充分把握
粵港澳大灣區高速發展
所帶來的機遇，全面滿足
區內市場對樓房的需求，
進一步增加集團的市場
份額並實現規模與利潤
快速成長。

尊敬的各位股東：

本人謹代表本公司董事會（「董事會」）提呈本集團截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之全年業績。

前言

過去一年，在中央政府對房地產政策採取差異化的措施下，本集團持續保持高質量的發展勢頭。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團實現合同銷售額約人民幣434.2億元，較去年增長約51.2%，超額完成年度銷售目標；合約銷售面積為2,426,000平方米；合約銷售均價為人民幣17,096元。年內，本集團實現收入人民幣27,689.7百萬元，較去年增長約34.8%；毛利為人民幣9,517.2百萬元，較去年增長45.1%；毛利率為34.4%，較去年上升2.5百分點。權益股東應佔溢利為人民幣6,527.4百萬元，較去年增長約45.4%；核心溢利約為人民幣4,620.0百萬元，較去年大幅增長約48.7%，核心利潤率達16.7%，按年進一步提升1.6百分點，盈利水平繼續領先行業水準。

回顧年內，龍光地產繼續憑藉前瞻性的粵港澳大灣區佈局，快速且健康的業績增速，優於同業的盈利水平及卓越的品牌價值，備受行業和資本市場的高度肯定。回顧年內，在品牌及企業榮譽方面，本集團連續七年入圍由國務院發展研究中心企業研究所、清華大

主席致辭



學地產研究所、中國指數研究院聯合發布的中國房地產百強企業，排名更由二零一六年之第32位躍升至二零一七年之第29位，並獲得二零一七房地產盈利性TOP 10第4位。除此之外，龍光地產亦榮獲優質中國房地產企業大獎籌委會頒發的「優質中國房地產企業大獎2017」獎項；於智通財經及同花順聯合主辦的「二零一六金港股評選」上榮獲「最具價值內房股公司」及「最佳市值管理上市公司」兩項大獎；於亞洲最具影響力的金融財經雜誌之一《財資》(The Asset)舉辦的二零一七年度財資企業大獎中首度勇奪金獎。在資本市場

方面，龍光地產以其極具吸引的投資價值獲得花旗、德意志銀行、摩根士丹利、匯豐、招銀國際、安信國際、高盛高華、星展唯高達、交銀國際、海通國際等多家著名大行及券商納入研究範圍，並一致給予「買入」的投資評級。同時，龍光地產於二零一七年九月獲納入富時Shariah全球股票指數系列。本集團穩健的財務指標受到評級機構的認同，旗下位於境內的主要營運主體深圳市龍光控股有限公司先後獲國內著名評級機構聯合信用評級有限公司及中誠信證券評估有限公司調升至「AAA」最高信用評級。

主席致辭

市場回顧

二零一七年，中國經濟穩健增長，國內生產總值增長達6.9%。中央政府堅持穩中求進的工作總基調，堅持新發展理念，推進供給側結構性改革。房地產市場方面，根據國家統計局公布數據，二零一七年商品房銷售面積累計169,408萬平方米，同比增長約7.7%；商品房銷售金額累計人民幣133,701億元，同比增長約13.7%，銷售規模再創新高。百億房企大幅增加，根據中國指數研究院監測顯示，二零一七年共有144家房地產企業躋身百億規模，較二零一六年增加13家，市場份額超過60%，行業集中度加速提升。房地產政策堅持「房子是用來住的、不是用來炒的」定位，繼續分城施策，分類調控的特點，在支持居民自住購房的同時，更加注重抑制投資及投機性需求，加強金融監管力度，防止熱點城市的泡沫風險及市場出現過大的波動。在房地產調控成效顯現下，市場總體保持穩定，成交價格趨於穩定的走勢，為行業長期發展積極構建良好環境。

在粵港澳大灣區的發展方面，中央政府於年初在政府工作報告中首次提出了「粵港澳大灣區」的概念，粵港澳大灣區發展成為國家級的戰略規劃。粵港澳大灣區

於二零一七年的經濟總量逾人民幣10萬億元，佔全國生產總值的約12%，並已超過舊金山灣區，接近東京灣區及紐約灣區水平，而大灣區進出口貿易額約是東京灣區3倍以上，區域港口集裝箱吞吐量約是世界三大灣區總和的4.5倍。粵港澳大灣區在宏觀及框架性的明確了未來的發展方向，預計未來隨著規劃文件的出台實施，將有一批落地項目推進。

業務回顧

回顧年內，本集團持續受益粵港澳大灣區的政策紅利。作為粵港澳大灣區發展的先行者，龍光地產一直深耕該區，尤其於深圳市場積累了豐富的經驗、對當地市場把握精準、品牌認可度高。過去一年，本集團推出地鐵上蓋或沿線的項目「玖鑽」、「玖雲著」及「玖龍台」，市場反應非常熱烈，銷售屢創佳績。根據深圳房地產信息網統計，在成交套數方面，本集團以4,416成交套數榮登全市第一。此外，龍光地產亦策略性佈局其他粵港澳大灣區重點城市，尤其是珠海、佛山、惠州、中山等發展潛力巨大的城市，預計未來隨著軌道交通的延伸，核心區域需求外溢，本集團將成為粵港澳大灣區的龍頭房企。

主席致辭

龍光地產精確掌握國內外房地產不同週期節點，以多元化方式增加優質土儲。截至二零一七年十二月三十一日，本集團的土地儲備總建築面積超過2,743萬平方米，此外尚有多個孵化中的併購及城市更新項目，預計將於未來數年陸續轉化成土地儲備。年內，龍光地產亦審慎投資海外房地產市場。繼二零一七年二月聯手合景泰富投資香港鴨脷洲地幅後，本集團亦先後投得新加坡女皇鎮及後港區佈局兩個地鐵沿線項目。

本集團相信穩健的財務策略不僅能為股東和投資者帶來信心，更為本集團的長期發展打好堅實的基礎。為此，本集團不斷致力優化債務結構，降低融資成本。龍光地產於二零一七年上半年，分別以5.75%及5.25%的較低票面利率發行共計6.5億美元規模的優先票據；並於同年六月和十二月分別提早贖回二零一九年到期、票面年利率達11.25%的3億美元優先票據以及二零一七年到期、票面年利率9.75%的2.5億美元優先票據。截至二零一七年十二月三十一日，本集團持有現金及銀行結餘(包括有限制及已抵押存款)約為人民幣224.1億元，淨負債對權益比率約為67.9%，較二零一六年年底下降3.5個百分點，加權平均借款利率為5.8%(二零一六：6.1%)。未來，本集團將不斷探索多元化低成本的融資渠道，助力各項財務指標朝著更加穩健、合理的方向發展。

未來展望

2018年經濟穩中求進仍為未來發展的主基調，積極的財政政策取向不變，而中國的經濟已由高速增長階段轉向高質量發展階段，未來將以推進供給側結構性改革為主線，同時加快改革開放，推動實體經濟的發展。未來樓市政策仍會延續「房子是用來住的、不是用來炒的」主線，國家將加快建立樓市長效機制，通過多主體供給、多渠道保證、實施租購並舉的住房制度，以穩定房地產市場、防範樓市泡沫風險，預期將帶動整體房地產市場穩定發展。

李克強在全國人大的政府工作報告中指出，未來將出台實施粵港澳大灣區發展規劃，全面推進內地、香港及澳門的互利合作。這是「粵港澳大灣區」連續第二次寫入政府工作報告。預期未來將進入規劃落地、實質推進建設階段，並將進一步細化，制定相關的時間表及路線圖，重點推進六點工作方針，包括加快基礎設施，大力提升市場一體化水準，以及深度參與「一帶一路」建設等，引領粵港澳大灣區躋身國際一流灣區及

主席致辭

世界城市群。本集團相信，發展粵港澳大灣區將進一步推動大灣區的產業聚集、人才聚集、資金聚集及資源聚集，從而帶動區內的資產價格長遠向上。

本集團一直深耕粵港澳大灣區，前瞻性的戰略佈局及於灣區的深厚經驗，令本集團能高度滲入灣區的主要城市，盡享房地產政策的紅利。於二零一八年，本集團制定全年權益合約銷售目標為人民幣660億元，全力推進連續兩年銷售按年增長逾50%，實現有質量且更快速的增長。本集團擁有充裕的可售資源，預計全年的可售資源將逾人民幣1,300億元，其中65%在粵港澳大灣區，預期將有逾30個位於珠海、惠州、佛山、汕頭等城市的全新項目推出市場，因此本集團有信心完成全年銷售目標。本集團將充分把握粵港澳大灣區高速發展所帶來的機遇，全面滿足區內市場對樓房的需求，進一步增加集團的市場份額並實現規模與利潤快速成長。

此外，隨著未來三年行業進入快速整合期，市場集中度將快速提高，房地產行業將出現大量企業之間內部併購的機會，同時公開土地市場亦將有出現較多的機會。憑藉於房地產行業多年的運營經驗，本集團將持續關注粵港澳大灣區、粵東區及粵西區的土地收購機遇，以多元化的方式增加優質土地儲備，並以最少的成本鎖定更多高回報土地。

此外，本集團將繼續全面提升項目的產品競爭力，堅持品質成就品牌的理念，不斷增強本集團的市場競爭力及滲透率，並順應市場環境的供需情況適時調整銷售及發展策略，進一步提升龍光地產的品牌形像，鞏固本集團於行業的領先地位。

致謝

本人藉此機會代表董事會對公司全體股東、投資者、合作夥伴、客戶及社會各界的信任和支持致以衷心的謝意。本集團過往一年穩步發展，實有賴公司管理層的引領，以及全體員工的努力與貢獻。公司未來定必精益求精，繼續努力，為全體股東帶來更可觀的回報。

主席
紀海鵬

香港

二零一八年三月二十二日

管理層討論與分析



表現摘要

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	按年變動 %
收入	27,689,658	20,538,838	34.8%
其中：物業銷售			
— 已交付物業收入	26,642,077	20,245,262	31.6%
— 已交付物業面積 ¹ (平方米)	2,293,611	1,859,412	23.4%
— 已交付物業平均單價 ¹ (人民幣元)	11,093	10,810	2.6%
租賃收入	83,383	81,970	1.7%
建築收入	964,198	211,606	355.7%
毛利	9,517,183	6,559,828	45.1%
年內溢利			
— 權益股東應佔	6,527,400	4,487,736	45.4%
— 非控股股東權益	481,050	712,147	-32.5%
核心溢利 ⁽¹⁾			
— 權益股東應佔	4,628,372	3,056,915	51.4%
— 非控股股東權益	(8,384)	49,821	—
總資產	111,870,848	86,501,709	29.3%

管理層討論與分析

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	按年變動 %
現金及銀行結餘(包括現金及現金等值項目與有限制及已抵押存款)	22,407,985	14,797,303	51.4%
銀行及其他貸款總額 ²	40,841,413	33,186,537	23.1%
權益總額	27,163,809	25,751,346	5.5%
權益股東應佔權益總額	23,306,221	19,426,849	20.0%
主要財務比率			
毛利率 ⁽²⁾	34.4%	31.9%	
核心溢利率 ⁽³⁾	16.7%	15.1%	
淨債項權益比率 ⁽⁴⁾	67.9%	71.4%	
資產負債率 ⁽⁵⁾	75.7%	70.2%	

附註：1. 不包含車位
2. 包含銀行及其他貸款、優先票據及公司債券

- (1) 核心溢利：不包括投資物業的公允價值變動及衍生工具及遞延稅項及分佔一間聯營公司投資物業的公允價值變動。
(2) 毛利率：毛利 ÷ 收入 × 100%
(3) 核心溢利率：核心溢利 ÷ 收入 × 100%
(4) 淨債項權益比率：(銀行及其他貸款總額 - 現金及現金等值項目 - 有限制及已抵押存款) ÷ 權益總額 × 100%
(5) 資產負債率：負債總額 ÷ 資產總額 × 100%



管理層討論與分析

物業開發

合約銷售

二零一七年，公司繼續堅持聚焦粵港澳大灣區（「大灣區」）為核心的發展戰略。本年度合約銷售中，深圳區域的項目貢獻了人民幣174.3億元，粵港澳大灣區其他區域則貢獻了人民幣91.9億元。於二零一八年，公司將會有更多深圳區域的高毛利項目推出，如龍光玖鑽、龍光城等，其他推盤項目則會集中在粵港澳大灣區其他區域。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團實現合約銷售約人民幣43,420.6百萬元，較二零一六年之人民幣28,716.0百萬元上升了約51.2%，二零一七年本集團的合約銷售中，深圳區域、大灣區其他區域、汕頭區域、南寧區域及其他區域佔比分別約為40.1%、21.2%、20.7%、16.5%及1.5%。

	二零一七年合約銷售概況				
	金額 (人民幣 百萬元)	佔比	面積 ¹ (平方米)	佔比	均價 ¹ (人民幣元/ 平方米)
深圳區域	17,433	40.1%	389,705	16.1%	44,733
大灣區其他區域	9,185	21.2%	548,267	22.6%	15,554
汕頭區域	8,980	20.7%	626,318	25.8%	12,867
南寧區域	7,179	16.5%	801,506	33.0%	8,547
其他區域	644	1.5%	60,190	2.5%	10,066
合計	43,421	100%	2,425,986	100.0%	17,096

1. 不包含車位

物業銷售收入

截至二零一七年十二月三十一日止年度物業銷售收入約為人民幣26,642.1百萬元，較二零一六年物業銷售收入人民幣20,245.3百萬元增長約31.6%，佔本集團收入總額約96.2%。交付面積（不包括車位）比二零一六年的1,859,412平方米增加23.4%至2,293,611平方米。

管理層討論與分析

二零一七年本集團的物業銷售收入分別來自深圳區域、大灣區其他區域、汕頭區域、南寧區域及其他區域，佔比分別約為39.3%、11.0%、32.7%、10.6%及6.4%。

	金額 (人民幣 百萬元)	佔比	二零一七年		均價 ¹ (人民幣元/ 平方米)
			面積 ¹ (平方米)	佔比	
深圳區域	10,595	39.3%	590,938	25.8%	17,841
大灣區其他區域	2,961	11.0%	285,937	12.4%	9,077
汕頭區域	8,819	32.7%	757,269	33.0%	10,454
南寧區域	2,848	10.6%	446,631	19.5%	6,043
其他區域	1,728	6.4%	212,836	9.3%	7,932
合計	26,951	100%	2,293,611	100%	11,093
減：營業稅及銷售相關 稅項	309				
物業銷售收入	26,642				

1. 不包含車位

新開工項目

截至二零一七年十二月三十一日，本集團共有27個新項目或項目新一期動工開發，規劃總建築面積合計約為5,698,230平方米。

發展中項目

截至二零一七年十二月三十一日，本集團共有34個項目或項目分期處於在建階段，規劃總建築面積合計約為7,943,401平方米。

土地儲備

二零一七年度，本集團透過公開市場「招拍掛」的方式新獲取項目21個，總建築面積為5,698,290平方米。

截至二零一七年十二月三十一日，本集團土地儲備總建築面積約為27,430,477平方米，其中土地儲備17,310,329平方米乃透過公開招拍掛購得，平均土地儲備成本為每平方米人民幣4,086元，不包括香港及新加坡項目，平均土地儲備成本為每平方米人民幣3,231元。

管理層討論與分析

物業投資

租賃收入

截至二零一七年十二月三十一日，本集團租賃收入為人民幣83.4百萬元，同比增加約1.7%，佔本集團收入總額約0.3%。

投資性物業

截至二零一七年十二月三十一日，本集團有28項投資物業，總建築面積約為484,157平方米。該等投資物業組合當中23項，合計總建築面積約為238,184平方米的投資物業已竣工，而其餘5項仍在開發中。

財務回顧

(一) 收入

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度收入較二零一六年增加約人民幣7,150.8百萬元（或約34.8%）至人民幣27,689.7百萬元，主要是由於物業銷售收入較二零一六年增長6,396.8百萬元。截至二零一七年十二月三十一日止年度物業銷售收入、租賃收入及建築收入分別約為人民幣26,642.1百萬元，83.4百萬元，964.2百萬元（二零一六年：分別約為人民幣20,245.3百萬元，人民幣82.0百萬元及人民幣211.6百萬元）。



管理層討論與分析

按物業項目銷售收入詳情如下：

項目名稱	二零一七年		二零一六年	
	面積 ¹ (平方米)	金額 ² (人民幣千元)	面積 ¹ (平方米)	金額 ² (人民幣千元)
龍光城	481,660	6,778,817	143,479	1,635,772
惠州天悅龍庭	948	11,971	6,018	42,892
惠州水悅龍灣	1,590	49,191	16,981	140,408
汕頭尚海陽光	36,993	548,553	29,959	367,643
汕頭陽光華府	—	—	—	408
汕頭龍騰熙園	—	400	—	5,674
汕頭龍騰嘉園	76,145	619,284	295,500	1,838,713
汕頭御海陽光	233,127	3,037,060	252,468	2,513,094
汕頭御海禧園	223,359	1,958,204	—	—
汕頭御海天禧花園	131,478	2,065,052	—	—
汕頭碧海陽光	56,167	590,196	—	—
佛山水悅龍灣	59,017	508,466	109,837	757,659
佛山君悅龍庭	12,377	104,043	24,373	259,404
佛山天湖華府	67,254	1,031,439	—	—
佛山君悅華府	1,442	19,848	1,417	61,343
佛山尚街大廈	2,749	37,715	19,495	226,950
佛山水悅熙園	140,994	1,151,559	48,631	333,531
中山海悅熙園	—	—	907	12,499
中山水悅熙園	—	8,471	4,153	47,608
中山海悅城邦	81	828	—	—

管理層討論與分析

項目名稱	二零一七年		二零一六年	
	面積 ¹ (平方米)	金額 ² (人民幣千元)	面積 ¹ (平方米)	金額 ² (人民幣千元)
中山海悅華庭	239	8,939	3,588	80,262
珠海海悅雲天	—	2,993	—	1,818
中山水悅馨園	148	33,821	145,610	927,587
東莞君御旗峰	—	14,399	11,182	136,114
東莞君御華府	—	10,969	288	5,477
廣州棕櫚水岸	1,637	39,502	7,733	160,546
廣州峰景華庭	—	13,162	2,201	25,966
深圳玖雲著	94,194	2,672,341	—	—
深圳玖龍璽	12,546	1,057,523	116,392	7,554,276
南寧普羅旺斯	56,439	483,809	95,504	751,377
南寧水悅龍灣	614	21,536	7,189	82,621
南寧君御華府	2,531	53,687	55,146	606,789
南寧君悅華庭	—	8,122	135,133	871,253
南寧御湖陽光	130,514	1,065,587	—	—
防城港陽光海岸	189,713	848,787	145,185	623,803
成都天悅龍庭	72	18,994	880	35,545
成都君悅華庭	126,594	868,493	76,714	403,264
桂林普羅旺斯	66,819	366,139	80,168	398,840
海南海雲天	86,170	841,279	23,281	195,863
總計	2,293,611	26,951,179	1,859,412	21,104,999
減：營業稅及銷售相關稅項		309,102		859,737
物業銷售收入		26,642,077		20,245,262

附註：1. 不包括停車位應佔之建築面積。

2. 計及車位銷售收入金額，但未抵扣營業稅金及其他銷售相關稅項。

管理層討論與分析

(二) 銷售成本

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度銷售成本較二零一六年增加約人民幣4,193.5百萬元(或約30.0%)至人民幣18,172.5百萬元，主要是由於物業銷售的銷售成本隨已交付的物業面積增加及業務規模有所增加所致。成本的主要構成如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	按年變動 %
成本	18,172,475	13,979,010	30.0%
— 物業銷售成本	17,329,719	13,812,693	25.5%
— 建築業務成本及租賃業務成本	842,756	166,317	406.7%

(三) 銷售及營銷開支和行政開支

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度銷售及營銷開支約為人民幣928.7百萬元(二零一六年：人民幣714.2百萬元)。本集團二零一七年加大了物業銷售推廣的力度，以應對二零一七年充滿挑戰的市場環境，因此銷售及營銷開支較二零一六年上升約30.0%。

二零一七年本集團行政開支約為人民幣748.0百萬元(二零一六年：人民幣556.7百萬元)，較二零一六年上升約為34.4%，主要是由於人工成本增加所致。

(四) 經營溢利

本集團二零一七年經營溢利約為人民幣11,561.1百萬元(二零一六年：人民幣8,305.3百萬元)，同比上升約39.2%。隨著本集團收入與其他收入及收益較二零一六年上升約人民幣7,423.6百萬元，相關銷售成本，銷售及營銷開支和行政開支亦較二零一六年上升約人民幣4,599.3百萬元，其他支出、投資物業公允價值淨增加、衍生金融工具公允價值變動以及分佔聯營和合營企業溢利較二零一六年增加約人民幣431.5百萬元。綜合上述影響，本集團的經營溢利較二零一六年上升約為人民幣3,255.8百萬元。

(五) 財務成本淨額

本集團二零一七年財務成本淨額增至約人民幣672.2百萬元(二零一六年：人民幣371.9百萬元)，主要是貸款及優先票據規模增加。

管理層討論與分析

(六) 稅項

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度稅項包括企業所得稅和土地增值稅，考慮相關遞延所得稅變動影響後的企業所得稅和土地增值稅淨額分別約為人民幣2,426.1百萬元及人民幣1,454.4百萬元(二零一六年：人民幣1,762.0百萬元及人民幣971.6百萬元)。

(七) 核心溢利

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度核心溢利約為人民幣4,620.0百萬元，較二零一六年上升約人民幣1,513.3百萬元。本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度核心溢利率達16.7%(二零一六年：約為15.1%)，較二零一六年上升約1.6個百分點。

(八) 流動資金及財務資源

於二零一七年十二月三十一日，本集團資產總值為人民幣111,870.8百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣86,501.7百萬元)，其中流動資產為人民幣83,594.5百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣58,521.4百萬元)，負債總額為人民幣84,707.0百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣60,750.4百萬元)，其中非流動負債為人民幣27,413.3百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣29,695.5百萬元)。權益總額為人民幣27,163.8百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣25,751.3百萬元)

於二零一七年十二月三十一日，本集團共有現金及銀行結餘(包括受限制及已抵押存款)約為人民幣22,408.0百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣14,797.3百萬元)，借貸總額約為人民幣40,841.4百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣33,186.5百萬元)。於二零一七年十二月三十一日，本集團淨借貸總額為人民幣18,433.4百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣18,389.2百萬元)，淨債項權益比率為67.9%(二零一六年十二月三十一日：71.4%)。

(九) 融資活動

二零一七年，本集團成功發行四批本金總額為1,106,000,000美元的優先票據。第一批優先票據值200,000,000美元，票面利率5.75%，到期日為二零二二年一月三日。第二批優先票據值450,000,000美元，票面利率5.25%，到期日為二零二三年二月二十三日，第三批優先票據值256,000,000美元，票面利率5.125%，到期日為二零一八年十一月二日，第四批優先票據值200,000,000美元，票面利率5.375%，到期日為二零一八年十二月三日。

(十) 外匯風險

本集團業務主要以人民幣進行。除以外幣計值的銀行存款、以美元及港元計值的銀行借貸及優先票據外，本集團並無直接面對外匯波動的任何重大風險。本集團並無訂立任何重大遠期外匯合約以對沖外匯風險。本集團將繼續監控外匯變動以盡最大努力維護本集團的現金價值。

管理層討論與分析

(十一) 僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團有約2,618名僱員(二零一六年：2,350名)。僱員薪酬包括基本薪金、不定薪金、獎金及其他僱員福利。本集團薪酬政策旨在提供薪酬待遇，包括基本工資、短期獎金及長期獎勵(例如期權)以吸引及挽留頂尖的合資格人員。本公司薪酬委員會每年或必要時檢討該等待遇。

本公司亦採納購股權計劃，旨在為本集團成功營運作出貢獻的合資格參與者提供獎勵。有關購股權計劃的詳情載於本年報第45至49頁「董事會報告書」的「購股權計劃」一節。

本公司所面臨潛在風險及不確定因素

本集團財務狀況、經營業績、業務及前景或受若干風險及不確定因素影響。以下為本集團所確認主要風險及不確定因素。或有其他本集團未知的風險，或目前不屬重大而日後或屬重大之風險。

業務風險

本集團業務極為取決於中國物業市場的表現。中國物業市場整體或本集團物業項目所在城市及地區如出現任何低迷情況，或缺合適土地儲備／項目發展儲備，均可對本集團業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

此外，物業發展屬資本密集性質。儘管本集團主要透過結合預售及銷售所得款項、金融機構借貸及內部資金的方式撥付其物業項目，惟倘未能取得足夠融資，或任何本集團現有信貸融資未能於屆滿前重續，則可對本集團業務造成不利影響。

外匯風險

本集團主要於中國經營其業務。本集團絕大部分交易以人民幣計值及結算。人民幣如出現任何貶值，會對本集團向中國境外股東派息價值造成不利影響。本集團目前並無進行旨在或目的為管理外匯風險的對沖活動。本集團將繼續監察外匯變動，以盡力保留本集團現金價值。

財務風險

本集團財務風險管理載於綜合財務報表附註44。

董事及高級管理人員簡介

執行董事

紀海鵬先生，51歲，於二零一三年十一月十八日獲委任為本公司執行董事。紀海鵬先生亦是本公司創辦人及主席。紀先生亦曾於二零一一年四月至二零一八年一月二十九日為本公司行政總裁。彼主要負責本集團業務的整體策劃。彼為本公司執行董事兼行政總裁紀建德先生的胞兄及本公司非執行董事紀凱婷女士的父親。一九九六年三月，紀海鵬先生擔任本集團其中一家前身公司廣東龍光(集團)有限公司的執行董事兼行政總裁。自二零零九年十月以來，紀海鵬先生亦兼任深圳市龍光控股有限公司的董事及行政總裁。紀海鵬先生現為第十三屆全國政協委員。紀先生於物業發展行業擁有逾20年經驗，並擁有企業策劃及管理和項目管理經驗。

紀建德先生，43歲，於二零一三年十一月十八日獲委任為本公司的執行董事及於二零一八年一月二十九日獲委任為本公司行政總裁。彼主要負責管理汕頭地區的業務。彼亦主管本集團的建築及原材料的採購。彼為本公司主席兼執行董事紀海鵬先生的胞弟及本公司非執行董事紀凱婷女士的叔叔。紀建德先生擔任本集團旗下多家公司的總經理。二零零九年十二月，紀建德先生獲委任為深圳市龍光控股有限公司的董事，主要負責本集團的營運管理。

肖旭先生，46歲，於二零一三年十一月十八日獲委任為本公司執行董事及於二零一五年七月獲委任為本公司副總裁。彼亦是本集團的總裁助理。肖先生主要負責推行本集團策略發展、進行投資分析及開展外部事務。肖先生於二零零七年受聘於龍光地產有限責任公司(前稱「龍光地產股份有限公司」)，於二零零七年八月至二零一一年四月期間在龍光地產股份有限公司曾出任多個高管職位，其後於二零一一年四月獲委任為深圳市龍光控股有限公司的總裁助理。肖先生亦於二零一四年八月獲委任為深圳市龍光駿馳房地產開發有限公司及珠海市鉑駿房地產開發有限公司的董事。彼在投資分析、企業管理、秘書工作及外部聯繫方面擁有豐富經驗。肖先生於一九九三年六月取得暨南大學工商管理學士學位，並於一九九八年七月取得中共廣東省委黨校經濟學研究生文憑。

賴卓斌先生，46歲，於二零一三年十一月十八日獲委任為本公司執行董事，及於二零一五年七月獲委任為本公司首席財務官。彼亦是本集團的財務總監。賴先生主要負責本集團的財務管理及資本市場運作。賴先生於二零零七年受聘於龍光地產有限責任公司(前稱「龍光地產股份有限公司」)，並於二零零七年十一月至二零一一年五月期間在財務管理部出任多個高管職位。二零一一年五月，賴先生擔任深圳市龍光控股有限公司的財務總監，自此一直擔任該職位。彼為中國註冊會計師協會會員。賴先生於一九九三年七月取得中山大學的理學學士學位，並於二零零三年七月取得北京理工大學的工程學碩士學位。賴先生亦於二零一三年獲得北京大學工商管理學碩士學位。

董事及高級管理人員簡介

非執行董事

紀凱婷女士，28歲，於二零一零年五月十四日獲委任為本公司董事，並於二零一三年十一月十八日調任為本公司非執行董事。彼為本公司主席兼執行董事紀海鵬先生的女兒以及本公司行政總裁兼執行董事紀建德先生的侄女。於二零一一年八月，紀女士獲倫敦大學授予財經學士學位。

獨立非執行董事

張化橋先生，54歲，於二零一三年十一月十八日獲委任為獨立非執行董事。張先生為多家公司(有關公司的股份於香港聯交所上市)的董事，包括擔任博耳電力控股有限公司(股份代號：1685)的非執行董事、復星國際有限公司(股份代號：656)、眾安房產有限公司(股份代號：672)、中國匯融金融控股有限公司(股份代號：1290)、綠葉製藥集團有限公司(股份代號：2186)及萬達酒店發展有限公司(股份代號：169)的獨立非執行董事。張先生為中國支付通集團控股有限公司(前稱「奧思知集團控股有限公司」，股份代號：8325)的董事會主席。於二零一五年六月，張先生辭任南京中央商場(集團)股份有限公司(股份於上海證券交易所上市的公司，上證證券代碼：600280)的董事。於二零一八年一月三十日及二零一八年三月二十八日，張先生分別辭任亮煤澳大利亞有限公司(於澳大利亞證券交易所上市的公司，股份代號：YAL)及中石化石油工程技術服務股份有限公司(前稱「中國石化儀徵化纖股份有限公司」，股份代號：1033)的獨立非執行董事職務。自二零一七年四月起，張先生出任上海信而富企業管理有限公司(紐約證券交易所上市公司，股份代號：XRF)的獨立非執行董事。自一九九九年六月至二零零六年四月，張先生曾於UBS AG香港分行任職，並出任董事、執行董事、董事總經理以及其中國研究團隊的聯席主管等職位。張先生於一九八六年七月獲得中國人民銀行研究所(Graduate School of the People's Bank of China)的經濟學碩士學位，且於一九九一年四月獲得澳洲國立大學(Australian National University)的發展經濟學碩士學位。

廖家瑩博士，48歲，於二零一三年十一月十八日獲委任為本公司獨立非執行董事。一九九六年六月至二零零二年三月，廖博士曾任The PRG-Schultz International, Inc. (一家於納斯達克上市的公司)的亞洲及中國地區總經理。於二零零七年一月，廖博士獲委任為竣富(資產)管理有限公司的行政總裁，自此一直出任該職位。彼於房地產開發及私人投資基金的管理與投資乃至會計及財務管理方面均擁有經驗。

廖博士為美國註冊會計師協會(AICPA)、美國伊利諾州會計師公會(ICPAS)及香港會計師公會(HKICPA)會員。廖博士分別於一九九二年及一九九四年取得加拿大約克大學(York University)的商務管理研究雙學士學位，主修管理及會計(榮譽)，另於二零一一年十一月取得瑞士維多利亞大學(Victoria University)的工商管理學博士學位。彼亦為香港銀行學會、香港女會計師協會有限公司、香港專業及資深行政人員協會及香港中國商會會員。彼亦曾任中國人民政治協商會議第十屆及第十一屆吉林省委員會會員。

董事及高級管理人員簡介

蔡穗聲先生，67歲，於二零一三年十一月十八日獲委任為本公司獨立非執行董事。蔡先生現時是廣東省房地產行業協會榮譽會長。另外，於二零零四年，蔡先生為瑞典烏普薩拉大學住房與城市發展研究所的訪問學者。二零零六年至二零一零年，蔡先生曾擔任中國房地產業協會的常務理事。二零零七年至二零一六年，蔡先生分別獲委任為廣東省房地產行業協會會長及廣東經濟學會副會長。二零一四年六月，蔡先生由廣州珠江實業開發股份有限公司(於上海證券交易所上市的公司)的獨立非執行董事調任為外聘董事。二零一三年十月，蔡先生獲委任為香港大學城市規劃及設計系名譽教授及北京師範大學珠海分校不動產學院客座教授。蔡先生於房地產政策、市場及城市管理方面的知識廣博，經驗豐富。彼曾就房地產市場、房屋政策及城市發展及管理於多份報章及刊物上發表大量文章與評論。

高級管理層

姓名	職位
紀海鵬先生	主席
紀建德先生	行政總裁
肖旭先生	副總裁兼總裁助理
賴卓斌先生	副總裁兼首席財務官
黃湘玲女士	副總裁

有關紀海鵬先生、紀建德先生、賴卓斌先生及肖旭先生的履歷，請參閱上文「執行董事」一節。

黃湘玲女士，41歲，為本集團的副總裁。彼主要負責管理總裁辦公室及本集團的公共事務。黃女士於二零零五年加入龍光地產股份有限公司。黃女士在項目管理、內部管理及對外聯繫方面經驗豐富。黃女士於二零零七年六月獲浙江大學授予公共事務管理文憑。

企業管治報告

本公司董事會(「董事會」)欣然呈報由二零一七年一月一日至二零一七年十二月三十一日期間的企業管治報告。

企業管治常規

董事會致力於達致高水平的企業管治標準。董事會相信高水平的企業管治標準為本集團保障股東利益及提升企業價值建立框架至關重要。本公司的企業管治常規是根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14企業管治守則(「企業管治守則」)所載的原則及守則條文所制定。

本公司截至二零一七年十二月三十一日止整個年度一直遵守企業管治守則所載所有適用守則條文，惟企業管治守則守則條文第A.2.1條除外，有關詳情載於下文。

證券交易的標準守則

本公司一直採用上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。

經向本公司全體董事(「董事」)作出具體查詢後，董事確認截至二零一七年十二月三十一日止整個年度內均遵守標準守則。此外，董事會亦已採納標準守則的原則及規則作為相關僱員關於本公司證券交易的書面指引。

董事會

董事會監督本集團業務、戰略決策及表現，且須就本公司最佳利益作出客觀決策。董事會須定期審閱董事向本公司履行其職責所需的貢獻，及董事是否投放足夠時間履行彼等的職責。

董事會組成

董事會目前由四名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。獨立非執行董事佔董事會三分之一以上席位。

董事名單載於第8頁的「公司資料」一節及彼等的履歷(包括董事會成員間的關係)載於本年報第25至27頁「董事及高級管理人員履歷」一節。除另有披露者外，董事會成員之間並無任何關係(包括財政、業務、家庭或其他重大關係)。

企業管治報告

主席與行政總裁

企業管治守則守則條文第A.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應分開，不應由同一人擔任。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司主席兼行政總裁為紀海鵬先生，彼為本公司創始人。董事會認為，紀海鵬先生在本公司發揮堅定且一貫的領導才能，使有效及高效地規劃和落實業務決策及策略。

為了改善本公司的企業管治標準及使本公司更好地遵守企業管治守則的守則條文，紀海鵬先生自二零一八年一月二十九日起卸任行政總裁職務，但仍留任董事會主席一職。於紀海鵬先生卸任行政總裁後，執行董事紀建德先生獲委任為本公司的行政總裁。

獨立非執行董事

於二零一七年年內，董事會一直符合上市規則的規定，委任至少三名獨立非執行董事(人數佔董事會成員不少於三分之一)，當中至少一名具備合適的專業資格或會計或相關的財務管理專業知識。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所載獨立性指引發出的確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事委任及重選

每位董事的具體任期為三年。根據本公司組織章程細則，每名董事須至少每三年輪值退任一次。董事會所任命填補臨時空缺的任何董事的任期會直至緊接其任命後的第一次股東大會為止，並須在該會議上退任並膺選連任，而由董事會所任命增補現任董事會的任何董事的任期則僅至下一屆股東週年大會為止，屆時退任並可以膺選連任。

董事會及管理層的職責、問責及貢獻

董事會負責領導及監控並監督本集團的業務、策略決策及表現，以及共同負責透過指導及監督本公司的事務推動其成功發展。董事會應以本公司的利益作出客觀決定。

全體董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)均為董事會帶來多種領域的寶貴業務經驗、知識及專長，使其高效及有效地運作。

企業管治報告

全體董事均適時獲得本公司適當資料以及要求公司秘書及高級管理人員提供服務及意見。董事可應要求在適當情況下尋求獨立專業意見，以向本公司履行其職責，費用由本公司承擔。

董事須向本公司披露彼等擔任其他職務的詳情，而董事會則定期審閱各董事向本公司履行其職責時須作出的貢獻。

董事會負責決定所有重要事宜，當中涉及政策、策略及預算、內部監控及風險管理、重大交易(特別是或會涉及利益衝突者)、財務資料、委任董事及本公司其他重大營運事宜。有關執行董事會之決策、指導及協調本公司日常營運及管理的職責則授權予管理層。所獲授權職能均定期被審閱。高級管理層進行任何重大交易前須取得董事會批准。

董事會相信，獨立非執行董事已就與本集團的策略、表現、利益衝突及管理程序相關的問題作出獨立判斷，從而考慮及維護全體股東的利益。

董事的持續專業進修

每位新上任董事(如有)履新時應接受正式、全面及度身訂造的就職培訓，以確保彼對本公司的業務及營運，且對上市規則及相關法定規定董事的責任及義務有充分認識。

董事培訓屬持續過程，本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以發展及更新其知識及技能。本公司亦不時向董事提供上市規則以及其他適用監管規定的最新發展概況，以確保合規並提升其對良好企業管治常規的認識。

企業管治報告

董事呈報於二零一七年的培訓記錄的概要載列如下：

董事姓名	出席內部簡介會或培訓、 參與研討會及閱讀材料
執行董事	
紀海鵬先生	√
紀建德先生	√
肖旭先生	√
賴卓斌先生	√
陳觀展先生 ⁽¹⁾	√
非執行董事	
紀凱婷女士	√
獨立非執行董事	
張化橋先生	√
廖家瑩博士	√
蔡穗聲先生	√

附註：

(1) 陳觀展先生於二零一七年七月十七日至二零一八年一月二十九日擔任執行董事。

企業管治報告

董事會會議

董事會定期開會檢討本公司的財務及經營表現，並討論未來策略。

各董事出席本公司於二零一七年所舉行董事會會議及股東大會的記錄載列於下表：

董事姓名	出席次數／會議次數	
	董事會會議	股東大會
執行董事		
紀海鵬先生	5/7	2/2
紀建德先生	5/7	2/2
肖旭先生	7/7	2/2
賴卓斌先生	7/7	2/2
陳觀展先生 ⁽¹⁾	2/4	1/1
非執行董事		
紀凱婷女士	5/7	2/2
獨立非執行董事		
張化橋先生	4/7	2/2
廖家瑩博士	5/7	2/2
蔡穗聲先生	5/7	2/2

附註：

(1) 陳觀展先生於二零一七年七月十七日至二零一八年一月二十九日擔任執行董事。

企業管治報告

董事委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以協助董事會履行其職責。各委員會的職權範圍已於本公司網站及聯交所網站登載。

各董事委員會主席及成員的名單載於本年報第8頁「公司資料」一節。

審核委員會

根據審核委員會的職權範圍，其主要職責包括(但不限於)建議聘請外聘核數師、監督外部審計之有效性、監督內部審計及監察財務信息及財務申報系統的完整性、監督本公司的內部審計、風險管理及內部監控系統以及確保該等功能有足夠資源及履行企業管治職能。

於二零一七年，審核委員會已審閱二零一六年度財務報表及二零一七年半年度財務報表，並建議董事會批准。審核委員會監察與本公司外聘核數師相關的事宜，包括檢討所審核的範圍及質素、外聘核數師的獨立性與客觀性及彼等的費用，以及就外聘核數師之卸任及委任、其核數性質及範圍及彼等的費用向董事會提供建議。審核委員會亦審閱本公司內部審計功能之有效性以及本集團風險管理及內部監控系統(涵蓋所有重大監控，包括財務、營運及合規監控)之有效性。

各成員出席本公司於二零一七年舉行的審核委員會會議的記錄載列於下表：

董事姓名	出席次數／會議次數
廖家瑩博士(主席)	5/5
張化橋先生	5/5
蔡穗聲先生	5/5

企業管治報告

薪酬委員會

根據薪酬委員會的職權範圍及所採納的模式，薪酬委員會負責就個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇向董事會提出建議。薪酬委員會亦負責就非執行董事的薪酬事項向董事會提出建議及設立恰當及透明的程序以制訂薪酬。

任何董事或其高級管理層不得自行釐訂其本身的薪酬。在向董事會建議董事及高級管理人員的薪酬時，薪酬委員會須考慮董事所付出的時間及職責、集團內其他職位的受僱條件及是否按表現等因素而釐訂薪酬。

於二零一七年，薪酬委員會已審議非執行董事的董事袍金、執行董事之薪酬以及其他激勵報酬，例如向董事及高級管理人員授予購股權。薪酬委員會亦就委任陳觀展先生為執行董事之薪酬向董事會作出推薦建議。

各成員出席本公司於二零一七年所舉行的薪酬委員會會議的記錄載列於下表：

董事姓名	出席次數／會議次數
張化橋先生(主席)	1/1
紀海鵬先生	1/1
廖家瑩博士	1/1

截至二零一七年十二月三十一日止年度高級管理人員按等級劃分的薪酬載列如下：

全年收入	人數
人民幣5,000,000元以下	4
人民幣5,000,000至10,000,000元	4
超過人民幣10,000,000元	2

企業管治報告

提名委員會

根據提名委員會的職權範圍，其職責主要包括(但不限於)負責檢討董事會的架構、規模及組成及檢討董事會多元化政策、評核獨立非執行董事的獨立性及向董事會提名有關人士出任董事的意見等。

提名委員會在評估董事會的組成時會考慮本公司董事會成員多元化政策所載各種有關董事會成員多元化的範疇及因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資歷、技能、知識及行業以及區域經驗等。提名委員會會討論及同意達致董事會成員多元化必要的可衡量目標，並建議董事會採納該等目標。

於二零一七年，提名委員會已檢討董事會成員多元化並向董事會推薦委任陳觀展先生為執行董事。

各成員出席本公司於二零一七年所舉行的提名委員會會議的記錄載列下表：

董事姓名	出席次數／會議次數
紀海鵬先生(主席)	1/1
張化橋先生	1/1
廖家瑩博士	1/1

企業管治職能

審核委員會負責履行企業管治守則的守則條文第D.3.1條所載的職能。

於二零一七年，審核委員會已審閱本公司的企業管治政策及常規以及董事及高級管理層的培訓及持續專業發展。

企業管治報告

風險管理及內部監控

董事會確認知悉其負責風險管理及內部監控制度並檢討其成效的責任。該等制度旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，且僅可就不會有重大失實陳述或損失作出合理而非絕對保證。

董事會全面負責評估及釐定本公司達成策略目標時所願意承擔的風險性質及程度，並制訂及維持合適且有效的風險管理及內部監控制度。審核委員會協助董事會開展管理工作並監督風險管理及內部監控制度的設計、執行及監管情況。

本公司已制定及採納多項風險管理程序及指引，並通過主要業務流程及部門職能明確操作權責。

就有關取得約人民幣120億元的信託貸款的合營企業財富管理計劃動用人民幣60億元注資而言，本公司已印發「關於進一步規範合營公司管理的通知」，以規範合營公司及其相關事宜的管理。

管理層已向董事會及審核委員會確認截至二零一七年十二月三十一日止年度風險管理及內部監控制度的有效性。

本集團審計法務室負責本公司內部審計功能，獨立檢討風險管理及內部監控制度是否充足有效。審計法務室審查有關會計常規及所有重大監控的關鍵問題，並向審核委員會提出其發現及優化建議。

董事會透過審核委員會，已檢討截至二零一七年十二月三十一日止年度的風險管理及內部監控制度（包括財務、營運及合規監控），且認為該制度有效及足夠。年度檢討亦涵蓋財務申報及內部審核職能，以及員工資格、經驗及相關資源。

本公司已制定其有關披露政策，為本公司董事、高級管理層、高級職員及有關僱員處理保密資料、監察資料披露及回覆詢問提供一般指引。本公司已實施監控程序，確保嚴禁未經授權獲得及使用內幕消息。

企業管治報告

董事對財務報表的責任

董事知悉彼等須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財務報表。

董事並無注意到有關可能對本公司持續經營能力構成重大疑慮的任何事件或情況的任何重大不明朗因素。

本公司獨立核數師就彼等有關財務報表的申報責任聲明，刊載於第75至80頁獨立核數師報告內。

核數師酬金

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司外聘核數師畢馬威會計師事務所（於二零一七年十一月十五日卸任）及安永會計師事務所（於二零一七年十一月十七日獲委任）關於核數服務及非核數服務的薪酬載列如下：

服務類別	費用
核數服務(畢馬威會計師事務所)	—
非核數服務(畢馬威會計師事務所)	人民幣2,500,000元
核數服務(安永會計師事務所)	人民幣6,800,000元
非核數服務(安永會計師事務所)	—
	人民幣9,300,000元

公司秘書

本公司委聘外聘服務供應商卓佳專業商務有限公司的李昕穎女士為本公司的公司秘書。本公司的主要聯絡人為執行董事肖旭先生。

股東權利

為保障股東的利益及權利，本公司會於股東大會上就每項獨立事項（包括膺選個別董事）提出獨立決議案。於股東大會上提呈的所有決議案將根據上市規則按股數投票表決，投票結果將於各股東大會結束後於本公司及聯交所網頁刊登。

股東召開股東大會

根據本公司組織章程細則第58條，任何一位或以上於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本（賦有於本公司股東大會上投票權）十分之一的股東於任何時候有權透過向本公司董事會或秘書發出書面要求，要求董事會召開股東大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘遞呈後二十一日內，董事會未有準備召開該大會，則遞呈要求人士可自發以同樣方式作出此舉，而遞呈要求人士因董事會未有召開大會而合理產生的所有開支應由本公司向要求人作出償付。

企業管治報告

股東大會上提出建議

開曼群島公司法或本公司組織章程細則中概無條文容許股東在股東大會動議新決議案。倘股東擬動議決議案，可循前段列載的程序要求本公司召開股東大會。

向董事會提出查詢

倘股東擬向本公司董事會提出任何查詢，可將書面查詢發送予本公司。本公司一般不會處理口頭或匿名查詢。

聯絡詳情

股東可發送上述查詢或要求至以下地址：

地址： 香港柯士甸道西1號環球貿易廣場68樓02-03A室(註明董事會收)

傳真： (852) 2175 5098

電郵： i.r@logan.com.cn

為免生疑問，除本公司註冊辦事處外，股東必須寄存及發送簽妥的書面要求、通知或聲明，或查詢的正本(視情況而定)至上述地址，並註明全名、聯絡詳情及身份證明，以使前述各項生效。股東資料或按法律要求被披露。

有關股東提名董事人選的程序詳情載於本公司網站「企業管治」一節。

股東如有任何諮詢，可致電(852) 2823 9200或(86) 755 8528 8221與本公司聯絡。

與股東及投資者的溝通／投資者關係

本公司認為，與股東建立有效的溝通至關重要，可加強與投資者關係及投資者對本集團業務表現及策略的了解。本公司致力與股東保持溝通，特別是透過股東週年大會及其他股東大會。董事(或其代表，倘適用)在股東週年大會上會見股東並回應其查詢。

於二零一七年，本公司並無修訂組織章程細則。本公司組織章程細則的最新版本可於本公司網站及聯交所網站瀏覽。

董事會報告書

本公司董事(「董事」)欣然提呈本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報及經審核綜合財務報表。

主要營業地點

龍光地產控股有限公司(「本公司」)於開曼群島註冊成立，註冊辦事處位於開曼群島。本公司於香港的主要營業地點位於香港柯士甸道西1號環球貿易廣場68樓02-03A室。

主要業務

本公司，作為投資控股公司，與其附屬公司(「本集團」)主要從事物業開發、投資與建設。本公司附屬公司的業務及詳情載於綜合財務報表附註1。本集團主要業務的年內收入及經營溢利分析載於本年報「管理層討論與分析」一節及綜合財務報表附註5及6。

業務回顧

本集團年內業務回顧及有關本集團未來業務發展的討論載於本年報第10頁至14頁的「主席致辭」，本公司可能面對的風險及不確定因素的描述載於本年報第15頁至24頁的「管理層討論與分析」，本集團使用主要財務表現指標進行的年內表現分析載於本年報第185頁的本集團「五年財務摘要」。

環境保護及遵守法律法規

本集團致力支持環境的可持續發展。作為中國的物業開發商及城市綜合體營運商，本集團須遵守中國國家、省及市政府制定的各項環保法律法規，包括規管空氣及噪音污染及排放廢物及廢水的法規。本集團已設定合規程序確保遵守相關法律、規則及規例。回顧年內，本集團已遵守對本集團營運有重大影響的相關法律法規。此外，有關僱員及有關營運單位亦不時留意相關法律、規則及規例的變動。

與持份者的關係

本集團認為僱員、客戶及業務夥伴對本集團的持續發展至關重要。本集團致力與僱員維持緊密關愛的關係，為客戶提供優質服務，加強與業務夥伴的合作。本公司為員工提供合理及安全的工作環境，促進員工多元化發展，並基於彼等的貢獻及表現提供優厚的薪酬及福利和職業發展機會。本集團亦持續為僱員提供充分的培訓及發展資源，以便彼等了解最新市場及行業發展資訊，同時提高彼等的表現及在崗位中實現自我發展。

董事會報告書

本集團明白與客戶保持良好關係的重要性，為客戶提供符合彼等需要及要求的產品。本集團透過持續與客戶溝通鞏固與客戶的關係，洞徹市場對產品不斷變化的需求，以便本集團能有效應對市場變化。本集團亦設定程序處理客戶投訴，確保及時迅速解決客戶投訴。

本集團亦致力與供應商及承建商等長期業務夥伴建立良好關係，確保本集團業務穩定發展。本集團持續與供應商及承建商進行積極有效的溝通，確保及時交付優質產品，從而加強與彼等的業務關係。

綜合財務報表

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的溢利及本公司與本集團於該日的財務狀況載於第81至184頁的綜合財務報表。

業績及分配

截至二零一七年十二月三十一日止年度的股東應佔溢利(未派付股息前)為人民幣6,527,400,000元(二零一六年：人民幣4,487,736,000元)已轉撥至儲備。儲備的其他變動載於第85至86頁的綜合權益變動表。

建議宣派末期股息及特別股息

董事會建議派發截至二零一七年十二月三十一日止年度的末期股息每股17港仙及特別股息每股2港仙(「股息」)(二零一六年：末期股息每股22港仙及特別股息每股3港仙)，惟須待股東於本公司將於二零一八年六月二十日(星期三)舉行的應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准。倘股息獲本公司股東於股東週年大會上批准，將於二零一八年七月十九日(星期四)以現金派付予於二零一八年六月二十九日(星期五)名列本公司股東名冊之股東。連同已於二零一七年十一月三十日派發之中期股息每股19港仙及特別股息每股3港仙，截至二零一七年十二月三十一日止年度之股息總額為每股41港仙(二零一六年：每股25港仙)。

並無本公司股東放棄或同意放棄任何股息的安排。

暫停辦理股東登記

(a) 釐定有權出席股東週年大會及於會上投票的股東權利

為釐定有權出席股東週年大會並於會上投票的股東，本公司將於二零一八年六月十四日(星期四)至二零一八年六月二十日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件須不遲於二零一八年六月十三日(星期三)下午四時三十分送達本公司香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

董事會報告書

(b) 釐定獲派發股息的股東權利

為釐定有資格獲派股息的股東，本公司將由二零一八年六月二十七日(星期三)至二零一八年六月二十九日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續。為符合資格收取股息，所有過戶文件須不遲於二零一八年六月二十六日(星期二)下午四時三十分送達本公司香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

投資物業及其他物業、廠房及設備

投資物業及其他物業、廠房及設備變動詳情分別載於綜合財務報表附註16及15。

股本

本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度及當日的股本變動詳情載於綜合財務報表附註28。

儲備

本集團及本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度儲備變動詳情分別載於「綜合權益變動表」及綜合財務報表附註31。

借款

借款詳情載於本年報「管理層討論與分析」一節及綜合財務報表附註24、25及26。

五年財務概要

本集團最近五年的業績及資產和負債的概要載於本年報第185頁。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司自市場上購回合共15,652,000股股份並已註銷全部已購回股份。董事認為，購回股份將提高本集團的淨值及其資產及／或其每股盈利。

董事會報告書

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司購回股份的詳情如下：

購回月份	購回股份數目	每股最高價格 (港元)	每股最低價格 (港元)	購買價格總額 (港元)
十月	4,090,000	8.02	7.20	32,036,800
十一月	10,526,000	7.30	6.64	72,417,820
十二月	1,036,000	7.15	6.98	7,354,120

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司(及其附屬公司)贖回債券之詳情如下：

於二零一七年六月十九日，本公司贖回本金總額300,000,000美元於二零一九年到期的11.25%優先票據，贖回價相等於該本金額的105.625%(即316,875,000美元)另加累計及未繳付利息1,406,250美元。本公司支付的總贖回價為318,281,250美元。該優先票據於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

於二零一七年八月二十八日，回售部分有關二零一九年八月二十七日到期的5.35%公司債券予深圳市龍光控股有限公司，為本公司一家間接全資附屬公司，累計總本金額為人民幣237,551,000元。該票據於上海證券交易所上市及交易。

於二零一七年十二月八日，本公司已根據票據條款及條件悉數贖回於二零一七年到期的9.75%優先票據。總贖回價為262,187,500美元，相當於所有未贖回票據的全部本金總額250,000,000美元，另加累計及未繳付利息12,187,500美元。該優先票據於聯交所上市。

除上文披露者外，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概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

優先購買權

本公司組織章程細則或開曼群島(即本公司註冊成立所在司法權區)法律並無有關優先購買權的任何條文，規定本公司須向現有股東按持股比例發售新股。

董事會報告書

董事

董事名單載列於本年報第8頁。陳觀展先生於二零一七年七月十七日獲委任為執行董事並於二零一八年一月二十九日辭任。陳先生已確認彼與董事會並無意見分歧，以及並無有關其請辭的其他事項需提請本公司股東垂注。

按照本公司組織章程細則，賴卓斌先生、張化橋先生及蔡穗聲先生將於應屆股東週年大會上輪值退任，惟符合資格並同意膺選連任。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性發出的年度確認。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

董事服務合約

每名執行董事均已與本公司訂立服務協議，而每名獨立非執行董事則與本公司簽訂委任函。每名董事的任期均為三年，其後可續任，直至其中一方發出不少於三個月的書面通知終止為止。

擬於應屆股東週年大會上膺選連任的董事概無與本公司訂立不可於一年內終止且毋須支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

董事於重要合約的權益

除綜合財務報表附註41及下文「關連交易」及「持續關連交易」一節披露的該等交易外，於本年度結算日或年內任何時間，本公司或其附屬公司或母公司概無訂立任何涉及本集團業務而董事於其中直接或間接擁有重大權益的重要合約。

管理合約

於回顧年度概無訂立亦不存在與本公司全部或大部分業務管理及行政有關的合約。

彌償及保險條文

本公司的組織章程細則規定，各董事有權以本公司資產彌償履職時的任何作為或不作為所招致的任何責任、行動、訴訟、申索、要求、費用、損失或開支。該等條文於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度具效力，且截至本年報日期仍然有效。本公司亦已為董事及高級職員就彼等可能面對的法律行動作適當責任保險安排。

董事會報告書

不競爭契約

本公司應收到本公司各控股股東的年度聲明，有關彼等各自均遵守其向本公司作出的不競爭契約（「不競爭契約」）所載承諾，本公司各控股股東向本公司承諾自身不會或促使其聯繫人（本集團成員公司除外）不會從事住宅物業或綜合用途物業（主要指設有本集團住宅項目所配置的商舖、超市及停車場等配套發展項目的住宅物業）的開發。

不競爭契約詳情披露於本公司日期為二零一三年十二月十日的招股章程「與控股股東的關係」一節。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司已收到本公司各控股股東發出的年度書面確認函，表明彼等自身及彼等的聯繫人均已遵守不競爭契約。獨立非執行董事已審閱本公司各控股股東遵守不競爭契約情況並信納本公司各控股股東截至二零一七年十二月三十一日止年度有遵守不競爭契約。

董事及高級管理人員簡介

董事及高級管理人員簡介載於本年報「董事及高級管理人員簡介」一節。

根據上市規則第13.21條的持續披露規定

二零一四年貸款協議

於二零一四年十月九日，本公司作為借款人與（其中包括）恒生銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、瑞士信貸銀行股份有限公司（新加坡分行）、Goldman Sachs Lending Partners LLC及德意志銀行（新加坡分行）訂立貸款協議（「二零一四年貸款」）（「二零一四年貸款協議」），內容關於105,000,000美元的可轉讓定期貸款，自貸款協議日起為期36個月。二零一四年貸款協議載有對紀凱婷女士及其緊密聯繫人實施特定表現責任的條件。倘（其中包括）(i)紀凱婷女士及其緊密聯繫人均無或不再直接或間接持有本公司已發行股本不少於65%的實益股權及所附的65%投票權；或(ii)紀海鵬先生並無或不再擁有本公司的管理控制權；或(iii)紀海鵬先生並非或不再擔任本公司主席，將構成違約事件。

倘違約情況持續，則信貸代理可以(a)(i)取消二零一四年貸款協議規定的承擔總額而將其減至零；或(ii)取消部分承擔而相應下調承擔數額；(b)宣佈全部或部分二零一四年貸款連同應計利息以及根據二零一四年貸款協議及其他相關融資文件的應計或尚未償還之所有其他款項即時到期而須償還；(c)宣佈全部或部分二零一四年貸款須應要求即時償還；及／或(d)行使或指示恒生銀行有限公司行使任何相關融資文件規定作為抵押受託人的任何或所有權益、權力或酌情權。

董事會報告書

二零一七年貸款協議

於二零一七年三月二十一日，本公司(作為借款人)與(其中包括)瑞士信貸銀行股份有限公司(新加坡分行)、南洋商業銀行有限公司及興業銀行股份有限公司香港分行訂立貸款協議，內容有關一筆金額為150,000,000美元的36個月定期貸款(「二零一七年貸款」)(「二零一七年貸款協議」)。二零一七年貸款協議載有對紀海鵬先生、紀凱婷女士及其緊密聯繫人實施特定表現責任的條件，倘(其中包括)(i)紀海鵬先生(「紀先生」)、紀先生之配偶、紀凱婷女士以及紀先生未滿18歲之任何親生或領養之子女或繼子女及彼等之任何聯屬人士(各自或共同)不再直接或間接透過附屬公司擁有本公司已發行股本最少51%之實益擁有人；或(ii)紀先生並無或不再擁有本公司之控制權；或(iii)紀先生、紀凱婷女士及紀建德先生(各自或共同)不再擔任本公司總裁或主席，將構成違約事件。

倘違約情況持續，則融資代理可以(及倘當貸款協議之大多數放債人有所指示時則必須)通知本公司：(a)取消二零一七年貸款協議規定之全部或部分承擔總額；(b)宣佈全部或部分融資連同應計利息以及根據融資文件之應計或尚未償還之所有其他款項即時到期且須予償還；及/或(c)宣佈全部或部分二零一七年貸款連同應計利息以及根據融資文件之所有應計或尚未償還其他金額須由融資代理在按照大多數放債人指示下要求時償還。

截至二零一七年十二月三十一日，根據二零一四年貸款協議作出之所有借款已悉數償還。

除上文所披露者外，根據上市規則第13.18條，截至二零一七年十二月三十一日，本公司並無任何其他披露責任。

購股權計劃

本公司股東於二零一三年十一月十八日通過書面決議案，有條件採納購股權計劃(「購股權計劃」)，購股權計劃主要條款概要如下：

1. 購股權計劃目的：

購股權計劃旨在肯定及表揚對本集團曾經或可能作出貢獻的合資格參與者(定義見下文第2段)。購股權計劃將向合資格參與者提供擁有本公司個人權益的機會，以達致下列目標：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而提升表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續業務關係，而該等合資格參與者的貢獻現時或將會有利於本集團的長遠發展。

董事會報告書

2. 購股權計劃參與者：

董事會可酌情決定向下列人士(統稱「合資格參與者」)要約授出可認購董事會釐定的新股份數目的購股權：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 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
- (iii) 董事會全權認為將會或曾為本公司或其任何附屬公司作出貢獻的任何顧問、諮詢人、供應商、客戶、代理、經銷商及其他人士。

3. 可供發行股份數目上限：

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緊隨全球發售(「香港公開發售及國際發售」)完成後已發行股份總數(並無計及可能因行使超額配股權而配發及發行的任何股份)的10%，即500,000,000股股份(相當於本公司於本年報日期已發行股份數目約9.10%)，就此而言不包括根據購股權計劃(或本公司任何其他購股權計劃，但未註銷、失效或行使)的條款悉數行使購股權而發行的股份。倘本公司寄發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有關其他要求，董事會可：(i)於任何時候更新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。

除上述情況外，因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃所授出而未行使的所有購股權獲行使而可能發行的股份，於任何時候均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)授出的購股權超出該30%上限，則不得再授出該等購股權。倘本公司的資本架構有任何變更(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。

董事會報告書

4. 每名參與者根據購股權計劃的可獲授上限：

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)獲行使時，已發行及可能將發行的股份總數不得超過授出日期已發行股份的1%。倘再授出的購股權超過該1%限額，本公司須：

- (i) 發出通函，載列合資格參與者的身份、將授出購股權(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要求，而該合資格參與者及其聯繫人(定義見上市規則)須放棄投票。

5. 根據購股權計劃須行使購股權的期限：

購股權可於董事決定並知會各承授人的期間任何時間行使，但不得超過購股權授出日期起計10年，並受購股權計劃的提早終止條款所規限。

6. 購股權可行使前須持有的最短期限：

除非董事另行規定，否則所獲授購股權並無於可行使前須持有的最短期限。

7. 行使價的釐定基準：

行使價由董事會釐定，但不得低於以下最高者：(i)購股權授出日期(須為交易日)聯交所每日報價表所列普通股的收市價；(ii)緊接購股權授出日期前五個營業日聯交所每日報價表所列普通股的平均收市價；及(iii)普通股面值。

8. 購股權計劃的剩餘年期：

購股權計劃將自二零一三年十一月十八日起一直生效，為期十年。

董事會報告書

截至二零一七年十二月三十一日止年度，截至二零一七年十二月三十一日止年度根據購股權計劃所授出的購股權詳情如下：

	購股權數目						於 二零一七年 十二月三十一日	授出日期	行使期	行使價 (港元)
	於 二零一七年 一月一日	於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷	於年內 失效	年內 其他變動				
董事										
紀海鵬先生	13,120,000	-	(1,640,000)	(1,640,000)	-	-	9,840,000	二零一四年五月二十九日	二零一四年五月二十九日至二零二零年五月二十八日*	2.34
	-	8,000,000	-	-	-	-	8,000,000	二零一七年八月二十五日	二零一七年八月二十五日至二零二七年八月二十四日**	7.43
紀建德先生	9,840,000	-	(1,230,000)	(1,230,000)	-	-	7,380,000	二零一四年五月二十九日	二零一四年五月二十九日至二零二零年五月二十八日*	2.34
	-	6,400,000	-	-	-	-	6,400,000	二零一七年八月二十五日	二零一七年八月二十五日至二零二七年八月二十四日**	7.43
肖旭先生	4,470,000	-	(558,750)	(558,750)	-	-	3,352,500	二零一四年五月二十九日	二零一四年五月二十九日至二零二零年五月二十八日*	2.34
	-	2,800,000	-	-	-	-	2,800,000	二零一七年八月二十五日	二零一七年八月二十五日至二零二七年八月二十四日**	7.43
賴卓斌先生	4,170,000	-	(521,250)	(521,250)	-	-	3,127,500	二零一四年五月二十九日	二零一四年五月二十九日至二零二零年五月二十八日*	2.34
	-	2,800,000	-	-	-	-	2,800,000	二零一七年八月二十五日	二零一七年八月二十五日至二零二七年八月二十四日**	7.43
陳觀展先生	-	2,450,000	-	-	-	-	2,450,000	二零一七年八月二十五日	二零一七年八月二十五日至二零二七年八月二十四日**	7.43
紀凱婷女士	2,050,000	-	(256,250)	(256,250)	-	-	1,537,500	二零一四年五月二十九日	二零一四年五月二十九日至二零二零年五月二十八日*	2.34
	-	1,800,000	-	-	-	-	1,800,000	二零一七年八月二十五日	二零一七年八月二十五日至二零二七年八月二十四日**	7.43
	33,650,000	24,250,000	(4,206,250)	(4,206,250)			49,487,500			
其他僱員										
合共	164,610,000	-	(2,291,000)	-	-	-	162,319,000	二零一四年五月二十九日	二零一四年五月二十九日至二零二零年五月二十八日*	2.34
	-	135,750,000	-	-	-	-	135,750,000	二零一七年八月二十五日	二零一七年八月二十五日至二零二七年八月二十四日**	7.43
	164,610,000	135,750,000	(2,291,000)	-	-	-	298,069,000			
	198,260,000	160,000,000	(6,497,250)	(4,206,250)	-	-	347,556,500			

附註：股份於二零一七年八月二十四日(即緊接有關購股權授出當日前之日)之收市價為每股7.34港元。

* 購股權自二零一四年五月二十九日起六年內可行使，惟須遵守以下歸屬安排及表現檢討：

- (i) 授予董事及本集團若干高級管理人員或以上級別人士的購股權將於二零一五年五月二十九日至二零一九年五月二十八日止四年內分期平均歸屬；及
- (ii) 授予本集團若干中層管理人員之購股權將於二零一五年五月二十九日至二零一八年五月二十八日止三年內分期平均歸屬。

** 購股權自二零一七年八月二十五日起十年內可行使，惟須遵守以下歸屬安排及表現檢討：

- (i) 自二零一七年八月二十五日起計36個月屆滿後已授出的最多25%購股權；
- (ii) 自二零一七年八月二十五日起計48個月屆滿後已授出的最多額外25%購股權；

董事會報告書

(iii) 自二零一七年八月二十五日起計60個月屆滿後已授出的最多額外25%購股權；及

(iv) 自二零一七年八月二十五日起計72個月屆滿後已授出的餘下所有購股權。

股權掛鈎協議

除購股權計劃外，本公司於回顧年度內概無訂立股權掛鈎協議。

董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有的權益及／或淡倉

於二零一七年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股本及相關股份及債券中，擁有登記於本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊，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：

(i) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	擁有權益的		佔已發行股本	
			相關股份 ⁽²⁾	總權益	百分比 ⁽⁵⁾	
紀海鵬先生	家族信託受益人 ⁽³⁾	3,400,000,000 (L)	—	3,400,000,000	61.96%	
	視作權益 ⁽³⁾	850,256,250 (L)	—	850,256,250	15.50%	
	實益擁有人	1,640,000 (L)	17,840,000	19,480,000	0.36%	
紀建德先生	實益擁有人	1,230,000 (L)	13,780,000	15,010,000	0.27%	
紀凱婷女士	家族信託受益人 ⁽⁴⁾	3,400,000,000 (L)	—	3,400,000,000	61.96%	
	受控法團權益 ⁽⁴⁾	850,000,000 (L)	—	850,000,000	15.49%	
	實益擁有人	256,250 (L)	3,337,500	3,593,750	0.07%	
肖旭先生	實益擁有人	558,750 (L)	6,152,500	6,711,250	0.12%	
賴卓斌先生	實益擁有人	521,250 (L)	5,927,500	6,448,750	0.12%	
陳觀展先生	實益擁有人	—	2,450,000	2,450,000	0.04%	

附註：

(1) 字母「L」代表有關人士於股份的好倉。

(2) 股份數目指董事因持有購股權而視為擁有權益的股份。

(3) 紀海鵬先生為家族信託受益人，因而透過Junxi Investments Limited持有該等股份權益。由於紀凱婷女士為慣常按照紀海鵬先生的指示行事的人士，因此紀海鵬先生亦視為透過紀凱婷女士擁有股份權益。

(4) 紀凱婷女士為家族信託的託管人及受益人，因此透過Junxi Investments Limited持有股份權益，亦透過龍禧投資有限公司、高潤控股有限公司及興匯有限公司間接擁有本公司的權益，上述公司共同擁有本公司15.49%股權。

(5) 百分比乃根據二零一七年十二月三十一日的已發行5,487,167,250股股份計算。

董事會報告書

(ii) 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	股權百分比
紀凱婷女士 ⁽¹⁾	Junxi Investments Limited	100%
	龍禧投資有限公司	100%
	高潤控股有限公司	100%
	興匯有限公司	100%

附註：

- (1) 紀海鵬先生為家族信託受益人，因而透過Junxi Investments Limited持有股份權益。由於紀凱婷女士為慣常按照紀海鵬先生的指示行事的人士，因此紀海鵬先生亦視為透過紀凱婷女士擁有股份權益。

除上文所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第352條登記，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東於本公司股份或相關股份中的權益及淡倉

於二零一七年十二月三十一日，下列於本公司已發行股本及購股權擁有5%或以上的權益及淡倉記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的權益登記冊：

姓名	權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司已發行股本百分比 ⁽²⁾
紀海鵬先生	家族信託受益人、視作權益 ⁽²⁾	4,250,256,250 (L)	77.46%
	實益擁有人	19,480,000 (L)	0.36%
紀凱婷女士	家族信託受益人、受控法團權益 ⁽³⁾	4,250,000,000 (L)	77.45%
	實益擁有人	3,593,750 (L)	0.07%
Brock Nominees Limited ⁽⁴⁾	代名人	3,400,000,000 (L)	61.96%
Credit Suisse Trust Limited ⁽⁴⁾	受託人	3,400,000,000 (L)	61.96%
Junxi Investments Limited ⁽⁴⁾	實益擁有人	3,400,000,000 (L)	61.96%
Kei Family United Limited ⁽⁴⁾	受控法團權益	3,400,000,000 (L)	61.96%
Tenby Nominees Limited ⁽⁴⁾	代名人	3,400,000,000 (L)	61.96%
龍禧投資有限公司	實益擁有人	425,000,000 (L)	7.75%

董事會報告書

附註：

- (1) 字母「L」代表有關人士於股份的好倉。
- (2) 紀海鵬先生為家族信託受益人，因此透過Junxi Investments Limited擁有本公司股份權益。由於紀凱婷女士為慣常按照紀海鵬先生的指示行事的人士，紀海鵬先生亦被視為透過紀凱婷女士擁有股份權益。
- (3) 紀凱婷女士為家族信託託管人及受益人，因此透過Junxi Investments Limited擁有股份權益。紀凱婷女士亦透過龍禧投資有限公司、高潤控股有限公司及興匯有限公司間接擁有本公司的權益，上述公司共同擁有本公司15.49%權益。
- (4) 家族信託持有Kei Family United Limited全部股權，而Kei Family United Limited持有Junxi Investments Limited全部股權。Kei Family United Limited由Brock Nominees Limited及Tenby Nominees Limited各自持有50%權益，代表Credit Suisse Trust Limited作為受託人持有該等股份。
- (5) 百分比乃根據二零一七年十二月三十一日的已發行5,487,167,250股股份計算。

除上文所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，概無董事及本公司主要行政人員（彼等權益載於本年報上文「董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有的權益及／或淡倉」一節）以外的人士於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第336條登記的權益或淡倉。

主要供應商及客戶

截至二零一七年十二月三十一日止年度，向本集團五大客戶作出的銷售佔本集團本年度的銷售總額百分比及向本集團五大供應商作出的採購佔本集團本年度的採購總額百分比分別不超過30%。

概無董事、其緊密聯繫人或就董事所知任何持有本公司股本超過5%的股東持有上述主要供應商或客戶的任何權益。

關連交易

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團與其關連人士進行下列關連交易：

(a) 收購惠州大亞灣東圳房地產有限公司之10%股權

於二零一七年六月二十八日，本公司之間接全資附屬公司深圳市龍光東圳置業有限公司（「深圳東圳」）、深圳平安大華匯通財富管理有限公司（「平安大華」）及惠州大亞灣東圳房地產有限公司（「項目公司」）訂立股權轉讓協議（「股權轉讓協議」），據此，深圳東圳同意收購，而平安大華同意出售項目公司10%之股權，總代價為人民幣4,038.6百萬元。收購完成後，項目公司成為本公司間接全資附屬公司。

董事會報告書

於簽訂股權轉讓協議時，平安大華擁有本公司一間附屬公司49%權益，並為本公司附屬公司之主要股東，股根據上市規則第14A條為本公司附屬公司層面之關連人士。因此，訂立股權轉讓協議構成本公司的關連交易。由於董事(包括所有獨立非執行董事)已確認股權轉讓協議符合一般商業條款及其條款屬公平合理且符合本公司及股東整體利益，故此交易僅須遵守上市規則第14A.101條有關申報及公告的規定，但豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

有關股權轉讓協議之詳情載於本公司日期為二零一七年六月二十八日的公告。

(b) 收購深圳市龍光駿景房地產開發有限公司的20.4%股權

深圳市龍光駿景房地產開發有限公司(「深圳龍光駿景」)為本公司的全資附屬公司，於二零一五年七月十六日成立。於二零一五年九月初，本公司與平安大華同意將深圳龍光駿景轉為合營公司以於公開拍賣中對地塊(即深圳2015第A811-0319號)進行投標。於二零一五年九月二十三日，深圳龍光駿景於公開拍賣中獲得該地塊。於二零一七年九月五日，深圳龍光房地產行使其優先購買權以收購深圳龍光駿景的20.4%股權，總代價為人民幣2,022.0百萬元(「收購事項」)。於收購事項完成後，深圳龍光駿景將由深圳龍光房地產及平安大華分別持有71.4%及28.6%。其將仍為本公司的非全資附屬公司。

收購事項完成前，平安大華為深圳龍光駿景(本公司的非全資附屬公司)的主要股東，因此根據上市規則第14A章為本公司於附屬公司層面的關連人士。收購事項構成本公司的關連交易。

收購事項涉及的其中一項適用百分比率超過5%但少於25%。由於(i)平安大華為本公司於附屬公司層面的關連人士；(ii)董事會已批准收購事項；及(iii)獨立非執行董事已確認，收購事項乃按正常商業條款進行，而其條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益，故收購事項須遵守上市規則第14A.101條項下申報及公布的規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

收購事項詳情載於本公司日期為二零一七年九月五日的公佈。

持續關連交易

本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的持續關連交易詳情如下：

(a) 建築服務協議

於二零一五年一月二十七日，龍光工程建設有限公司（「龍光工程建設」）（本公司非全資附屬公司）與汕頭市偉達房地產有限公司（「汕頭偉達」）訂立建築服務協議（「建築服務協議」），據此，龍光工程建設同意自建築服務協議日期至二零一七年十二月三十一日（包括首尾兩日）向汕頭偉達提供建築服務（包括但不限於基礎工程、裝修、電力裝置、結構性設施建設、竣工後清理工作、交付過程中的協調服務、現場管理及建築原材料採購）及其他相關服務（「建築服務」），而截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的年度上限分別為人民幣273,000,000元、人民幣312,000,000元及人民幣195,000,000元。

上述建築服務的年度上限金額經參考以下各項釐定：(a)截至二零一七年十二月三十一日止三個年度所需建築服務的預期交易總額及預期需求（經計及汕頭偉達所承建項目的施工進度）；及(b)預期建築服務所需勞工價格、建築材料及其他原材料的預計市價（經計及本公司通過定期價格研究得出的參考價格）。

於訂立建築服務協議時，汕頭偉達由姚耀加先生（本公司執行董事兼主席紀海鵬先生的妻舅、非執行董事紀凱婷女士的舅父及執行董事紀建德先生兄嫂的弟弟）間接控制，故根據上市規則姚耀加先生及汕頭偉達均為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，建築服務協議所涉交易構成本公司的持續關連交易。建築服務協議詳情載於本公司日期為二零一五年一月二十七日的公佈。繼於二零一六年十二月三十一日完成收購北山灣投資有限公司（「北山灣投資」）的全部已發行股本（「收購事項」）後，由於北山灣投資擁有北山灣（香港）投資有限公司（「北山灣香港」）的全部已發行股本而北山灣香港持有汕頭偉達的75%股權，汕頭偉達成為本公司的間接非全資附屬公司，因此建築服務協議項下擬進行的交易自二零一六年十二月三十一日起不再構成本公司的持續關連交易。收購事項的詳情載於本公司日期為二零一六年十二月五日的公告。

董事會報告書

(b) 設計服務協議

於二零一五年一月二十七日，廣東現代建築設計與顧問有限公司（「廣東現代建築」）（本公司全資附屬公司）與汕頭偉達訂立設計服務協議（「設計服務協議」），據此，廣東現代建築同意自設計服務協議日期至二零一七年十二月三十一日（包括首尾兩日）向汕頭偉達提供設計服務，包括工程的建築及結構設計、規劃設計、構造設計、外立面設計及整體規劃設計（「設計服務」），而截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的年度上限分別為人民幣8,100,000元、人民幣3,375,000元及人民幣2,025,000元。

上述設計服務的年度上限金額經參考以下各項釐定：(a)每平方米單價；及(b)截至二零一七年十二月三十一日止三個年度汕頭偉達所進行項目所需設計服務的各年預期總設計面積。

於訂立設計服務協議時，汕頭偉達由姚耀加先生，（本公司執行董事兼主席紀海鵬先生的妻舅、非執行董事紀凱婷女士的舅父及執行董事紀建德先生兄嫂的弟弟）間接控制，故根據上市規則姚耀加先生及汕頭偉達均為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，設計服務協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。設計服務協議詳情載於本公司日期為二零一五年一月二十七日的公佈。繼完成收購事項（定義見上文「建築服務協議」一段）後，由於北山灣投資擁有北山灣香港的全部已發行股本而北山灣香港持有汕頭偉達的75%股權，汕頭偉達成為本公司的間接非全資附屬公司，因此設計服務協議項下擬進行的交易自二零一六年十二月三十一日起不再構成本公司的持續關連交易。收購事項的詳情載於本公司日期為二零一六年十二月五日的公告。

(c) 管理服務協議

於二零一五年一月二十七日，汕頭市龍光房地產有限公司（「汕頭龍光房地產」）（本公司全資附屬公司）與汕頭偉達訂立管理服務協議（「管理服務協議」），據此，汕頭龍光房地產同意自管理服務協議日期至二零一七年十二月三十一日（包括首尾兩日）向汕頭偉達提供管理服務（包括但不限於管理日常營運、負責項目開發、銷售及管理以及指派營運人員）及其他相關服務（「管理服務」），而截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的年度上限分別為人民幣2,625,000元、人民幣3,000,000元及人民幣1,875,000元。

董事會報告書

上述管理服務年度上限金額經參考以下各項釐定：(a)考慮汕頭偉達所承接項目的施工計劃後，汕頭龍光房地產提供相關管理服務的預期成本(包括薪金與福利、使用設施所產生的費用及付予第三方的墊款等)；及(b)不時協定的每平方米單價及截至二零一七年十二月三十一日止三個年度汕頭偉達的預計竣工面積。

於訂立管理服務協議時，汕頭偉達由姚耀加先生(本公司執行董事兼主席紀海鵬先生的妻舅、非執行董事紀凱婷女士的舅父及執行董事紀建德先生兄嫂的弟弟)間接控制，故根據上市規則姚耀加先生及汕頭偉達均為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，管理服務協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。管理服務協議詳情載於本公司日期為二零一五年一月二十七日的公佈。繼完成收購事項(定義見上文「建築服務協議」一段)後，由於北山灣投資擁有北山灣香港的全部已發行股本而北山灣香港持有汕頭偉達的75%股權，汕頭偉達成為本公司的間接非全資附屬公司，因此管理服務協議項下擬進行的交易不再構成本公司的持續關連交易。收購事項的詳情載於本公司日期為二零一六年十二月五日的公告。

(d) 交付前物業服務總協議

於二零一七年六月十三日，本公司之全資附屬公司深圳市龍光控股有限公司(「深圳龍光」)與龍光基業集團有限公司(「龍光基業」)訂立交付前物業服務總協議(「交付前物業服務總協議」)，據此，深圳龍光同意在交付前階段，向龍光基業及其附屬公司提供及促使其附屬公司提供交付前物業服務，包括但不限於建築服務、設計服務及管理服務(「交付前物業服務」)，年期自交付前物業服務總協議日期起至二零一九年十二月三十一日止(包括首尾兩日)，且受限於截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年之年度上限人民幣500,000,000元。

上述交付前物業服務年度上限乃經參考下列事項後釐定：(i)截至二零一六年十二月三十一日止三個財政年度以及二零一七年一月一日至二零一七年四月三十日止四個月期間，龍光基業應付本集團的歷史交易金額；及(ii)就提供交付前物業服務而應付深圳龍光的服務費預期金額乃參考(a)經計及龍光基業於中國物業發展項目的數目以及於交付前物業服務協議期間每年將予竣工的預期面積，龍光基業於交付前物業服務協議期間對交付前物業服務需求的預期增加；及(b)不時協定的每平方米單價。

董事會報告書

龍光基業由紀海鵬先生及紀建德先生分別實際持有47%及16.5%。紀海鵬先生為本公司執行董事兼主席及紀建德先生的胞兄，而紀建德先生為執行董事及紀海鵬先生的胞弟。因此根據上市規則，龍光基業為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，交付前物業服務總協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

有關交付前物業服務總協議之詳情載於本公司日期為二零一七年六月十三日的公告。

本公司已就上述本集團的持續關連交易遵守上市規則第14A章的披露規定。

全體獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認該等交易乃於以下情況訂立：

1. 於本集團一般及日常業務過程；
2. 按照一般商業條款或優於獨立第三方獲得或給予的條款；及
3. 根據規管上述持續關連交易的協議進行，條款屬公平合理，符合股東整體利益。

本公司已委聘核數師根據香港審驗應聘準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」，並參考香港會計師公會頒佈的應用指引第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，就本集團的持續關連交易作出匯報。

根據已進行的工作，本公司核數師已向董事會確認上述持續關連交易：

1. 已獲董事會批准；
2. 符合本集團的定價政策；
3. 在所有重大方面已根據規管該等交易的相關協議訂立；及
4. 未超過聯交所允許的有關上限。

核數師已根據上市規則第14A.56條發出載有彼等就本集團持續關連交易的結論的無保留意見函件。本公司已向聯交所提供核數師函件複本。

董事會報告書

除另有披露者外，截至二零一七年十二月三十一日止年度，財務報表附註41所披露關連方交易中並無根據上市規則第14A.49條及第14A.71條須披露的關連交易或持續關連交易。

充足公眾持股量

上市規則第8.08(1)(a)條規定，尋求上市的證券須在公開市場進行。此規定一般意味著無論何時發行人已發行股本總額須至少有25%由公眾人士持有。然而，上市規則第8.08(1)(d)條規定，倘發行人符合上市規則第8.08(1)(d)條的以下規定，則聯交所可酌情接納介乎15%至25%之間的較低百分比：

- (a) 發行人於上市時的預期市值逾100億港元；
- (b) 所涉證券數量及持有權分佈情況可令市場以較低百分比正常運作；
- (c) 發行人將於首次上市文件適當披露所指定較低公眾持股量百分比；
- (d) 發行人將於上市後的每份年報連續確認維持充足公眾持股量；及
- (e) 任何擬在香港境內外市場同時上市的證券，一般須在香港發售充足數量（須事先與聯交所議定）。

聯交所根據上市規則第8.08(1)(d)條授出豁免，接納佔本公司已發行股本15%（或於行使超額配股權（定義見本公司日期為二零一三年十二月十日的招股章程）後的較高百分比）的較低公眾持股量百分比（「本公司的最低公眾持股量」），惟須符合以下條件：

- (i) 本公司於上市日期的最低公眾持股量為15%；
- (ii) 保薦人及本公司可證明上市時遵守上市規則第8.08(2)條及第8.08(3)條的規定；
- (iii) 本公司實行適當措施及機制確保一直維持最低公眾持股量百分比；及
- (iv) 本公司已於本公司日期為二零一三年十二月十日的招股章程所載的指定較低公眾持股量百分比作出適當披露，並確認於本年報日期公眾持股量充足。

根據本公司可公開獲得的資料及據董事所知，截至二零一七年十二月三十一日止年度及本年報日期，本公司已維持上市規則規定的充足公眾持股量。

董事會報告書

企業管治

本公司所採納的主要企業管治常規載於本年報第28至38頁的企業管治報告。

核數師

於二零一七年十一月十五日，畢馬威會計師事務所已卸任本公司核數師。安永會計師事務所已自二零一七年十一月十七日起獲委任為本公司新核數師。

截至二零一七年十二月三十一日止年度綜合財務報表已由安永會計師事務所審核，其將於本公司應屆股東週年大會上退任，惟符合資格並願意膺選連任本公司核數師。

建議徵詢專業稅務意見

如本公司股東不確定購買、持有、出售、買賣或行使有關本公司股份的任何權利的稅務影響，謹請彼等諮詢專業人士。

本報告已獲批准並由下列人士代表董事會簽署

紀海鵬

主席

二零一八年三月二十二日

環境、社會及管治報告

為符合香港交易及結算所有限公司附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》(「ESG指引」)中的要求，龍光地產控股有限公司及其附屬公司(「龍光集團」、「本集團」、「我們」)編製了本《環境、社會及管治報告》(「本ESG報告」)。

本ESG報告的覆蓋時期為二零一七年一月一日至二零一七年十二月三十一日(下稱「報告期間」、「二零一七年財政年度」)。本報告的涵蓋範圍為本集團管理的房地產開發項目，以及相關行政管理工作。

以「專築美好生活」為願景，龍光地產作為一家以住宅開發為主的一體化物業發展商一直秉承在創造經濟效益的同時兼顧社會責任，致力成為能夠持續為利益相關方包括客戶、股東、員工及社會等創造價值的企業公民，長遠達至穩健的可持續發展。

本ESG報告由本集團主要持份者包括管理層及有關員工共同參與，對相關的環境、社會及管治事宜進行重要性評估，以瞭解各持份者對本集團的期望及需要，並提供所有相關環境、社會及管治的資料編製。本集團在進行業務對各環境、社會及管治範疇的重要性評估後，界定出以下匯報範圍：

ESG指引提要	本集團重大環境、社會及管治事宜
A. 環境	
A1. 排放物	<ul style="list-style-type: none"> • 廢氣及污水排放 • 溫室氣體排放 • 建築廢料 • 辦公廢棄物
A2. 資源使用 ¹	<ul style="list-style-type: none"> • 能源使用 • 用水管理
A3. 環境及天然資源	<ul style="list-style-type: none"> • 施工噪音 • 環境影響評估 • 綠色建築
B. 社會	
B1. 僱傭	<ul style="list-style-type: none"> • 僱員待遇 • 平等機會政策
B2. 健康與安全	<ul style="list-style-type: none"> • 職業健康與安全
B3. 發展及培訓	<ul style="list-style-type: none"> • 僱員培訓及發展
B4. 勞工準則	<ul style="list-style-type: none"> • 防止童工或強制勞工
B5. 供應鏈管理	<ul style="list-style-type: none"> • 供應鏈質量及環境管理
B6. 產品責任	<ul style="list-style-type: none"> • 產品質量 • 銷售管理 • 售後服務及資料私隱
B7. 反貪污	<ul style="list-style-type: none"> • 反賄賂及反貪污
B8. 社區投資	<ul style="list-style-type: none"> • 社會公益

¹ 本集團在房地產開發業務中不會消耗包裝物料，因此包裝物料數據披露並不適用。

環境、社會及管治報告

A) 環境**A1. 排放物**

層面	作為中國主要的物業開發商及城市綜合體營運商，本集團致力支持環境的可持續發展，以推動綠色工作及意識為己任，本集團積極應用最新的環保科技，並不斷改進生產模式以減少經營業務時對環境的影響，而本年度本集團於環保減排方面所投放的資源亦有助本集團減低環境足印。
A1	
一般披露	

本集團有志成為中國領先綠色房地產企業，為客戶提供高質量及舒適的居住環境亦同時保護環境。房地產項目開發的建築工程無可避免會排放出廢氣、污水及廢棄物，本集團希望透過良好的工作計劃及持續的監控以處理、降低對環境的傷害。本集團工程部的專家於項目施工前會評估和預測項目將會產生的排放物數量，並制定源頭減排方案以有效地管理項目生產流程中的排放，在項目過程中也會對排放物數量進行密切的監控及控制，本集團亦使用合規格的生產設備及完善排放物的處理程序，多管齊下務求把排放物，包括廢氣、污水及建築廢料等減至最少。

本集團遵守中國國家、省及市政府制定的各項環保(包括管理污染及排放物)之法律法規，確保本集團發展的同時亦兼顧到環境，達至可持續發展的目標。於本報告期間，本集團並無發現對環境保護相關的法例法規(包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》等)的重大違反情況。

環境、社會及管治報告

關鍵績效指標 廢氣及污水排放

A1.1 本集團所產生的空氣和污水排放主要來自房地產項目開發工程，其他業務營運並無顯著排放。本集團的建築工程部分會外判予第三方的工程承包商。於本報告期間，本集團及工程聘用的承包商所產生的廢氣和污水數量如下：

排放物種類	單位	數量
氮氧化物(NO _x) ²	千克	964.60
二氧化硫(SO ₂) ²	千克	597.30
顆粒物(PM) ²	千克	5,201.50
碳氫化合物(HC) ²	千克	2,001.90
揮發性有機化合物(VOC) ²	千克	478.90
一氧化碳(CO) ²	千克	1,554.60
污水	噸	341,625.50

為減低以上排放物對環境帶來的傷害，本集團實施一系列降低排放措施，從源頭、過程、至事後全方位減少及阻止排放物擴散影響週遭環境。於項目工程計劃階段，我們預先訂立污染物排放及空氣質量目標。本集團會持續監察實際排放量並定期與目標進行對比分析，識別出需改善的範疇從而作出跟進。工程部會於項目現場設置環境監測點，實時檢測環境質量，確保所有狀況得到及時改善。本集團亦有措施監管承包商排放，承包商需嚴格遵守本集團規定的排放標準，包括排放物種類及數量，一旦有超標情況需實時上報，本集團亦會定期派遣人員監察工地現場，確保並無違規情況發生。

塵土污染方面，本集團將所有開發項目的施工場地硬化，而臨時道路則用上廢棄磚渣填充。所有施工場地均設有噴淋管定時灑水，而土方等塵土源頭則需要集中堆放覆蓋。這些措施均有效地減少塵土飛揚。另外，所有工地都設置洗車槽，工地內的車輛及機械離開前都需要進行沖洗，防止塵土影響附近環境。廢氣排放方面，工地使用的建築機械及運輸車輛均使用超低硫柴油等潔淨燃料，而設備排氣管都裝上催化轉換器和微粒過濾器，減少空氣污染物的產生和排放。

² 排放物產生數據是由建築機械及運輸車輛的技術規格及運作數據進行估算。

環境、社會及管治報告

污水處理方面，所有工地都設有污水回流管道收集使用過的污水，收集到的污水會引入污水沉澱池進行過濾，確保污水指標符合法例要求再排出。關於減少污水的措施詳見下面「用水量」部份。

關鍵績效指標 溫室氣體排放

A1.2 本集團的溫室氣體排放主要由使用燃料和電力所產生。於本報告期間，本集團所產生的相關直接和間接溫室氣體排放總共20,205.23噸³，密度為每平方米建築面積3.07公噸二氧化碳當量。有關減少溫室氣體排放的措施，請參閱「能源使用」部份。

關鍵績效指標 建築廢料

A1.3 本集團的房地產項目開發工程中會產生一定的建築廢料。於本報告期間，本集團
A1.4 所有項目開發工程所產生的主要建築廢料種類和數量如下：
A1.6

A1.4	建築廢物種類	單位	數量
	建築碎料	噸	26,170.10
	瓦礫	噸	3.68
	泥土	噸	815,415.40
	混凝土	噸	149,462.10
	瀝青	噸	240.20
	金屬廢物	噸	792.20
	木材	噸	2,009.20
	石棉	噸	0.96
	螢光燈管	噸	0.95

³ 數據只包含本集團於營運過程中使用的能源，並不包括本集團無法直接管控的能源消耗。碳排放之計算乃參照世界企業永續發展協會(WBCSD)與世界資源研究院(WRI)出版之《溫室氣體盤查議定書》，中國國家發展和改革委員會出版之《區域電網基準線排放因子》及《公共建築運營企業溫室氣體排放核算方法和報告指南(試行)》，及香港聯合交易所有限公司《環境關鍵績效指標匯報指引》。

環境、社會及管治報告

本集團透過全面的計劃、循環再用原則和持續監控，控制和處理開發過程所產生的建築廢料。於房地產項目開發計劃階段，本集團工程部人員會加強審核工程圖紙工作，減少因圖紙問題導致後期施工拆改所產生的建築廢料。建築廢物會分類堆放，並做好清運紀錄，方便追蹤確保廢物得到合適處理。各項目的工程棄土一般會採用回填方式循環再用。個別項目會設置回收系統，將建築廢料(包括廢磚、混凝土塊、落地灰等)處理再造成建築砌塊用於建造大廈牆體，減少廢物同時省卻原材料。這些措施大幅減少建築廢料的產生，大大減低垃圾堆填區的負荷及相關溫室氣體排放。

案例 — 装配式建築

響應國家綠色建築的新趨勢，本集團於報告期間試行及推廣装配式建築技術，並取得一定成功。装配式建築技術指將建築物構件統一規劃及設計，先在工廠完成建築構件倒模式生產及拼裝，再運輸到工地現場進行搭建，通過嵌砌標準化的建築砌塊，能大大提升工程效率，並節省大量周轉材料等建材，進一步善用物料資源及減少施工廢料。而在施工時，相對傳統現澆式建築方法，装配式建築採用干施工，大幅減少現場的砂泥及石灰量，工序的減少亦能避免噪音、粉塵及水污染問題，全方位達致綠色生產。此外，装配式建築的統一建築構件設計使其在安裝上比傳統建築更為嚴密，有效減少滲水、裂縫等問題，因而能夠提升建築物質量，保障用家利益。

本集團於二零一七年度四月及九月推出的深圳西玖龍台項目一期及深圳西玖龍台項目二期，經相關專家評審後，分別獲得深圳市住房和建設局下發的深圳市装配式建築項目設計階段技術認定意見書，認定本項目符合深圳市装配式建築的相關要求，新項目在市場上亦得到廣泛正面的迴響。本集團未來將會加強推行装配式建築，進一步綠化整個生產程序，從源頭減低對環境的影響。

環境、社會及管治報告

辦公廢棄物

本集團的日常行政辦公亦會產生少量廢物。於本報告期間，本集團辦公室所產生的主要辦公廢料種類和數量如下：

廢物種類 ⁴	單位	數量
紙	噸	48.83
紙杯	噸	5.55
墨盒	噸	2.17
硒鼓	噸	2.75
塑料水瓶	噸	4.40

本集團在行政辦公方面推行多項減廢措施，從源頭減廢及回收循環兩方面減少廢物。本集團的各辦公室均設有分類回收箱回收廢紙，由專人負責收集和送往合資格回收商進行再造處理。而打印機旁也設置了單面紙回收箱，收集單面已用紙再用於二次打印非重要文件。辦公室提倡雙面打印，所有電腦文件都默認為雙面打印以節約用紙。各部門亦規定每月提前申報本月辦公用品用量，訂立目標合理使用辦公用品。

A2. 資源使用

層面 A2 一般披露 本集團所有的生產及營運活動都以節能減排的宗旨實行，本集團訂立相關政策以管理資源用量，並採用一系列的節能措施，避免直接或間接過度使用天然資源。

在房地產項目開發方面，本集團使用較環保的高效能建築設備，以及綠色建築方法，將資源使用及工程污染降至最低。而項目的設計以至公用設備等都加入環保考慮，長遠地降低資源消耗。本集團在報告期間試行及推廣的装配式建築，採用預制構件及鋁合金模板，通過工業化建造，減少現場製作安裝，可減少原材料浪費及降低耗用資源。

⁴ 辦公廢棄物數據是以年度採購量計算。

環境、社會及管治報告

行政辦公方面，本集團會定期對資源使用進行審視檢討，並制訂資源使用改善計劃及措施，包括使用較環保和高效能的辦公和營運設備，一方面改善本集團的環保表現，另一方面亦可為本集團節省成本，一舉兩得。

關鍵績效指標 能源使用

A2.1 本集團所使用的能源主要有四種，分別為電力、汽油、柴油和天然氣。於本報告期間，
A2.3 本集團的使用量如下：

能源種類	單位	物業發展		行政辦公	
		數量	密度 (每平方米 建築面積)	數量	密度 (每平方米 辦公室面積)
電力	千瓦時	25,987,714.00	3.9689	4,856,328.00	136.5392
汽油	公升	49,137.90	0.0075	193,400.00	5.4376
柴油	公升	71,159.00	0.0109	0	0
天然氣	立方米	9,099.60	0.0014	4,602.10	0.1294

由於四種能源中最主要使用的是電力，因此本集團制定出多項節約用電措施：本集團於照明系統方面大部份使用LED燈或其他高效能節能螢光燈管；戶外照明則用上非鎢泛光燈減少用電；不論開發項目施工現場或其他公共空間，都有部分非必需長時間照明的燈具使用聲光控開關或定時開關，減少照明時間；使用最新的低電耗設備淘汰舊有的高耗設備，藉此減少用電量。

除此之外，本集團亦應用太陽能技術，當中包括使用太陽能路燈為項目道路照明，以及太陽能熱水器提供熱水。本集團所有辦公室的室內空調溫度都設置在攝氏23至25度之間，避免不必要的製冷消耗電力。計量電表會安裝於恰當的位置及定期進行校對，方便監控耗電量以作出改善。

環境、社會及管治報告

至於其他燃料消耗，本集團工程部亦有相應控制措施。項目工地盡量使用電力公司供電代替柴油發電機，此舉可利用電力公司較高效率的發電設備減低碳排放。另外，本集團採用節能型的建築機械設備，並確保閒置機器及時關掉，減少不必要的燃料消耗。

關鍵績效指標 用水管理

A2.2 本集團主要用水於建築工程以及日常辦公。於本報告期間內，本集團相關的用水量如下：
A2.4

資源種類	單位	物業發展		行政辦公	
		數量	密度 (每平方米 建築面積)	數量	密度 (每平方米 辦公室面積)
水	立方米	2,165,583.80	0.3307	122,119.00	3.4335

為使珍貴的水資源得到保護，本集團積極實行多項節約用水計劃。由於本集團主要的用水量由建築工程產生，因此本集團投放資源於管理工地用水。本集團所有項目工地都設有污水沉澱池，工程廢水、雨水及其他生活污水都會引進沉澱池進行過濾。經過濾後的污水會被循環再用於車輛清洗以及噴灑降塵。針對車輛沖洗這項高耗水工作，工程部規定需使用節水槍減少浪費用水，而沖洗水應回收到沉澱池循環再用。本集團工程部門會建立水管檢測及維修計劃，定期對項目水管進行滲漏檢查以便及時維修。

對於其他日常辦公用水，本集團亦鼓勵員工收集生活污水盡可能再用，例如用於綠化，提高員工節約用水的意識。設備方面，本集團採用節水型水龍頭，廁所則設置定時沖水系統，並於每晚十時後關閉，減少浪費用水。本集團會以杜絕浪費為原則在合適的地方安裝水表並進行適當的校準，幫助計量管理減少浪費。

環境、社會及管治報告

層面

A3

一般披露

A3.環境及天然資源

本集團非常重視業務營運對週遭環境及天然資源所從的影響，因此本集團嚴格地循從國家環境保護相關法律及法規。本集團以綠色生產為發展原則，將環保考慮加入在生產鏈的每一環中，從管理至實施層面平衡各方利益。於報告期間裝配式建築的試行及推廣，通過工廠化建造而達到節能、節水、節材、減排，及與環境和諧共存的最終目的。

本集團內部會定期舉行環保節能相關的宣傳活動，亦會組織施工單位參與政府部門的各種環保宣傳活動，藉此加強員工的環保理念，提高員工於日常工作中的節能減排意識。

本集團在每個項目工程施工期間都會定期監測及量度工程，並進行環境質量評估。對於所識別出的環境風險，工程人員會及時根據實際情況作出應對，盡快將問題控制，減少對環境的影響。

關鍵績效指標

業務活動對環境及天然資源的重大影響

A3.1

施工噪音

除上述提到的各種排放及資源使用外，本集團的業務為環境帶來的負面影響主要為項目開發工程施工中所發出的噪音。施工過程中建築機械的運作會產生較大噪音，因此，工程部人員作出了相應的安排減輕施工噪音，包括使用符合標準的低噪音建築機械，定期量度噪音音量以避免超標，亦規定所有項目的施工都只會在日間進行以防於影響居民休息。建築工地亦配備適當的隔音設備，有效減少噪音傳到附近小區，工人亦需接受培訓以加強其操作意識。

環境、社會及管治報告

環境影響評估

由於本集團的工程業務會對環境造成一定影響，根據國家法規要求，在進行建築工程前本集團須委託專家評估對周邊地區環境的影響。評估範圍包括動物自然棲息地、水資源污染、土地污染、對附近民居的滋擾等。針對環境評估報告的發現點，本集團會有措施減低工程的排放及污染等負面影響，亦會根據報告所指的受影響範圍，在工程規劃期間同時建立環境保護方案，減低建築工程對週遭環境的影響。

綠色建築

本集團致力於打造環保建築，報告期間為旗下建築取得領先能源與環境設計(LEED)認證、綠建環評(BEAM Plus)認證、中國綠色建築設計標識(GBDL)認證等，認證了本集團的環保事務得到行業及市場的認可。

本集團建築物的綠色設計包括：

- 為大樓安裝智能樓宇管理系統，自動根據天氣數據調節空調及窗簾；
- 使用外牆遮光系統及導光板控制室內光線，善用天然光；綠化公用地方，並引入室外鮮風加強大廈通風；
- 安裝太陽能板，善用可再生能源；
- 使用無害及可循環再用的建築材料等。

B) 社會

B1. 僱傭

層面

僱員待遇

B1

一般披露

本集團一直堅信優秀的人才為企業發展的基石，因此我們為顧員提供具吸引力的薪酬待遇，以吸引及挽留頂尖工作人員。本集團僱員之薪酬乃參考市場及行業慣例而定。僱員薪酬包括基本薪金、不定薪金、短期獎金、長期獎勵(例如期權)及其他僱員福利。本集團亦會每年或必要時檢討該等待遇。

本集團員工的工作時數、假期等都嚴格遵從《中華人民共和國勞動法》及地方的相關勞動法規執行，確保每個員工都會有合理的工作時間及得到不少於法定應有的假期，使員工有良好的工作與生活平衡。

在員工福利計劃方面，本集團提供強制性及自願性公積金，並依照中國勞動法規規定為員工提供醫療保險、養老保險、失業保險及工傷保險，確保員工的待遇和權益得到保障。

本集團致力與僱員維持緊密關愛的關係，為客戶提供優質服務，加強與業務夥伴的合作。我們為員工提供公正安全的工作環境，促進員工多元化發展，並基於員工的貢獻及表現提供優厚的薪酬、福利和職業發展機會。

平等機會政策

作為提倡平等機會的僱主，本集團堅決反對一切歧視行為，致力提供一個公平平等的工作環境予所有員工。在員工的招聘、培訓及待遇方面，我們已訂立嚴格的甄選準則作為指引。甄選過程只會根據人選的經驗、專業知識技能及工作能力作出考慮。其餘與工作能力與表現無關的因素，如性別、懷孕、婚姻狀況、殘疾、家庭狀況或種族等因素均不會列入考慮範圍。

本集團的人力資源政策，包括招聘、解僱和以上各範疇都遵從適用的法例法規。於本報告期間，本集團並未發現任何與人力資源相關的法例和法規的重大違反事宜。

環境、社會及管治報告

B2. 健康與安全

層面 職業健康與安全

B2 人力資源對本集團的運營及發展至關重要，因此本集團致力採取所有適當的措施，
一般披露 為員工提供公平及安全的工作環境，保障僱員並避免職業性傷害。

本集團已制定及派發員工手冊及安全指引，為員工在工作期間或會遇到的健康與安全問題提供指引，減低各項職業性傷害發生的機會。此外，我們會定期舉辦演習，如消防逃生等。透過各項演習，員工的危機應急能力及安全意識得以提升。在建築工地工作的員工需要配戴安全裝備，以向員工提供物理保護。本集團為員工定期舉行安全意識培訓，並讓員工向管理層對工地的環境安全提供意見。

本集團亦會在國內所有辦公室及建築工地實施年度集中審核，對各項職業健康與安全措施的推行情況作出評核，以確保採取的措施已在整個本集團中妥善執行並保存紀錄，作為我們可持續發展策略的一部分。

本集團於報告期間無發現任何違反與工作場所健康與安全有關之法律及規例之個案。

B3. 發展及培訓

層面 僱員培訓及發展

B3 本集團持續為僱員提供充分的培訓及發展資源，以便員工瞭解最新市場及行業發
一般披露 展信息，同時提高員工的表現及在崗位中實現自我發展。

我們設有完整的培訓制度和培訓體系來支撐員工的在職教育和培訓，提升員工的工作知識和技能。各項培訓項目包括入職培訓，在職培訓及第三方專業培訓，以全方位提高員工對人事規章制度的認知與遵守、培養職業素養、瞭解本集團管理體系、提升自我專業能力以及綜合能力。第三方專業培訓同時確保員工能夠獲得市場最新的知識和信息，提高競爭力。以上所有培訓費用一律由本集團贊助。

環境、社會及管治報告

與此同時，我們針對不同的業務特性和員工的個人志向、能力及發展需求提供不同的職業發展計劃與規劃。員工通過輪換崗位或參與不同項目，除了有機會接觸不同的業務模塊，擴展視野外，亦可發展多元化技能。

B4. 勞工準則

層面	防止童工或強制勞工
B4 一般披露	本集團嚴格遵從國家勞動法要求，禁止招聘童工及強制使用勞工行為。我們採取一系列措施確保所有應聘者均符合勞動法例的規定和要求，包括在招聘過程中嚴謹的檢查及篩選程序。

所有員工在正式錄用前，必需達至法定年齡及簽訂勞動合同，人力資源部亦會檢查應聘者的身份證明文件確保員工為合法勞工，避免童工或強制勞工的情況發生。此外，本集團亦會定期為各子公司進行抽查，確保沒有違反相關的法例法規。

本集團於報告期間並無發現任何違反與防止兒童或強制勞工有關之法律及規例之個案。

B5. 供應鏈管理

層面	供應鏈質量及環境管理
B5 一般披露	本集團對供應商及外判商之管理有嚴格要求，設有程序規範採購和招標過程，以達至從源頭開始管控質量之目的，將公平公正原則列入供應鏈管理制度中並妥善執行，確保各類原材料及建築工程符合我們的質量及環保要求。

我們的採購管理中心負責本集團的採購事宜。本集團設立嚴格的單位入庫標準，涵蓋材料及工程單位的環保認證，嚴格遵循中國政府關於市場准入條件，除了每年定期對所有供應商及外判商就過去一年的表現進行全面評估，覆審及更新供應商名冊外，採購管理中心負責人及其他員工不定期到訪供應商廠房考察或組織業務會議，亦會到工地現場考察，並與供貨商和外判商前線人員及高層管理人員交流，確保生產貨期、工程進度及品質等。若供應商或外判商之表現未能達標，我們將會終止與其之合作，以避免本集團產品的質素及安全性受到負面影響。此外，採購管理中心會為採購員工定期舉辦內部及外部培訓，以提升他們的專業水平。

環境、社會及管治報告

除了供應商的供貨質量和外判商的工程質量外，我們對其環保表現亦同樣重視。在選擇供應商或外判商時，我們會考慮其環境管理體系認證情況及產品或工程的環保水準，並對材料進行環保檢測，促進供應商和外判商低碳生產與環保經營，並積極響應政府節材、節地、節能技術要求，優先選用環保先進企業。在每年一度的供應商年審中，我們會對供應商進行評分，並將安全環保表現列入評分標準。對未能達標之供應商，本集團的項目管理部會幫助對方改進表現。此外，採購管理中心會參與項目部品的研發過程，並積極將綠色、節能產品推動並應用到本集團的具體項目中。

B6. 產品責任

層面

產品質量

B6

一般披露

本集團致力提供高質的房地產項目以提高客戶的生活質量。本集團所有項目的施工都嚴格遵守國務院頒發的《建設工程質量管理條例》中列明的要求，工程完成後亦根據我國住房城鄉建設部頒布的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，本集團亦安排相關政府機關及專家進行驗收。此舉確保本集團所有項目都符合國家對房地產項目於健康及安全方面的要求，由此增加客戶對本集團旗下產品質量的信心。

銷售管理

本集團在經營業務時，由產品設計至銷售管理環節皆以客戶的利益為優先。本集團所有項目的銷售均按照國家發展和改革委員會頒布的《商品房銷售明碼標價規定》公開標示商品房價格、相關收費以及影響商品房價格的其他因素。本集團確保所有銷售不存在任何虛假或不規範的價格標示誤導購房者，亦無利用虛假或使人誤解的標價方式進行價格欺詐。

售後服務及資料私隱

本集團設立完善的客戶投訴及意見反映渠道，由售後服務部門收集所有關於服務、產品質量等的意見，並不斷進行跟進及改善，以確保客戶的意見獲得適時處理。

環境、社會及管治報告

此外，本集團重視保護客戶或消費者的私隱。除了與客戶簽訂保密協議外，未經相關方同意的情況下我們不會轉讓或披露客戶的資料，令客戶私隱及權益得到保障。

本集團於報告期間並無發現違反與產品及服務質量有關之法律及規例之個案。

B7. 反貪污

層面	反賄賂及反貪污
B7 一般披露	我們堅決打擊一切索賄受賄、勒索、欺詐及洗黑錢等罪行。本集團設有獨立及直接向董事會匯報的監督部門，如審計法務室，通過內部審計進行主動監控和開展反貪腐工作。另外，我們亦設立了合適的舉報機制，鼓勵員工舉報任何不誠實和不正当行為。

所有員工入職時都需閱讀《員工職業操守行為準則》，當中包含關於嚴禁索賄受賄、欺詐、強調誠實守信、依法合規、廉潔從業等的守則，並簽字確認瞭解本集團於此方面的要求。新員工入職培訓中包含廉潔自律課程，員工需通過考試以確保瞭解本集團對廉潔自律的要求。審計法務室定期對各業務線條員工開展廉潔培訓。於二零一七年七月，審計法務室總經理在本集團內開展營銷線條廉潔培訓，培訓內容清晰易明，提醒前線員工保持廉潔原則。本集團亦建立了《員工廉潔從業規定》，目的為加強本集團廉政建設，依法經營，以及員工廉潔從業，預防員工職務違法、違規等行為。本集團高層管理人員需簽訂《管理責任書》，確保為管理人員本人及下屬營私舞弊、違反廉潔等欺詐行為負責。

此外，我們亦會每年舉行供應商大會，通過雙方高層的深度交流，宣揚龍光文化及廉潔合作精神，推進戰略合作的步伐，同時向供應商瞭解員工廉潔自律情況。供應商大會於二零一七年三月舉辦，由審計法務室總經理發言宣揚廉潔合作。此外，本集團會與供應商均會簽訂《廉潔合作協議》，要求供應商須在其本集團內公告我們提供的舉報渠道，於報告期間，本集團的審計法務室新增《誠信履約承諾函》和《廉潔告知書》等約章，供貨商需簽訂相關文件，以進一步提升供貨商的廉潔水平，而一旦出現廉潔問題並經審計確認的供應商將會被我們列入供應商黑名單內，停止錄用。

環境、社會及管治報告

本集團於報告期間並無發現任何違反貪污賄賂相關之法律及規例之個案。

B8. 社區投資

層面	社會公益
B8 一般披露	<p>本集團自一九九六年成立以來，一直積極承擔企業社會責任，致力於促進社會公益事業和慈善事業發展，切實履行企業公民的社會責任。本集團的社區投資方向涵蓋社區及環境層面，以扶助貧困家庭、推廣青少年教育及環境建設為主要投資項目。多年來本集團累計捐助逾人民幣5億元，連續數年獲廣東省委、省政府授予廣東扶貧濟困紅棉杯金杯等榮譽。於本報告期間，我們發起多項捐助活動，以支持地區扶貧、助學、教育、建設等事業，年度捐助人民幣1600餘萬元，在二零一七年發佈的《深圳慈善捐贈榜》企業捐贈排名中僅次於騰訊，位居深圳第二位。本集團的社會投資包括：</p>

- 二零一七年二月，我們與南寧經開區規劃局以PPP模式引導貧困村西盛村6戶貧困戶發展種植養殖業，實現了精準脫貧；
- 二零一七年四月，本集團與深圳市少工委辦公室、滿天星青少年公益發展中心等聯合主辦「童書樂捐」項目，通過騰訊公益平台發動員工及合作夥伴捐步，為愛行走了227230.82萬步，並相應向貴州、廣東鄉村地區捐贈20萬元購買優質童書；
- 二零一七年九月，我們啟動「龍光書苑」計劃，提供標準化資助方案，社區物業提供物理空間及初期的運營服務，首批以汕頭及惠州區域為試點，逐步向全國複製推廣；及
- 二零一七年十二月，本集團的員工志願者奔赴福田紅樹林生態公園開展「打綠怪助環保」的公益活動，同時，向紅樹林濕地保護基金會捐贈資金用於紅樹林濱海濕地保育項目。

我們深信在持續不懈的投入下，社會各界不僅能受惠於公益事業及慈善事業外，我們亦能同時盡一份社會責任，貫徹本集團於發展同時回饋社會的理念，促進和諧發展。

獨立核數師報告



致龍光地產控股有限公司列位股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

吾等已審核第81頁至184頁所載之龍光地產控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表，這包括於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策概要。

吾等認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公允地反映 貴集團於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見的基礎

吾等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。吾等按該等準則下的責任在吾等報告的「核數師對綜合財務報表的審計責任」一節中進一步說明。根據香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」(「該守則」)，吾等獨立於 貴集團，並已根據該守則履行其他道德責任。吾等相信，吾等所取得的審計證據是充分及適當的，為吾等的意見提供基礎。

強調事項

在不修訂吾等意見的情況下，吾等提請注意，前任核數師於二零一七年三月三十日的報告內表述對 貴集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，持保留意見，內容有關 貴集團於二零一四年、二零一五年及二零一六年與 貴集團的獨立第三方深圳平安大華滙通財富管理有限公司(「平安大華」)的若干交易。如綜合財務報表附註32所披露， 貴集團與平安大華訂立項目合作協議，據此，平安大華已向 貴集團三家附屬公司(即深圳市金駿房地產有限公司(「深圳金駿」)、深圳市龍光駿景房地產開發有限公司(「深圳龍光駿景」)及惠州大亞灣東圳房地產有限公司(「惠州東圳」))分別注資人民幣2,000百萬元、人民幣4,800百萬元及人民幣3,960百萬元。亦如綜合財務報表附註32及34所披露，二零一六年，平安大華從 貴集團收到人民幣2,086百萬元關於購回平安大華所持深圳金駿49%權益的款項，後者之後成為 貴集團之全資附屬公司。該等交易已由 貴集團於 貴集團截至二零一六年十二月三十一日止年度綜合權益變動表內的其他儲備及非控股權益按股權交易入賬。

獨立核數師報告

強調事項(續)

貴集團與平安大華訂立的若干協議載有 貴集團於若干情況下購回深圳金駿、深圳龍光駿景及惠州東圳的非控股權益的責任。如綜合財務報表附註32所披露， 貴集團管理層認為，儘管存在這些條款，該等交易按股權交易入賬實屬恰當。然而，由於該等協議載有 貴集團之購回責任，該等由平安大華作出的注資本應按負債入賬及該等注資按股權入賬並不符合香港會計準則第32號「金融工具：呈列」的規定。

倘 貴集團與平安大華之間的上述交易按負債入賬而非按股權交易入賬， 貴集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合損益表內的年內溢利、母公司擁有人應佔溢利以及非控股權益應佔溢利將分別減少約人民幣167百萬元、增加約人民幣480百萬元及減少約人民幣647百萬元；而 貴集團於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表內的銀行及其他貸款總額、母公司擁有人應佔權益及非控股權益的賬面值將分別增加約人民幣8,779百萬元、減少約人民幣2,910百萬元及減少約人民幣6,012百萬元。 貴集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的重大財務資料的財務影響載於綜合財務報表附註32。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據吾等的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在吾等審計整體綜合財務報表及就此出具意見時進行處理的。吾等不會對這些事項提供單獨的意見。對於下列各事項，吾等提供在該情況下審計如何處理該事項的描述。

吾等履行了吾等報告內「核數師對綜合財務報表的審計責任」一節所述的責任，包括與這些事項相關的責任。因此，吾等的審計工作包括執行旨在回應吾等對綜合財務報表重大錯報風險評估的程序。吾等的審計程序(包括為解決以下事項而執行的程序)的結果為吾等對隨附綜合財務報表發表審計意見提供了基礎。

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項

吾等的核數如何處理關鍵審核事項

投資物業估值

於二零一七年十二月三十一日，貴集團持有賬面值人民幣15,665百萬元的投資物業。投資物業的賬面值佔貴集團於二零一七年十二月三十一日總資產的14%，對綜合財務報表而言屬重大事項。

貴集團已委聘外部估值師釐定投資物業於報告期末的公允價值。

吾等已將該項視為關鍵審計事項，乃由於投資物業的賬面值對貴集團屬重大，而於釐定投資物業公允價值時涉及重大估計。釐定所採納估值模式亦涉及重大判斷。

相關披露載於綜合財務報表附註3、4及16。

應收合營公司及聯營公司款項的可收回性

於二零一七年十二月三十一日，貴集團有應收合營公司及聯營公司款項分別人民幣19,159百萬元及人民幣6,107百萬元。總金額人民幣25,266百萬元佔貴集團於二零一七年十二月三十一日總資產的23%，對綜合財務報表而言屬重大事項。

吾等確定這是關鍵審核事項，乃因應收合營公司及聯營公司款項的賬面值對貴集團而言屬重大事項，及管理層在評估應收合營公司及聯營公司款項的可收回性方面需要作出重大估計及判斷。

相關披露載於綜合財務報表附註3、4、17及18。

吾等已對貴集團管理層委聘的外部估值師的客觀性、獨立性及資格進行評估。吾等亦委聘內部估值專家協助吾等審核於估值中採納的估值模式、假設及參數。吾等亦分析評估所投入的數據，包括每平方米的交易價、每平方米的預計每年租金價值、總建築面積及使用的資本化率。

吾等與管理層討論以了解合營公司及聯營公司作出相關投資的目的及背景。吾等亦審查了所收購項目的合作合同及協議以及合營公司及聯營公司所購相關資產的所有權文件。吾等亦審閱了所收購項目的估值報告或投資回報分析，並評定估值報告或投資回報分析內所採納的主要估計及假設。吾等亦審查了合營公司及聯營公司所作大額支付的證明文件，並獲得了合營公司及聯營公司對應收款結餘的直接確認。然後，吾等評定由管理層作出的應收合營公司及聯營公司款項的減值評估。

獨立核數師報告

年報內所載的其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報內的資料，但不包括綜合財務報表及吾等的核數師報告。

吾等對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，吾等亦不對該等其他資料發表任何形式的鑑證結論。

關於吾等對綜合財務報表的審計，吾等的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等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。如果基於吾等已執行的工作，吾等認為其他資料存在重大錯誤陳述，吾等需要報告該事實。在這方面，吾等沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則以及香港公司條例的披露規定編製真實而中肯的綜合財務報表，並對董事認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在編製綜合財務報表方面，貴公司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，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

貴公司董事由審核委員會協助履行監督貴集團的財務報告程序的責任。

獨立核數師報告

核數師對綜合財務報表的審計責任

吾等的目的是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述作出合理鑑證，並出具包括吾等意見的核數師報告。吾等僅向閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他用途。吾等不就本報告的內容對任何其他人士承擔任何責任或接受責任。

合理鑑證是高水平的鑑證，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合併計算可能影響使用者依據綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述被視作重大。

在根據香港審計準則進行審計的過程中，吾等運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，擬定及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充分且適當的審計憑證，作為吾等意見的基礎。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。
- 斷定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。如果吾等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綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則吾等應當發表非無保留意見。吾等的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合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資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。吾等負責 貴集團審計的方向、監督和執行。吾等為審計意見承擔全部責任。

獨立核數師報告

核數師對綜合財務報表的審計責任(續)

吾等與審核委員會溝通了(其中包括其他事項)計劃的審計範圍及時間、重大審計發現等,包括吾等在審計中識別的內部控制的任何重大缺陷。

吾等亦向審核委員會提交聲明,說明吾等已遵從有關獨立性的相關專業道德要求,並與彼等溝通有可能合理地被認為會影響吾等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。

從與審核委員會溝通的事項中,吾等確定哪些事項對本期間綜合財務報表的審計最為重要,因而構成關鍵審計事項。吾等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,如合理預期在吾等報告中傳達某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益,吾等決定不應在報告中傳達該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是鄒志聰。

安永會計師事務所

執業會計師

香港中環

添美道1號

中信大廈22樓

二零一八年三月二十二日

綜合損益表

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
收入	6	27,689,658	20,538,838
銷售成本		(18,172,475)	(13,979,010)
毛利		9,517,183	6,559,828
其他收入及收益	6	696,303	423,523
其他費用	7	(10,056)	(196,327)
銷售及營銷開支		(928,729)	(714,249)
行政開支		(748,045)	(556,700)
投資物業公允價值淨增加	16	2,942,276	2,681,903
衍生金融工具公允價值淨(減少)/增加		(113,214)	81,720
分佔聯營公司溢利		278,497	31,723
分佔合營公司虧損		(73,097)	(6,137)
經營溢利		11,561,118	8,305,284
財務成本	8	(672,154)	(371,850)
除稅前溢利	9	10,888,964	7,933,434
所得稅開支	12	(3,880,514)	(2,733,551)
年內溢利		7,008,450	5,199,883
以下應佔：			
母公司擁有人		6,527,400	4,487,736
非控股權益		481,050	712,147
		7,008,450	5,199,883
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利(人民幣分)	14		
基本		117.03	81.06
攤薄		115.39	80.82

綜合全面收益表

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
年內溢利	7,008,450	5,199,883
年內其他全面收益(經扣除稅項及重新分類調整)		
其後可能重新分類至損益的項目：		
換算集團實體財務報表的匯兌差額	80,000	(75,234)
年內全面收益總額	7,088,450	5,124,649
以下應佔：		
母公司擁有人	6,607,400	4,412,502
非控股權益	481,050	712,147
	7,088,450	5,124,649

綜合財務狀況表

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
非流動資產			
投資物業	16	15,664,830	11,890,879
其他物業、廠房及設備	15	147,867	184,317
遞延稅項資產	27	330,206	273,500
於聯營公司的投資	17	2,653,386	3,019,480
於合營公司的投資	18	9,261,913	12,384,833
有限制及已抵押存款	22	218,102	227,304
非流動資產總額		28,276,304	27,980,313
流動資產			
存貨	19	38,457,739	40,197,099
貿易及其他應收項以及預付款項	20	20,448,286	2,943,357
可收回稅項		753,256	810,941
資產(跨境擔保安排)	21	1,745,380	—
有限制及已抵押存款	22	2,311,691	1,010,172
現金及現金等值項目	22	19,878,192	13,559,827
流動資產總額		83,594,544	58,521,396
流動負債			
貿易及其他應付款項	23	37,275,788	23,919,327
負債(跨境擔保安排)	21	1,745,380	—
銀行及其他貸款	24	5,597,885	3,370,501
優先票據	25	2,965,541	1,747,637
其他流動負債	26	7,000,000	—
應付稅項		2,709,162	2,017,405
流動負債總額		57,293,756	31,054,870
淨流動資產		26,300,788	27,466,526
總資產減流動負債		54,577,092	55,446,839

綜合財務狀況表

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
總資產減流動負債		54,577,092	55,446,839
非流動負債			
銀行及其他貸款	24	14,191,435	11,707,510
優先票據	25	5,924,103	3,960,889
公司債券	26	5,162,449	12,400,000
遞延稅項負債	27	2,135,296	1,627,094
非流動負債總額		27,413,283	29,695,493
淨資產		27,163,809	25,751,346
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	28	433,828	434,591
永續資本證券	30	2,363,346	—
儲備	31	20,509,047	18,992,258
非控股權益		23,306,221	19,426,849
		3,857,588	6,324,497
權益總額		27,163,809	25,751,346

賴卓斌
董事

肖旭
董事

綜合權益變動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔									
	股本	股份溢價	以股份 為基礎 的補償儲備	匯兌儲備	中國法定儲備	其他儲備	保留溢利	合計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 (附註28)	人民幣千元	人民幣千元 (附註29)	人民幣千元 (附註31(ii))	人民幣千元 (附註31(iii))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一六年一月一日	439,821	2,067,453	75,257	(47,943)	648,356	592,775	9,773,060	13,548,779	3,912,138	17,460,917
年內溢利	-	-	-	-	-	-	4,487,736	4,487,736	712,147	5,199,883
其他全面收益 -										
換算集團實體財務報表的匯兌差額	-	-	-	(75,234)	-	-	-	(75,234)	-	(75,234)
年內全面收益總額	-	-	-	(75,234)	-	-	4,487,736	4,412,502	712,147	5,124,649
轉撥至中國法定儲備	-	-	-	-	184,095	-	(184,095)	-	-	-
購回及註銷本身股份	(5,230)	(168,009)	-	-	-	-	-	(173,239)	-	(173,239)
已宣派股息	-	-	-	-	-	-	(694,998)	(694,998)	-	(694,998)
以權益結算以股份為基礎的交易	-	-	23,731	-	-	-	-	23,731	-	23,731
沒收購股權的影響	-	-	(3,926)	-	-	-	3,926	-	-	-
宣派予非控股股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(45,146)	(45,146)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	164,734	164,734
收購附屬公司的額外權益	-	-	-	-	-	(1,093,544)	-	(1,093,544)	(997,889)	(2,091,433)
非控股股東注資	-	-	-	-	-	3,403,618	-	3,403,618	2,578,513	5,982,131
於二零一六年十二月三十一日	434,591	1,899,444*	95,062*	(123,177)*	832,451*	2,902,849*	13,385,629*	19,426,849	6,324,497	25,751,346

綜合權益變動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔										
	以股份為基礎								合計	非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	的補償儲備	匯兌儲備	中國法定儲備	其他儲備	保留溢利	永續資本證券			
人民幣千元 (附註28)	人民幣千元	人民幣千元 (附註29)	人民幣千元 (附註31(ii))	人民幣千元 (附註31(iii))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註30)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一七年一月一日	434,591	1,899,444*	95,062*	(123,177)*	832,451*	2,902,849*	13,385,629*	—	19,426,849	6,324,497	25,751,346
年內溢利	—	—	—	—	—	—	6,527,400	—	6,527,400	481,050	7,008,450
其他全面收益 — 換算集團實體財務報表的匯 兌差額	—	—	—	80,000	—	—	—	—	80,000	—	80,000
年內全面收益總額	—	—	—	80,000	—	—	6,527,400	—	6,607,400	481,050	7,088,450
轉撥至中國法定儲備	—	—	—	—	89,213	—	(89,213)	—	—	—	—
購回及註銷本身股份	(1,308)	(92,153)	—	—	—	—	—	—	(93,461)	—	(93,461)
已宣派股息	—	(1,825,290)	—	—	—	—	(333,416)	—	(2,158,706)	—	(2,158,706)
就購股權之行使發行股份	545	17,999	(5,779)	—	—	—	—	—	12,765	—	12,765
以權益結算以股份為基礎的 交易	—	—	14,237	—	—	—	—	—	14,237	—	14,237
沒收購股權的影響	—	—	(14,372)	—	—	—	14,372	—	—	—	—
對非控股股東宣派的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(88,200)	(88,200)
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5,394	5,394
收購附屬公司的額外權益	—	—	—	—	—	(3,088,139)	—	—	(3,088,139)	(3,162,204)	(6,250,343)
非控股股東注資	—	—	—	—	—	301,597	—	—	301,597	297,051	598,648
發行永續資本證券	—	—	—	—	—	—	—	2,363,346	2,363,346	—	2,363,346
對永續資本證券持有人分派	—	—	—	—	—	—	(79,667)	—	(79,667)	—	(79,667)
於二零一七年十二月三十一日	433,828	—*	89,148*	(43,177)*	921,664*	116,307*	19,425,105*	2,363,346	23,306,221	3,857,588	27,163,809

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表內的綜合儲備人民幣20,509,047,000元(二零一六年：人民幣18,992,258,000元)。

綜合現金流量表

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
經營活動的現金流量			
除稅前溢利		10,888,964	7,933,434
利息收入	6	(581,797)	(390,668)
議價收購的收益	33	(514)	—
財務成本	8	672,154	371,850
折舊	9	64,421	37,265
出售其他物業、廠房及設備的淨虧損／(收益)	9	65	(181)
出售附屬公司的收益淨額	35	(830)	(878)
分佔合營公司的虧損		73,097	6,137
分佔聯營公司的溢利		(278,497)	(31,723)
投資物業公允價值淨增加	16	(2,942,276)	(2,681,903)
衍生金融工具公允價值淨減少／(增加)		113,214	(81,720)
失去控制權時視作出售附屬公司的收益淨額	35	(35,298)	—
以權益結算以股份為基礎的交易	9	14,237	23,731
		7,986,940	5,185,344
存貨及土地保證金減少／(增加)		1,245,716	(11,660,452)
貿易及其他應收款項以及預付款項(增加)／減少		(3,539,068)	6,677,717
貿易及其他應付款項增加		8,501,730	6,500,153
經營所得現金		14,195,318	6,702,762
已付稅項		(2,679,500)	(1,874,626)
經營活動的現金流量淨額		11,515,818	4,828,136
投資活動的現金流量			
已收利息		581,797	168,569
添置投資物業	16	(472,488)	(621,372)
添置其他物業、廠房及設備	15	(36,287)	(67,726)
出售附屬公司	35	249,113	(233,434)
視作出售附屬公司	35	(521,364)	—
收購附屬公司	33	(1,376,662)	55,418
於合營公司的投資		(172,521)	(100,200)
於聯營公司的投資		(3,000)	(7,500)
向合營公司墊款		(5,968,585)	(14,982,198)
來自合營公司墊款		—	1,343,560
向聯營公司墊款		(2,835,482)	—
出售其他物業、廠房及設備所得款項		3,640	566
有限制及已抵押存款(增加)／減少		(1,292,317)	1,604,489
投資活動所用現金流量淨額		(11,844,156)	(12,839,828)

綜合現金流量表

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
融資活動的現金流量			
已付利息		(2,557,927)	(1,591,291)
銀行及其他貸款所得款項		14,144,113	14,822,616
償還銀行及其他貸款		(7,674,671)	(10,970,655)
償還優先票據		(3,576,859)	—
發行優先票據所得款項		7,149,799	1,682,260
發行公司債券所得款項	26	—	7,355,070
償還公司債券	26	(237,551)	—
償還應付金融機構不計息款項		—	(1,293,801)
發行永續資本證券所得款項	30	2,363,346	—
償還負債(跨境擔保安排)		—	(286,600)
就購股權之行使發行股份的所得款項		12,765	—
購回本身股份		(93,461)	(173,239)
應收非控股股東金額減少/(增加)		14	(14)
來自合營公司的墊款		3,935,168	—
非控股股東注資(受購回責任限制)		—	5,960,000
非控股股東注資		598,648	22,131
就收購非控股權益的付款(受購回責任限制)	34	(2,021,956)	(2,000,000)
就收購非控股權益的付款	34	(4,199,773)	—
已付非控股股東的股息		(88,200)	(45,146)
已付永續資本證券持有人的分派		(79,667)	—
已付本公司普通股權益股東的股息		(656,528)	(694,998)
融資活動的現金流量淨額		7,017,260	12,786,333
現金及現金等值項目的增加淨額		6,688,922	4,774,641
於年初的現金及現金等值項目		13,559,827	8,635,258
外匯匯率變動的影響		(370,557)	149,928
於年末的現金及現金等值項目		19,878,192	13,559,827
現金及現金等值項目結餘的分析			
現金及銀行結餘		15,880,566	12,559,516
收購時原到期日少於三個月的無抵押定期存款		3,997,626	1,000,311
於綜合現金流量表列報的現金及現金等值項目		19,878,192	13,559,827

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

1. 公司及集團資料

龍光地產控股有限公司(「本公司」)為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於年內主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業開發、物業投資及建築。

董事認為，本公司的最終控股方為紀凱婷女士，彼為本公司的非執行董事。

關於附屬公司的資料

下表包含本公司的主要附屬公司的詳情。它們均在中國成立，另有說明除外。

附屬公司的名稱	已發行及 繳足資本詳情	所有權權益比例			主要業務
		本集團的 實際權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
龍光工程建設有限公司*	人民幣80,000,000元	91%	—	91%	物業建設
深圳市龍光控股有限公司*#	人民幣443,000,000元	100%	—	100%	投資控股及向集團公司提供諮詢服務
中山市龍光房地產有限公司*	人民幣30,000,000元	100%	—	100%	物業發展
南寧市龍光房地產開發有限公司*	人民幣100,000,000元	100%	—	100%	物業發展及投資
廣州市龍光房地產有限公司*	人民幣40,000,000元	100%	—	100%	物業發展及投資
廣州市龍光置業有限公司*	人民幣30,000,000元	100%	—	100%	物業發展
惠州大亞灣龍光房地產有限公司*	人民幣10,000,000元	100%	—	100%	物業發展

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

附屬公司的名稱	已發行及 繳足資本詳情	所有權權益比例			主要業務
		本集團的 實際權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
汕頭市龍光房地產有限公司*	人民幣10,000,000元	100%	—	100%	物業發展
珠海市龍光房地產開發有限公司*	人民幣30,000,000元	100%	—	100%	物業發展及投資
佛山市順德區龍光置業房產有限公司*	人民幣35,295,000元	100%	—	100%	物業發展
惠州市龍光房地產有限公司*	人民幣30,000,000元	100%	—	100%	物業發展
東莞市龍光房地產有限公司*	人民幣50,000,000元	100%	—	100%	物業發展
汕頭市金鋒園置業有限公司*	人民幣66,000,000元	100%	—	100%	物業發展
南寧市龍光金駿房地產開發有限公司*	人民幣50,000,000元	100%	—	100%	物業發展及投資
海南龍光房地產開發有限公司*	人民幣20,000,000元	100%	—	100%	物業發展
成都市龍光房地產有限公司*	人民幣10,000,000元	100%	—	100%	物業發展
汕頭市龍光置業有限公司*	人民幣33,000,000元	100%	—	100%	物業發展及投資
汕頭市佳潤房地產有限公司*	人民幣50,000,000元	100%	—	100%	物業發展
海南金駿置業有限公司*	人民幣351,800,000元	100%	—	100%	物業發展

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

附屬公司的名稱	已發行及 繳足資本詳情	所有權益比例			主要業務
		本集團的 實際權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
佛山市禪城區龍光房地產有限公司*	人民幣10,500,000元	100%	—	100%	物業發展
南寧市龍光鉅駿房地產開發有限公司*#	人民幣700,000,000元	100%	—	100%	物業發展
成都市龍光金駿置業有限公司*	人民幣10,000,000元	100%	—	100%	物業發展
成都市龍光東華房地產開發有限公司*#	人民幣558,059,600元	100%	—	100%	物業發展
汕頭市偉達房地產有限公司*#	人民幣54,200,441元	100%	—	100%	物業發展
深圳市龍光東圳置業有限公司*	人民幣30,000,000元	100%	—	100%	投資控股
惠州大亞灣東圳房地產有限公司* (「惠州東圳」)	人民幣55,600,000元	100%	—	100%	物業發展及投資
深圳市龍光房地產有限公司*	人民幣80,000,000元	100%	—	100%	物業發展及投資
深圳市潤景裝飾工程有限公司*	人民幣200,000,000元	91%	—	100%	向集團公司提供裝飾服務
深圳市龍光傳媒策劃有限公司*	人民幣2,200,000元	100%	—	100%	向集團公司提供廣告服務

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

附屬公司的名稱	已發行及 繳足資本詳情	所有權權益比例			主要業務
		本集團的 實際權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
深圳市宸榮建築材料有限公司*	人民幣5,000,000元	91%	—	100%	向集團公司銷售建築材料
深圳市龍光世紀商業管理有限公司*	人民幣100,000,000元	100%	—	100%	向集團公司提供管理服務
南寧市龍光駿馳房地產開發有限公司*	人民幣35,000,000元	100%	—	100%	物業發展
中山市金駿房地產有限公司*	人民幣10,000,000元	100%	—	100%	物業發展
佛山市南海區龍光置業房產有限公司*	人民幣58,820,000元	100%	—	100%	物業發展
深圳市龍光投資顧問有限公司*	人民幣10,000,000元	100%	—	100%	投資控股
東莞市龍光置業有限公司*	人民幣10,500,000元	100%	—	100%	物業發展
汕頭市龍光金駿房地產有限公司*	人民幣50,000,000元	100%	—	100%	物業發展
中山市駿馳房地產有限公司*	人民幣10,500,000元	100%	—	100%	物業發展
佛山市順德區龍光潤景房地產有限公司*	人民幣50,000,000元	100%	—	100%	物業發展
佛山市龍光置業房產有限公司*	人民幣10,500,000元	100%	—	100%	物業發展

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

附屬公司的名稱	已發行及 繳足資本詳情	所有權益比例			主要業務
		本集團的 實際權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
汕頭市龍光駿景房地產有限公司*	人民幣49,908,125元	100%	—	100%	物業發展
深圳市金駿房地產有限公司*(「深圳金駿」)	人民幣198,000,000元	100%	—	100%	物業發展
桂林市龍光鉞駿房地產開發有限公司*	人民幣50,000,000元	100%	—	100%	物業發展
海口市龍光房地產開發有限公司*	人民幣102,500,000元	100%	—	100%	物業發展
深圳市龍光駿馳房地產開發有限公司*	人民幣5,000,000元	51%	—	51%	物業發展
南寧市德之吉建材有限公司*	人民幣5,000,000元	91%	—	100%	向集團公司銷售建築材料
佛山市龍光陽光海岸房地產有限公司*	人民幣50,000,000元	66%	—	66%	物業發展
廣西金凱利置業有限公司*	18,000,000美元	95%	—	95%	物業發展
珠海市駿景房地產開發有限公司*	人民幣10,000,000元	100%	—	100%	物業發展
深圳市德之吉建築材料有限公司*	人民幣10,000,000元	91%	—	100%	向集團公司銷售建築材料
深圳市凱誠達建築材料有限公司*	人民幣10,000,000元	91%	—	100%	向集團公司銷售建築材料

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

附屬公司的名稱	已發行及 繳足資本詳情	所有權權益比例			主要業務
		本集團的 實際權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
汕頭市龍光潤璟房地產有限公司*	人民幣50,000,000元	100%	—	100%	物業發展
南寧市龍光銘駿房地產開發有限公司*	人民幣50,000,000元	100%	—	100%	物業發展
深圳市龍光駿景房地產開發有限公司* (「深圳龍光駿景」)	人民幣20,400,000元	71%	—	71%	物業發展
深圳市駿騰置業有限公司*	人民幣10,500,000元	100%	—	100%	物業發展
珠海市駿馳房地產開發有限公司*	人民幣10,000,000元	100%	—	100%	物業發展
深圳市龍光駿飛置業有限公司*	人民幣10,000,000元	100%	—	100%	物業發展
深圳市龍光駿譽房地產開發有限公司*	人民幣10,000,000元	100%	—	100%	物業發展
惠州市龍光駿景房地產有限公司*	人民幣10,000,000元	100%	—	100%	物業發展及投資
惠州市龍光金駿房地產有限公司*	人民幣10,000,000元	100%	—	100%	物業發展
北京潤璟房地產開發有限公司*	人民幣5,000,000元	100%	—	100%	物業發展
南寧市耀輝房地產開發有限公司*	人民幣50,000,000元	100%	—	100%	物業發展

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

附屬公司的名稱	已發行及 繳足資本詳情	所有權益比例			主要業務
		本集團的 實際權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
深圳市龍光鉞駿房地產有限公司*	人民幣10,000,000元	100%	—	100%	物業發展
上海市龍光房地產有限公司*	人民幣10,000,000元	100%	—	100%	物業發展
南寧市龍光佳潤房地產開發有限公司*	人民幣50,000,000元	100%	—	100%	物業發展
惠州市鉞紳房地產有限公司*	人民幣10,000,000元	51%	—	51%	物業發展

* 未經香港安永會計師事務所或安永全球網絡的另一事務所成員審計。

根據中國法律註冊為外商獨資企業。

2.1 編製基準

該等財務報表是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」)(其中包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定而編製。它們按歷史成本慣例編製，惟已按公允價值計量的投資物業和衍生金融工具除外。

該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，所有數值均四捨五入至最接近的千位數(「人民幣千元」)，惟另有說明除外。

綜合基準

綜合財務報表包括本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(即本集團獲賦予現有權力支配投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

2.1 編製基準(續)**綜合基準(續)**

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票權或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力方面會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合同安排；
- (b) 其他合同安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司與本公司財務報表的報告期間相同，並採用一致會計政策編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權當日起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至有關控制權終止當日為止。

損益及其他全面收益的各組成部份乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益有虧絀結餘。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量均於綜合賬目時悉數對銷。

倘有事實及情況顯示上文所述附屬公司會計政策的三項控制因素中有一項或多項出現變化，則本集團重新評估其是否對投資對象擁有控制權。在並無失去控制權的情況下，附屬公司的所有權權益變動按權益交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司的控制，則其終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)於權益所錄得的累計換算差額；並確認(i)已收代價的公允價值、(ii)任何保留投資的公允價值及(iii)因其所致而記入損益的盈餘或虧損。本集團以往於其他全面收益確認的應佔組成部分按本集團直接出售相關資產或負債所要求的相同基準重新分類至損益或保留溢利(如適用)。

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

2.2 會計政策變動及披露

本集團已就本年度財務報表首次採納下列經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第7號之修訂	披露計劃
香港會計準則第12號之修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號之修訂，列入 香港財務報告準則二零一四年至 二零一六年週期之年度改進	披露於其他實體的權益：香港財務報告準則第12號之範圍澄 清

除下文所說明有關香港會計準則第7號的影響外，採納上述經修訂香港財務報告準則對該等財務報表並無重大財務影響。

香港會計準則第7號之修訂要求實體披露，以令財務報表的使用者可評估因融資活動產生的負債變動(包括因現金流量及非現金流量產生的變動)。已在財務報表附註36中披露融資活動所產生負債的變動。

2.3 已頒佈但未生效之香港財務報告準則

本集團已於該等財務報表應用下列已頒佈但未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎支付交易的分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號之修訂	應用香港財務報告準則第4號保險合同時一併應用香港財務 報告準則第9號金融工具 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償的提早償還特性 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計 準則第28號之修訂(二零一一年)	投資者與其聯營公司或合營公司之間資產出售或注入 ³
香港財務報告準則第15號	與客戶訂約的收入 ¹
香港財務報告準則第15號之修訂	對香港財務報告準則第15號與客戶訂約的收入的澄清 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合同 ⁴
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結算 ²
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營公司之長期權益 ²
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅待遇的不確定性 ²
二零一四年至二零一六年週期之年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號之修訂 ¹
香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會 計準則第12號及香港會計準則第23號之修訂 ²

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

2.3 已頒佈但未生效之香港財務報告準則(續)

- 1 二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 2 二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 3 無釐定強制性生效日期，但可供採納
- 4 二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

關於預期適用於本集團的該等香港財務報告準則的更多資料如下：

香港會計師公會於二零一六年八月頒佈的香港財務報告準則第2號之修訂闡述三大範疇：歸屬條件對計量以現金結算以股份為基礎支付交易的影響；關於預扣若干金額以履行有關以股份為基礎付款的僱員稅務責任方面以股份為基礎支付交易(有淨額結算特性)的分類；以及對以股份為基礎支付交易的條款及條件作出令其分類由現金結算改為權益結算的修訂時的會計處理方法。該等修訂澄清計量以權益結算以股份為基礎付款時歸屬條件的入賬方法亦適用於以現金結算以股份為基礎支付。該等修訂引入一個例外情況，在符合若干條件時，關於預扣若干金額以履行僱員稅務責任方面以股份為基礎支付交易(有淨額股份結算特性)，將整項分類為以權益結算以股份為基礎支付交易。此外，該等修訂澄清，倘以現金結算以股份為基礎支付交易的條款及條件有所修訂，令其成為以權益結算以股份為基礎支付交易，則該交易自修訂日期起按權益結算交易入賬。在採納方面，實體須作出修訂且不重列過往期間，但如若彼等選擇就所有三項修訂予以採納且達到其他標準，則允許追溯應用。本集團將自二零一八年一月一日起採納該等修訂。該等修訂預期不會對本集團財務報表產生任何重大影響。

於二零一四年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，匯集金融工具項目的所有階段以取代香港會計準則第39號以及香港財務報告準則第9號的全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。本集團將自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。於二零一七年，本集團評估了關於採納香港財務報告準則第9號的影響。預期影響涉及分類及計量與減值規定，概述如下：

(a) 分類及計量

本集團預計採納香港財務報告準則第9號將不會對其金融資產的分類及計量產生重大影響。預計其將繼續以公允價值計量其目前按公允價值持有的全部金融資產。

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

2.3 已頒佈但未生效之香港財務報告準則(續)

(b) 減值

香港財務報告準則第9號規定以攤銷成本或公允價值計入其他全面收益的債務工具、租賃應收款項、貸款承擔及根據香港財務報告準則第9號不按公允價值計入損益的財務擔保合同的減值，應基於十二個月或全期基準按預期信用損失模式計入。本集團將運用簡化的方法，並基於所有貿易應收款項剩餘年期所有現金短缺的現值估計記錄年期預期損失。此外，本集團將應用一般方法並基於未來12個月內本集團其他應收款項可能之違約事件所估計之十二個月預期信貸損失入賬。本集團預期首次採納該準則後不會對本集團財務報表有重大財務影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)的修訂闡述香港財務報告準則第10號與香港會計準則第28號(二零一一年)之間在處理投資者與其聯營公司或合營公司間資產出售或注入方面不一致的情況。該修訂要求，當投資者與其聯營公司或合營公司間進行資產出售或者注入構成一項業務時，全額確認收益或虧損。當涉及資產的交易不構成一項業務時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營公司之權益為限。該修訂採用未來適用法。於二零一六年一月，香港會計師公會取消了之前香港財務報告準則第10號和香港會計準則第28號的修訂(二零一一年)的強制性生效日期，並將在完成對合營公司和聯營公司的更廣泛會計審閱後決定新的強制性生效日期。然而，目前該修訂可供採用。

香港財務報告準則第15號於二零一四年七月頒佈，建立一個新的五步模式入賬與客戶訂約之收入。根據香港財務報告準則第15號，收入按反映實體預期作為向客戶轉讓貨物或服務的交換而有權獲得之代價金額確認。香港財務報告準則第15號之原則為計量及確認收入提供更加結構化之方法。該準則亦引入廣泛之定性及定量披露規定，包括分解收入總額，關於履約責任、各期間之間合同資產及負債賬目結餘之變動以及主要判斷及估計之資料。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收入確認之規定。於首次應用該準則時要求全面追溯應用或修訂式追溯應用。於二零一六年六月，香港會計師公會頒佈了香港財務報告準則第15號的修訂，以處理識別履約責任、委託人與代理人之應用指引及知識產權許可以及過渡之實施問題。該等修訂亦擬協助確保實體於採納香港財務報告準則第15號時能更一致地應用及降低應用有關準則之成本及複雜程度。本集團計劃採納香港財務報告準則第15號之過渡性規定，將首次採納之累計影響確認為於二零一八年一月一日保留盈利之期初結餘之調整項目。此外，本集團計劃僅就二零一八年一月一日前未完成之合同應用新規定。本集團預計於首次採納香港財務報告準則第15號後於二零一八年一月一日作出之過渡性調整不會是重大調整。然而，自二零一八年起，下文進一步詳述的預期會計政策變動將對本集團財務報表有重大影響。於二零一七年，本集團已對採納香港財務報告準則第15號的影響進行詳細評估。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

2.3 已頒佈但未生效之香港財務報告準則(續)

本集團的主要活動包括物業發展、物業投資及建設。採用香港財務報告準則第15號對本集團的預期影響概述如下：

(a) 收入確認的時間

目前，當物業擁有權的重大風險及回報轉移至買方時確認物業的銷售收入，惟本集團並無維持通常與擁有權有關的參與管理程度，亦無有效控制物業，即當相關物業的建設已經完成，並且物業已根據銷售協議交付予買方時，相關應收款項的可收回性得到合理保證。採納香港財務報告準則第15號後，出售物業的收入將於物業的控制權轉移至買家時確認。評估控制權是否隨著時間或某個時間點轉移方面將需要進行判斷。對於因合同限制令本集團無法作其他使用且本集團就迄今已竣工部分的付款擁有對客戶的強制執行權利的物業，本集團將確認銷售收入，因為履約義務隨時間而達成，通過應用輸入數據法測量進度。

本集團已評估本集團所採用的銷售協議在很大程度上是標準化的，而對於採用標準買賣協議的樓花銷售，根據香港財務報告準則第15號，本集團就迄今已竣工部分的付款並無強制執行權利，因此就大部分銷售收入而言不符合隨時間確認收入的標準。本集團預期於本集團向買家交付物業之時，確認出售物業的大部分收入。本集團預期應用香港財務報告準則第15號將不會對各期間收入確認的時間產生重大影響。

(b) 銷售佣金

本集團於與購房者簽訂買賣協議時向銷售代理人支付佣金。採用香港財務報告準則第15號後，獲得合同(包括銷售佣金)的增量成本(如可收回)會資本化為資產，並須按與有關物業轉移予客戶相一致的系統性基準攤銷。目前，本集團支出與獲得購房者的買賣協議相關的銷售佣金。因此，本集團預計資產的確認將導致二零一八年一月一日的期初保留溢利增加。

2.3 已頒佈但未生效之香港財務報告準則(續)

(c) 竣工物業銷售的融資部分

香港財務報告準則第15號要求物業開發商在融資影響重大的情況下在合同中與收入分開入賬融資部分，但受限於物業付款與交付之間的期限將少於一年的實際權宜情況。目前，(i)如彼等在簽署正式買賣協議後90日內選擇全額支付購買價，則本集團向購房者提供折扣；及(ii)預期本集團項目之物業付款與交付之間的時間將超過一年。因此，融資部分被認為是重要的。融資部分的金額在合同開始時估計，付款計劃由購房者使用折扣率確認，該折扣率體現在本集團與體現本集團信貸特徵的客戶之間的單獨融資交易中以及提供的任何抵押或擔保。利息費用僅在合同責任(預收款)在與客戶的合同會計中確認時才予以確認。本集團預計會調整，以減少本年度期初保留溢利，且預收款相應增加。

香港財務報告準則第16號於二零一六年五月頒佈，取代香港會計準則第17號「租賃」，香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號「確定一項安排是否包含一項租賃」，香港(常設詮釋委員會) — 詮釋第15號「經營租賃 — 獎勵」及香港(常設詮釋委員會)詮釋第27號「評估法律形式為租賃之交易實質」。該準則規定了租賃確認、計量、列報和披露的原則，並要求承租人除低價值資產租賃和短期租賃兩類可選擇豁免確認租賃資產和負債的情形外，均應確認租賃資產和負債。在租賃開始日，承租人將支付租金的義務(即租賃責任)確認為一項負債，並確認一項資產代表在租賃期內使用標的資產的權利(即使用權資產)。除該使用權資產符合香港會計準則第40號投資性房地產的規定外，使用權資產應採用成本減累計折舊和任何減值損失進行後續計量。租賃負債的後續增減變動分別反映租賃負債利息和租賃付款。承租人須單獨確認租賃負債的利息費用和使用權資產的折舊費用。承租人還需要在某些事件發生時重新計算租賃負債，例如租賃期限的變化以及由於用於確定這些租金的指數或利率的變化而導致的未來租賃付款的變化。承租人通常會將租賃負債的重新計量金額視為對使用權資產的調整。香港財務報告準則第16號下出租人的會計處理與香港會計準則第17號實質上沒有改變。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

2.3 已頒佈但未生效之香港財務報告準則(續)

出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相同的分類原則對所有租賃進行分類，並將之分為經營租賃及融資租賃。香港財務報告準則第16號要求承租人及出租人作出較香港會計準則第17號所規定之更多披露。承租人選擇使用全面回溯性或經修改回溯性方法應用該標準。本集團預期自二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號，現正評估採納香港財務報告準則第16號之影響，並正考慮會否選擇利用現有的實用權宜之計，以及將採用何種轉型方式及補救措施。如於財務報表附註39 (b)所披露，於二零一七年十二月三十一日，本集團合共約有人民幣3,360,000元之不可撤銷經營租賃下之未來最低租賃付款。於採納香港財務報告準則第16號後，其中若干款項可能需要確認作新使用權資產及租賃負債。然而，需要進行進一步的分析以釐定新使用權資產及租賃負債之確認數量，包括但不限於與低價值資產租賃及短期租賃相關之任何金額，其他選擇之實用手段及補救措施，以及於採納日期之前訂立之新租約。

香港會計準則第40號之修訂於二零一七年四月頒佈，澄清實體應何時將物業(包括在建或開發中的物業)轉入或轉出投資物業。該等修訂訂明，當物業符合或不再符合投資物業的定義，並且有證據表明用途變化時，其用途發生變化。在物業用途方面僅僅改變管理層的意向並非是用途變化的證據。該等修訂應該追溯應用於在實體首次採用該等修訂的年度報告期開始時或之後發生的使用變化。實體應重新評估首次應用修訂當日所持有財產的分類，並在適用時重新分類物業以反映該日存在的狀況。追溯應用僅在不使用事後證明而可能的情況下方予允許。本集團預期於二零一八年一月一日起採用該等修訂。該等修訂預期不會對本集團財務報表產生重大影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號於二零一七年六月頒佈，就如何於應用香港會計準則第21號於實體以外幣收取或支付預付代價並確認非貨幣資產或責任之情況釐定交易日期提供指引。該詮釋澄清為確定初始確認相關資產、使用費用或收益(或其部分)時所使用匯率目的之交易日期乃為實體初始確認非貨幣性資產(如預付款項)或由預付代價之支付或收取產生之非貨幣負債(如遞延收入)之日期。倘確認有關項目有多項預付款項或預收款項，則實體必須確定每項預付款項或預收款項之交易日期。實體可以全面回溯基準或以事前基礎應用該詮釋，由實體首次應用詮釋之報告期開始時起或實體首次應用詮釋之報告期之財務報表內呈列作為比較資料所提供之前一報告期開始時起。本集團預期將於二零一八年一月一日起事前採納該等修訂。該等修訂預期不會對本集團財務報表造成重大影響。

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

2.3 已頒佈但未生效之香港財務報告準則(續)

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號於二零一七年七月頒佈, 闡述當處理稅務涉及影響應用香港會計準則第12號之不確定性(俗稱「不確定稅務狀況」)時之(即期及遞延)所得稅之會計處理。該詮釋不適用於香港會計準則第12號範圍以外之稅項或徵費, 亦不具體包括與不確定稅務處理相關之利息及罰款之規定。該解釋具體針對(i)實體是否分開考慮不確定稅務處理; (ii)主體對稅務機關審查稅務處理所作假設; (iii)實體如何釐定應課稅利潤或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及稅率; (iv)實體如何考慮事實及情況之變化。該詮釋應以全面回溯並不使用後見之明或連同應用之累積影響(作為初次應用之日期之期初股本之調整項目)回溯地回溯地應用, 並無須重述比較資料。本集團預期將於二零一九年一月一日起事前採納該等修訂。該等修訂預期不會對本集團財務報表造成重大影響。

3. 重大會計政策概要

於聯營公司及合營公司的投資

聯營公司指本集團擁有一般不少於20%股份投票權的長期權益, 並可對其實施重大影響力的實體。重大影響力指參與投資對象財政及經營決策的權力, 但非控制或聯合控制該等政策。

合營公司指擁有共同控制權的各方可分享合營安排所涉淨資產的合營公司。共同控制指訂約協定共享安排控制權, 僅在相關活動決策須經共享控制權的各方一致同意的情況下存在。

本集團於聯營公司及合營公司的投資以權益會計法按本集團應佔淨資產減任何減值虧損於合併財務狀況表列賬。

會計政策如有差異則作出調整使之一致。

本集團應佔聯營公司及合營公司收購後業績及其他全面收益於綜合損益及其他全面收益表列賬。此外, 倘直接於聯營公司或合營公司的權益確認一項變動, 則本集團會視乎情況於合併權益變動表確認應佔任何變動。本集團與聯營公司或合營公司交易產生的未變現收益及虧損均按本集團所佔聯營公司或合營公司的投資比例撇銷, 惟如有證據顯示未變現虧損是由於所轉讓資產出現減值則除外。收購聯營公司或合營公司所產生的商譽計入本集團對聯營公司或合營公司的投資。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

3. 重大會計政策概要(續)**於聯營公司及合營公司的投資(續)**

倘對聯營公司的投資成為對合營公司的投資，或對合營公司的投資成為對聯營公司的投資，則不會重新計量留存權益，而是繼續按權益法將投資列賬。在所有其他情況下，若本集團失去對聯營公司的重大影響力或合營公司的共同控制權，會按公允價值計量及確認留存權益。失去對聯營公司的重大影響力或對合營公司的共同控制權時聯營公司或合營公司的賬面值與留存權益公允價值加出售所得款項之間的差額於損益確認。

業務合併及商譽

業務合併使用收購法入賬。轉讓代價按收購日期的公允價值計量，即本集團於收購日所轉撥資產的公允價值、本集團對被收購方的原擁有人承擔的負債與本集團就換取被收購方控制權而發行的股本權益的總和。對每一項業務合併，本集團選擇是否以公允價值或被收購方可識別淨資產的比例，計量被收購方的非控股權益，即賦予持有人在清盤時按比例分佔淨資產的現有擁有權權益。所有其他非控股權益部分按公允價值計量。收購相關成本於產生時支銷。

本集團收購一項業務時，會根據合同條款以及於收購日期的經濟環境和相關條件評估所收購的金融資產及所承擔的金融負債，以作出適當分類及命名，包括區分被收購方主合同中的嵌入式衍生工具。

對於分階段進行的業務合併，收購方原已持有被收購方的股權會按收購日期的公允價值重新計量，然後計入損益。

收購方將轉撥的任何或然代價按收購日期的公允價值確認。歸類為資產或負債的或然代價按公允價值計量，其公允價值變動於損益確認。歸類為權益的或然代價毋須重新計量，其日後結算於權益列賬。

商譽初始按成本計量，即已轉撥代價、已確認非控股權益數額及本集團先前所持被收購方股本權益公允價值的總額超出所收購可識別淨資產及所承擔負債的差額。倘代價及其他項目的總和低於所收購淨資產的公允價值，差額在重估後於損益確認為議價購買收入。

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

3. 重大會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年測試有否減值，倘有事件或環境變化顯示賬面價值可能出現減值，則須增加減值測試頻率。本集團每年12月31日對商譽進行減值測試。就減值測試而言，自業務合併獲得的商譽由收購日期起分配至本集團預期將自合併協同效應受益的各現金產生單位或現金產生單位組合，而不論本集團有否其他資產或負債分配至該等現金產生單位或現金產生單位組合。

減值通過評估與商譽相關的現金產生單位(或現金產生單位組合)的可收回金額確定。倘現金產生單位(或現金產生單位組合)的可收回金額少於其賬面價值，則確認減值虧損。已確認的商譽減值虧損其後不可撥回。

倘商譽分配至現金產生單位(或現金產生單位組合)，而該單位業務的一部分被出售，則在計算出售收入或虧損時，與被出售業務相關的商譽將計入該業務的賬面價值。如此出售的商譽基於被出售業務與現金產生單位餘留業務的相對值計量。

公允價值計量

本集團於各報告期結算日按公允價值計量投資物業及衍生金融工具。公允價值指於計量日市場參與者之間的有序交易中，就出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格。計量公允價值時假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債的主要市場或(在未有主要市場的情況下)最有利市場進行。主要或最有利市場須為本集團能參與的市場。假設市場參與者基於最佳經濟利益行事，資產或負債的公允價值使用市場參與者為資產或負債定價所用假設計量。

非金融資產之公允價值計量會計及市場參與者將資產用於最高增值及最佳用途或售予會將資產用於最高增值及最佳用途之另一名市場參與者而創造經濟利益的能力。

本集團針對不同情況使用不同估值方法，確保有足夠數據計量公允價值，並盡量利用相關可觀察數據，減少使用不可觀察數據。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

3. 重大會計政策概要(續)**公允價值計量(續)**

公允價值於財務報表確認或披露之所有資產及負債，均基於對計量公允價值整體而言屬重要之最低層輸入數據按下述公允價值層級分類：

第一級 — 按同等資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)計算

第二級 — 按估值方法計算(計量公允價值的重要最低層輸入數據可直接或間接觀察)

第三級 — 按估值方法計算(計量公允價值的重要最低層輸入數據不可觀察)

對於按經常性基準於財務報表確認之資產及負債，本集團於各報告期結算日重新評估分類(基於對計量公允價值整體而言屬重大之最低層輸入數據)，確定有否在不同層級之間轉移。

非金融資產減值

當資產(待售發展中物業、待售竣工物業、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外)有減值跡象或須對資產進行年度減值測試時，會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額指個別資產或現金產生單位的使用價值與其已扣除銷售成本的公允價值兩者之中的較高者，除非該資產所產生的現金流入並非基本上獨立於其他資產或資產組別，在該情況下可收回金額按資產所屬現金產生單位釐定。

僅當資產的賬面價值超逾其可收回金額時方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計未來現金流量以反映當前市場評定的貨幣時間價值以及資產特有風險的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損於產生期間在損益中列入與減值資產功能屬於同一類別的開支扣除。

於各報告期結算日評估有否跡象顯示原已確認的減值虧損不復存在或有所減少。如有，則評估可收回金額。僅當釐定資產可收回金額的估計方法改變時，方可轉回先前就資產(商譽除外)確認的減值虧損，惟轉回後的數額不得高於假設以往年度並無確認資產減值虧損而應有的賬面價值(扣除任何折舊／攤銷)。該減值虧損的轉回於產生期間計入損益表。

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

3. 重大會計政策概要(續)

關聯方

倘任何人士符合以下條件，則視為與本集團有關連：

(a) 倘該方屬以下人士或該人士的家庭近親成員，並且該人士：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 擔任本集團或本集團母公司的主要管理層成員；

或

(b) 倘該方為符合下列任何條件的實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員；
- (ii) 一個實體為另一個實體的聯營公司或合營公司(或為另一個實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
- (iii) 該實體與本集團均為同一第三方的合營公司；
- (iv) 一個實體為第三方實體的合營公司，而另一個實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體是以本集團或本集團關連實體的僱員為受益人的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所識別人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體母公司)的主要管理層成員；
及
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理層人員服務。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

3. 重大會計政策概要(續)**其他物業、廠房及設備與折舊**

其他物業、廠房及設備(在建工程除外)按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。其他物業、廠房及設備項目之成本包括購買價及任何使資產達至營運狀況及地點作擬定用途的直接應佔成本。

其他物業、廠房及設備項目投產後產生的維修及保養等開支，一般於產生期間計入損益表。於符合確認標準的情況下，大型檢測開支計入資產賬面價值，作為重置成本。倘其他物業、廠房及設備之重要部分須定期更換，則本集團確認該等部分為具特定使用年期之個別資產並相應計提折舊。

折舊乃以直線法在估計使用年內將其他物業、廠房及設備各項目的成本撇減至其剩餘價值。就此使用的主要年率如下：

土地及樓宇	租期
租賃物業裝修	租期與20%的較短者
傢俱、裝置及其他廠房及設備	3至10年

倘其他物業、廠房及設備項目各部分的使用年期不同，則該項目的成本按合理基準分配至各部分，單獨計算折舊。剩餘價值、使用年期及折舊方法至少於各財政年度結算日檢討，並於適當時調整。

已確認的其他物業、廠房及設備項目(包括任何重大部分)於出售或預期使用或出售不會再產生未來經濟利益時終止確認。於資產終止確認年度在損益表確認的任何出售或報廢盈虧，乃有關資產出售所得款項淨額與賬面價值之差額。

持作發展以供出售的物業

持作發展以供出售的租賃土地的成本指收購成本。可變現淨值乃參考管理層根據當前市況所作的估計釐定。

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

3. 重大會計政策概要(續)

待售發展中物業

待售發展中物業按成本與可變現淨值的較低者列賬，包括發展期間產生的土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及其他直接歸屬於該等物業的成本。

待售發展中物業分類為流動資產，除非有關物業發展項目的建設期預計超過正常營運週期竣工。完成後，物業轉撥至待售竣工物業。

於發展項目竣工前已收及應收購房者待售發展中物業預售的銷售按金或分期付款計入流動負債。

待售竣工物業

持有銷售之竣工物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本按未售物業應佔土地和建築成本總額的分攤比例釐定。可變現淨值乃參考於日常業務過程中出售物業的所得款項減去適用可變銷售開支或管理層根據現行市場狀況作出的估計釐定。

建築合同

合同收入包括商定的合同金額以及變更單、索賠及激勵金的適當金額。已發生的合同成本包括直接材料、分包成本、直接人工成本及適當比例的可變和固定建設間接費用。

固定價格建築合同收入採用竣工百分比法確認，並參照迄今發生的成本佔預計相關合同總成本的比例計量。

投資物業

投資物業包括竣工投資物業及在建投資物業。

竣工投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值目的而持有的土地和樓宇權益，但不包括用作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途；或用作於日常業務過程中出售的土地和樓宇權益。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。初次確認後，投資物業按反映報告日市場狀況的公允價值列賬。

作未來投資物業用途的在建或發展中投資物業分類為在建投資物業。該等在建物業初步按成本(包括交易成本)計算，並於初步確認後，在公允價值能予可靠釐定的每個報告日按公允價值列賬。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

3. 重大會計政策概要(續)**投資物業(續)**

竣工投資物業及在建投資物業公允價值變動產生的收益或虧損，於產生年度在損益入賬。

報廢或出售竣工投資物業或在建投資物業產生的收益或虧損，於報廢或出售的年度在損益表確認。

對於從投資物業轉為自用物業而言，以後會計處理的物業的視同成本為其在使用變更日期的公允價值。

對於存貨轉撥至投資物業，用途變更日期物業公允價值與其當時賬面值之間的任何差額於損益表確認。

租賃

實質上轉移了資產所有權(非合法業權)的絕大部分回報及風險之租賃列作融資租賃。設立融資租賃之初，租賃資產成本按最低租金的現值撥充資本，並與債務(利息部分除外)一併列賬以反映購買及融資狀況。根據資本化融資租賃持有的資產(包括融資租賃的預付土地租金)計入其他物業、廠房及設備，並於資產租期與估計使用年期之較短期間折舊。該等租賃的財務成本自損益表扣除，以便計算租期內的定期費率。

倘資產所有權之絕大部分回報及風險仍由出租人承擔，則租賃作為經營租賃列賬。倘本集團為出租人，本集團根據經營租賃出租之資產計入非流動資產，而根據經營租賃應收之租金按租賃期限以直線法計入損益表。倘本集團為承租人，根據經營租賃應付之租金(扣除出租人給予的優惠)按租賃期限以直線法自損益表扣除。

經營租賃項下的預付土地租賃款項初步按成本列賬，其後按租期以直線法確認。

投資及其他金融資產**初始確認及計量**

金融資產於初始確認時歸類為按公允價值計入損益的金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融投資(如適用)。本集團金融資產初始確認時，以公允價值加收購金融資產應佔交易成本計量，惟按公允價值計入損益的金融資產除外。

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

3. 重大會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

初始確認及計量(續)

所有金融資產之常規買賣於交易日(即本集團承諾購買或出售該資產之日)確認。常規買賣指須在法規或市場慣例普遍規定的期間交付資產的金融資產買賣。

後續計量

不同類別金融資產的後續計量方法如下：

按公允價值計入損益的金融資產

按公允價值計入損益的金融資產，包括持作買賣的金融資產和初始確認時指定為按公允價值計入損益的金融資產。以在近期出售為目的而購買的金融資產分類為持作買賣的金融資產。衍生工具包括個別嵌入式衍生工具，除非指定為實質對沖工具(定義見香港會計準則第39號)，否則亦分類為持作買賣。

按公允價值計入損益的金融資產在財務狀況表以公允價值列示，公允價值的有利淨變動於損益呈列為其他收入及收益，而公允價值的不利淨變動呈列為其他開支。該等公允價值淨變動不包括就該等金融資產賺取的任何股息或利息，該等股息或利息會根據下文「收入確認」所述政策確認。

初始確認時指定為按公允價值計入損益的金融資產在初始確認當日且僅須符合香港會計準則第39號的標準即指定為該分類。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指有固定或可確定付款(在活躍市場並無報價)的非衍生金融資產。初始計量後，該等資產隨後採用實際利率法以攤銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時，考慮收購產生的任何折價或溢價，並計入作為實際利率不可或缺的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表的其他收入及收益。貸款的減值虧損於損益表確認為融資成本，而應收款項的減值虧損確認為其他開支。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

3. 重大會計政策概要(續)**終止確認金融資產**

出現以下情形時，金融資產一般(或(如適用)部分金融資產或一組同類金融資產的一部分)會終止確認(即自本集團合併財務狀況表移除)：

- 從資產收取現金流量的權利已逾期；或
- 本集團已根據「過手」安排轉讓從資產收取現金流量的權利，或已承擔向第三方無重大延誤全額支付所收現金流量的責任；及(a)本集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b)本集團雖未轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘本集團已轉讓從資產收取現金流量的權利或訂立過手安排，則評估有否保留資產所有權的風險及回報及保留程度。倘本集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產控制權，本集團將按本集團持續涉入資產程度繼續確認所轉讓資產。在該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債根據反映本集團所保留權利及責任的基準計量。

以轉讓資產的擔保形式持續涉入的金額按資產原賬面值與本集團可能需要償還的最高對價的較低者計量。

金融資產減值

本集團於各報告期結算日評估有否客觀跡象顯示一項或一組金融資產出現減值。倘資產首次確認後出現一項或多項事件而對能可靠估計的金融資產或一組金融資產的估計未來現金流量有影響，則說明已發生減值。減值跡象可能包括單個債務人或一組債務人有重大財務困難、拖欠利息或本金付款、可能破產或進行其他財務重組，以及可觀察數據顯示估計未來現金流量減少且可計量，例如與拖欠有關的欠款或經濟狀況變動。

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

3. 重大會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

按攤銷成本入賬的金融資產

對於按攤銷成本入賬的金融資產，本集團首先按個別基準評估單項重大或按組合基準評估單項非重大的金融資產有否客觀減值證據。倘本集團釐定單項評估的金融資產並無客觀減值證據，則不論重大與否均須將該資產歸入一組具有相似信貸風險特徵的金融資產，以整體評估有否減值。已單獨評估減值並已確認或將繼續確認減值虧損的資產不進行整體減值評估。

已識別減值虧損金額以資產的賬面價值與估計未來現金流量現值(不包括尚未發生的未來信用損失)的差額計量。估計未來現金流量的現值按金融資產的原實際利率(即初始確認時計算採用的實際利率)貼現。

資產賬面價值通過使用撥備賬扣減，減值虧損金額於損益表確認。利息收入持續按已扣減賬面價值累計，利率為計量減值虧損時貼現未來現金流量所使用的貼現率。倘不可能於未來實現回收且所有抵押品已變現或轉至本集團，則貸款及應收款項連同相關撥備可撤銷。

倘後續期間於減值確認後發生的事項導致估計減值虧損增加或減少，則以往確認的減值虧損通過調整撥備賬增加或減少。倘撤賬於日後收回，則轉回的減值虧損計入損益表的其他開支。

金融負債

首次確認及計量

金融負債首次確認時視情況歸類為按公允價值計入損益的金融負債、貸款及借貸，或指定於有效對沖中作對沖工具的衍生工具。

所有金融負債首次按公允價值確認，貸款及借貸則須扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括貿易應付款項及其他應付款項、應計費用、銀行及其他貸款、優先票據及公司債券。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

3. 重大會計政策概要(續)**金融負債(續)**

後續計量

金融負債其後按類別以下列方法計量：

貸款及借貸

首次確認後，銀行及其他貸款及公司債券其後以實際利率法按攤銷成本計量，倘貼現影響不大，則按成本列賬。收入及虧損於負債終止確認時透過實際利率攤銷程序於損益表確認。

計算攤銷成本時已計及任何收購折讓或溢價，以及實際利率所包含的費用或成本。實際利率攤銷則計入損益表的融資成本。

優先票據

本公司發行含有負債及提早贖回權(與主合同並無密切關連)的優先票據在初步確認時分作不同類別。於發行日，負債及提早贖回權部份均按公允價值確認。

在其後期間，優先票據的負債部份使用實際利率法按攤銷成本列賬。提早贖回權按公允價值計量，其公允價值變化於損益表中確認。

與發行優先票據有關的交易成本按有關公允價值的比例分配予負債及提早贖回權部份。與提早贖回權有關的交易成本即時於損益表中扣除與負債部份有關的交易成本計入負債部份的賬面值，並使用實際利率法在優先票據期內攤銷。

財務擔保合同

本集團發行的財務擔保合同為要求作出付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項而招致的損失的合同。財務擔保合同初步按公允價值確認為一項負債，並就發行財務直接產生的交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按以下兩者的較高者計量財務擔保合同：(i)清償於報告日現有責任所需開支的最佳估計金額；及(ii)初步確認的金額減(如適用)累計攤銷。

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

3. 重大會計政策概要(續)

終止確認金融負債

金融負債於負債責任解除、取消或屆滿時終止確認。

倘現有金融負債被另一項由同一借貸人提供而絕大部分條款不同的負債所取代，或現有負債的條款大幅修訂，則有關取代或修訂以終止確認原有負債及確認新負債方式處理，而相關賬面價值的差額會於損益表確認。

抵銷金融工具

倘現時有可執行的合法權利抵銷已確認金額且有意按淨額基準結算，或同時變現資產及結算負債，則金融資產與金融負債可抵銷且淨額於財務狀況表呈報。

現金及現金等值項目

綜合現金流量表的現金及現金等值項目包括所持現金與活期存款，以及可隨時轉換成已知金額現金、價值變動風險不大且購買時一般具有不超過三個月短暫有效期的短期高流通投資，再扣除須於要求時償還且為本集團現金管理所包含的銀行透支。

綜合財務狀況表的現金及現金等值項目包括所持不限用途的現金及銀行現金(包括定期存款及等同現金資產)。

永續資本證券

無合同義務償還本金或支付任何分派的永續資本證券歸類為權益的一部分。

撥備

倘因過往事件須承擔現時責任(法定或推定)，而履行該責任可能導致未來資源外流，且該責任所涉金額能夠可靠估計，則確認撥備。

倘貼現影響重大，則確認撥備的金額為預期履行責任所需未來開支於報告期末的現值。貼現現值隨時間增加的金額計入損益表中的融資成本。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

3. 重大會計政策概要(續)**所得稅**

所得稅包括即期及遞延稅項。並非於損益確認的項目的相關所得稅亦不會於損益確認，而於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債根據截至報告期末已頒佈或實際已頒佈的稅率(及稅法)，並考慮到本集團經營所在國家現行的詮釋及慣例，按預計可自稅務部門收回或應付稅務部門的金額計算。

就財務報告而言，遞延稅項以負債法就報告期末資產及負債的稅基與其賬面價值之間的所有暫時差額作撥備。

除下列情況外，就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債：

- 倘遞延稅項負債來自首次確認的商譽或非業務合併交易中的資產或負債，且於交易時不影響會計利潤及應課稅利潤或虧損；及
- 對於與投資附屬公司、聯營公司及合營公司有關的應課稅暫時差額，倘能夠控制撥回暫時差額的時間，且於可見將來可能不會撥回暫時差額。

遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損確認。倘有可用以抵銷可扣稅暫時差額的應課稅利潤且可動用結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，則會確認遞延稅項資產，惟以下情況除外：

- 倘遞延稅項資產與非業務合併的交易中首次確認資產或負債時產生的可扣稅暫時差額有關，且於交易時並不影響會計利潤及應課稅利潤或虧損；及
- 對於與投資附屬公司、聯營公司及合營公司有關的可扣稅暫時差額，遞延稅項資產僅於暫時差額會在可見將來撥回且有可用以抵銷暫時差額的應課稅利潤時確認。

遞延稅項資產的賬面價值於各報告期末檢討，倘不再可能有足夠應課稅利潤可以運用全部或部分遞延稅項資產，則相應調減。未確認的遞延稅項資產於各報告期末重新評估，如可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產，則確認相關的金額。

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

3. 重大會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項資產及負債根據於報告期末已頒佈或實際已頒佈的稅率(及稅法)，按預期適用於變現資產或償還負債期間的稅率計算。

遞延稅項資產及遞延稅項負債僅限於本集團擁有可依法執行的權利抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與由同一稅務機關對同一納稅實體或不同納稅實體(其有意以淨額結算即期稅項負債及資產或變現資產以及一併結算負債)於未來各期間(其間遞延稅項負債或資產的大部份款項預計將結算或回收)徵收有關所得稅時可抵銷。

收入確認

倘經濟利益可能流入本集團且能夠可靠計量收入，則按以下基準確認收入：

- (a) 竣工物業銷售所得收入，於物業所有權的風險及回報已轉移至買方時(即相關物業的建築工程已完成，並已根據銷售協議向買方交付物業，且能合理保證收取有關應收款時)確認；
- (b) 建築合同收入，使用竣工百分比基準，於上文「建築合同」的會計政策有進一步解釋。
- (c) 服務收入，於提供服務時確認；
- (d) 租金收入於租期內按時間比例確認；
- (e) 利息收入使用實際利率法按累計基準確認，並採用將金融工具整個預計有效期內的估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面淨值的利率計算；及
- (f) 股息收入於確立股東收取股息的權利時確認。

以股份為基礎的付款

為了激勵和獎勵為本集團營運的成功作出貢獻的符合條件的人士，本公司實行購股權計劃。本集團的僱員(包括董事)以以股票為基礎的付款方式收取酬金，據此僱員以提供服務作為權益工具的代價(「權益結算交易」)。

就授出而言與僱員進行的權益結算交易的成本參照其授出當日之公允價值計算。公允價值由外部估值師以二項模式釐定，進一步詳情載於財務報表附註29中。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

3. 重大會計政策概要(續)**以股份為基礎的付款(續)**

以權益結算的交易的成本連同權益相應增加部分，在滿足業績或服務條件期間於僱員福利開支內確認。於各報告期末直至歸屬日期內確認為權益結算交易的累計開支反映歸屬日期屆滿時的水平及本集團對最終歸屬的權益工具數目的最佳估計。於某期間內損益表的扣除或入賬反映於該期間開始及結束時確認的累計開支變動。

決定獎勵於授出日期之公允價值時不會考慮服務及非市場表現條件，但該等條件的可能性會作為本集團對最終歸屬的權益工具數目的最佳估計的一部分而予以評估。授出日期之公允價值反映市場表現條件。任何其他附帶於獎勵的條件，若無相關服務需求，將被視為非歸屬條件。非歸屬條件反映在獎勵的公允價值且除非亦有服務及／或表現條件，否則其將導致獎勵立即耗減。

因未滿足非市場表現及／或服務條件而最終不會歸屬的獎勵不予確認開支。倘獎勵包括一項市場或非歸屬條件，且所有其他表現及／或服務條件已達成，不論市場或非歸屬條件是否達成，該等交易亦將被視作歸屬交易。

當修訂股票付款獎勵的條款時，倘已滿足獎勵的原始條款，則至少要按無修訂條款的情況確認開支。此外，當任何修訂於修訂當日導致股票付款的公允總值有所增加，或為僱員帶來利益，均應確認開支。

當股票付款獎勵被取消，則會視作於取消當時歸屬，且任何未就獎勵確認的開支將立即確認。此舉包括未滿足本集團或僱員控制權內的非歸屬條件的任何獎勵。然而，倘有新獎勵代替被取消的獎勵，且於授出當日被指定為一項替代獎勵，則被取消及新獎勵均會視作原始獎勵的變更，如上段所述。

計算每股盈利時，未行使購股權的攤薄影響將列作額外股份攤薄效應。

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

3. 重大會計政策概要(續)

其他僱員福利

退休計劃

本集團根據《強制性公積金計劃條例》為合資格參與界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)的僱員經營一項強積金計劃。根據強積金計劃規則，須按僱員基本薪金的某個百分比作出供款，並於供款應予支付時在損益表內扣除。強積金計劃的資產與本集團資產分開並由獨立管理基金持有。本集團所作僱主供款於向強積金計劃作出時全數歸屬予僱員。如僱員在僱主供款全數歸屬前退出計劃，則被沒收的供款金額不能用作減少本集團應付的供款。

本集團於中國內地的附屬公司的僱員須參加由地方市政府經營的中央退休金計劃(「退休金計劃」)。附屬公司須按其工資成本的若干百分比向中央退休金計劃供款。本集團就退休金計劃僅承擔持續供款的責任。根據中央退休金計劃規則，有關供款於應付時在損益表扣除。

借貸成本

收購、建設或生產未完成資產(即需要一段較長時間方可達致擬定用途或出售的資產)直接應佔的借貸成本會撥充資本，作為該等資產的部分成本。當資產已大致可作擬定用途或出售時，不會再將該等借貸成本撥充資本。所有其他借貸成本於產生期間扣除。借貸成本包括實體借款時產生的利息及其他成本。

股息

當末期股息獲股東於股東大會上批准時，則其確認為負債。擬派末期股息披露於財務報表附註。

由於本公司的公司細則授予董事宣派中期股息的權利，所以中期股息之動議和宣派在同一時間進行。因此，中期股息在動議和宣派之時立即被確認為負債。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

3. 重大會計政策概要(續)**外幣**

該等財務報表以本集團的呈列貨幣人民幣呈列。本公司的功能貨幣為港元(「港元」)，而人民幣亦用作本公司財務報表的呈列貨幣，以匹配本集團的呈列貨幣。本集團旗下各公司自行選擇功能貨幣，而各公司的財務報表項目均以各自的功能貨幣計量。本集團各公司記錄的外幣交易初次按交易日的匯率以各自功能貨幣列賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按功能貨幣於報告期末的匯率換算。貨幣項目結算或換算產生的差額於損益表確認。

因貨幣項目結算或換算產生的差額均於損益表確認，惟指定作為本集團境外業務投資淨額對沖部份的貨幣項目除外。該等項目於其他全面收益確認，直至出售該投資淨額為止，屆時累計金額於損益表重新歸類。由該等貨幣項目的匯兌差額所產生的稅款及稅收抵免亦會於其他全面收益中列賬。

以外幣按歷史成本計算的非貨幣項目以首次交易日的匯率換算，以外幣按公允價值計量的非貨幣項目以計量公允價值當日的匯率換算。換算按公允價值計量的非貨幣項目產生的收入或虧損與該項目公允價值變動產生的收入或虧損確認方式一致，即公允價值收入或虧損於其他全面收益或損益確認之項目之匯兌差額亦相應於其他全面收益或損益確認。

若干中國境外附屬公司、合營公司及聯營公司的功能貨幣均為人民幣以外的貨幣。於報告日，該等實體的資產與負債按報告日的普遍匯率換算為人民幣，其損益及其他全面收益表則按年內加權平均匯率換算為人民幣。因此而產生的匯兌差額，計入匯兌波動儲備。出售海外實體時，就該項海外業務在權益確認的遞延累計金額，會在損益表中確認。

就綜合現金流量表而言，非中國實體的現金流量按現金流量日期的適用匯率換算為人民幣。非中國實體於整個年度產生的經常性現金流量則按期間的加權平均匯率換算為人民幣。

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

4. 重要會計判斷及估計

編製本集團財務報表時，管理層須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設影響所呈報收入、開支、資產及負債金額與有關披露，及相關或然負債的披露。該等假設及估計的不確定因素可能導致日後須大幅調整受影響資產或負債之賬面價值。

判斷

管理層應用本集團的會計政策時，除作出涉及估計的判斷外，亦作出以下對於財務報表所確認金額有最重大影響的判斷：

投資物業與業主自佔物業的分類

本集團會釐定物業是否為投資物業，並已建立作出判斷的準則。投資物業為持有以賺取租金或資本增值或兩者的物業。因此，本集團會考慮物業是否可主要地獨立於本集團所持有的其他物業而產生現金流量。若干物業部份持有以供賺取租金或資本增值，而部份則持有供生產或供應貨品或服務或行政用途。倘若該等部份可獨立銷售（或根據融資租賃單獨租出），本集團會將該等部份分開入賬。倘若該等部份不能夠獨立銷售，則僅會在持有供生產或供應貨品或服務或行政用途的部份只佔很微小部份時，方視物業為投資物業。判斷乃按個別物業基準作出，以釐定配套服務所佔比例是否偏高以致有關物業不符合被列為投資物業。

投資物業與待售物業的分類

本集團開發待售用途的物業及持作賺取租金及／或資本增值用途的物業。由管理層判斷一項物業是否指定為投資物業或待售用途的物業。本集團於某項物業開發初期考慮其持有相關物業的意向。倘物業擬於竣工後出售，於建設過程中，相關的在建物業乃入賬列作待售發展中物業，計入流動資產。然而，倘物業擬持作賺取租金及／或資本增值用途，有關物業則入賬列作在建投資物業，計入投資物業。於物業竣工成後，待售物業乃轉撥至待售竣工物業項下，並按成本列值，而持作賺取租金及／或資本增值用途的物業乃轉撥至竣工投資物業項下。投資物業 — 不論在建或竣工 — 均須於各報告期末重新估值。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

4. 重要會計判斷及估計(續)**判斷(續)**

待售發展中物業的建築成本分攤

在發展物業時，本集團一般會將發展項目分期發展。一個發展期的直接相關成本會列為該期的成本入賬。每期的共同成本會按每期的可銷售面積佔整個項目的可銷售面積百分比，分攤至每個發展期。售出單位成本按年內售出的平方米建築面積乘以該期項目的每平方米平均成本而釐定。

假設投資物業之公允價值是否透過銷售可收回釐定遞延稅項之反駁

本集團位於中國的投資物業均以公允價值計算。投資物業是持有之物業以賺取租金或本金增值或兩者。考慮到香港會計準則第12條所得稅的假設以公允價值計算的投資物業透過銷售可收回釐定遞延稅項之反駁，本集團已作出有關措施以調整，例如持有投資物業之目標是否長期持續使用其經濟效益或作銷售用途。該假設只可被反駁，若存在足夠證據如以往的交易、未來的發展計劃及管理層有意指示持有投資物業之目標是否長期持續使用其經濟效益並非作銷售用途。管理層必須於每個報告日作持續評估。

估計的不明朗因素

下文為於報告日有關未來的主要假設及其他主要估計的不明朗因素，其涉及導致下個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

待售發展中物業及待售竣工物業的估值

待售發展中物業及待售竣工物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。於各個發展期每個單位的成本乃以加權平均法釐定。估計可變現淨值乃指根據所得最佳資料估算的估計售價減銷售開支和估計竣工成本(如有)。

倘若竣工成本增加，或售價淨額減少，則可變現淨值會減少，並可能因而導致須就待售發展中物業及待售竣工物業作出撥備。該撥備須運用判斷及估計。在預期與原有估計有差異時，將於該估計有改變的期間對物業的賬面值及撥備作出相應調整。

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

4. 重要會計判斷及估計(續)

估計的不明朗因素(續)

於合營公司及聯營公司的投資

本集團已與若干第三方合作，透過對合營公司及聯營公司的投資和墊款從事若干物業發展項目。需要作出重大評估和判斷才能評估應收合營公司及聯營公司款項的可收回性，這是因為合營公司及聯營公司的未來數年物業發展的盈利能力難以預測，並受到更廣泛的政治和經濟因素的影響。

投資物業公允價值的估計

投資物業(包括竣工投資物業及興建中投資物業)按獨立專業估值師對其於年內各報告日的評估市值重估。該等估值乃基於若干假設，而該等假設受不明朗因素影響，並可能與實際結果有大幅偏差。在作出判斷時，本集團考慮活躍市場類似物業的現價，並採用主要依據各報告日現行市況而作出的假設。

中國企業所得稅(「企業所得稅」)

本集團須繳納中國所得稅。由於若干涉及所得稅的事宜仍未獲稅務局確認，故於釐定所需提撥的所得稅撥備時，必須根據現行已實施的稅務法例、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。如這些事宜的最終稅務結果與原來入賬的金額有所不同，有關差額將對出現差額期間的所得稅及稅項撥備造成影響。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團在中國須繳納土地增值稅。根據對中國相關稅務法律法規規定的了解，土地增值稅的撥備基於管理層的最佳估計。實際的土地增值稅負債取決於稅務機關在物業發展項目竣工後的釐定。本集團尚未就其若干物業發展項目完成土地增值稅計算及向稅務機關支付款項。最終結果可能與最初記錄的金額有所不同。

遞延稅項資產

倘可能有應課稅利潤可用以抵銷虧損，則所有未動用的稅項虧損確認為遞延稅項資產。管理層須根據未來應課稅利潤的大致時間及數額以及未來稅務計劃策略作出重大判斷，以釐定可確認的遞延稅項資產金額。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

4. 重要會計判斷及估計(續)**估計的不明朗因素(續)**

應收貿易賬款及其他應收款撥備

本集團的呆賬撥備政策乃根據未償還應收款可追收能力的持續評估和賬齡分析，以及管理層的判斷而作出。於評估該等應收款項的最終變現能力時，需要作出相當程度的判斷，包括每名客戶的信譽和過往追收記錄。如本集團客戶的財務狀況轉差，以致其付款能力減損，則可能需要提撥額外撥備。

5. 營運分部資料

為了管理，本集團根據產品及服務劃分業務單位，有如下三個可申報經營分部：

- (a) 物業發展分部開發及銷售住宅物業及零售商舖；
- (b) 物業租賃分部出租辦公室單位及零售商舖以賺取租金收入並從長期物業價值升值中獲益；及
- (c) 建築合同分部為外部客戶及集團公司建造寫字樓及住宅樓。

本集團來自各經營分部的外部客戶的收入載於財務報表附註6。

管理層單獨監察本集團經營分部的業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可申報分部損益評估，即稅前經調整損益之計量。經調整除稅前損益按與本集團除稅前損益一致的方式計量，惟折舊、其他收入及收益、其他費用、財務成本、分佔合營公司及聯營公司溢利或虧損、投資物業及衍生金融工具的公允價值盈虧、總辦事處以及企業收入及開支不包括在該計量內。

分部間銷售及轉讓乃參考按當時普遍市價向第三方銷售之售價進行交易。

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

5. 營運分部資料(續)

關於可申報分部的資料呈列如下。

	物業發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	建築合同 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零一七年 十二月三十一日止年度				
來自外部客戶總收入	26,951,179	87,843	966,373	28,005,395
減：營業稅及其他銷售 相關稅項	(309,102)	(4,460)	(2,175)	(315,737)
來自外部客戶淨收入	26,642,077	83,383	964,198	27,689,658
分部間收入	—	24,241	4,844,974	4,869,215
可申報分部收入	26,642,077	107,624	5,809,172	32,558,873
可申報分部溢利	8,083,576	93,283	932,552	9,109,411
	物業發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	建築合同 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零一六年十二月 三十一日止年度				
來自外部客戶總收入	21,104,999	83,932	212,105	21,401,036
減：營業稅及其他銷售 相關稅項	(859,737)	(1,962)	(499)	(862,198)
來自外部客戶淨收入	20,245,262	81,970	211,606	20,538,838
分部間收入	—	11,023	4,197,558	4,208,581
可申報分部收入	20,245,262	92,993	4,409,164	24,747,419
可申報分部溢利	5,533,957	64,064	614,488	6,212,509

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

5. 營運分部資料(續)

關於一名主要客戶的資料

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，概無與一名單一外部客戶的交易的收入佔本集團總收入的10%或以上。

可申報分部收入及損益的對賬

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入		
可申報分部收入	32,558,873	24,747,419
分部間收入抵銷	(4,869,215)	(4,208,581)
綜合收入	27,689,658	20,538,838
溢利		
可申報分部溢利	9,109,411	6,212,509
分部間溢利抵銷	(865,450)	(631,645)
來自本集團外部客戶的可申報分部溢利	8,243,961	5,580,864
其他收入及收益	696,303	423,523
其他費用	(10,056)	(196,327)
折舊	(64,421)	(37,265)
財務成本	(672,154)	(371,850)
分佔聯營公司溢利	278,497	31,723
分佔合營公司虧損	(73,097)	(6,137)
投資物業公允價值淨增加	2,942,276	2,681,903
衍生金融工具公允價值淨(減少)/增加	(113,214)	81,720
未分配總部及企業開支	(339,131)	(254,720)
綜合除稅前溢利	10,888,964	7,933,434

地理資料

由於本集團的所有外部客戶收入均來自中國內地，且本集團所有分部資產均位於中國內地，故不呈列地理資料。因此，董事認為，呈列地理資料將不會為該等財務報表的使用者提供額外的有用信息。

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

6. 收入、其他收入及收益

收入指於年內賺取的物業銷售收入、租金收入及建築收入(扣除營業稅及其他銷售相關稅項前)。

本集團的收入、其他收入及收益的分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入		
物業銷售*	26,951,179	21,104,999
租金收入	87,843	83,932
建築收入	966,373	212,105
	28,005,395	21,401,036
減：營業稅及其他銷售相關稅項	(315,737)	(862,198)
	27,689,658	20,538,838
其他收入及收益		
銀行利息收入	102,863	133,881
應收聯營公司及合營公司款項的利息收入	478,934	256,787
已收按金沒收收入	13,309	18,374
政府補助	8,735	5,927
失去控制權時視作出售附屬公司的收益淨額(附註35)	36,128	—
匯兌差額淨額	21,374	—
其他	34,960	8,554
	696,303	423,523

* 向購房者出具的發票金額為人民幣28,503,441,000元(二零一六年：人民幣21,400,469,000元)，包括增值稅人民幣1,552,262,000元(二零一六年：人民幣295,470,000元)。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

7. 其他費用

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
慈善捐贈	4,072	125,533
匯兌差額淨額	—	70,928
出售其他物業、廠房及設備項目的虧損／(收益)淨額	65	(181)
出售附屬公司的收益淨額(附註35)	—	(878)
其他	5,919	925
	10,056	196,327

8. 財務成本

財務成本分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銀行及其他貸款利息以及其他借貸成本	1,246,238	903,430
優先票據利息	680,162	532,329
公司債券利息	615,117	482,294
	2,541,517	1,918,053
減：資本化利息	(1,869,363)	(1,546,203)
	672,154	371,850

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

9. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利乃經扣除／(計入)以下各項後得出：

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
所售物業成本		17,329,719	13,812,693
所提供服務成本		842,756	165,814
折舊	15	67,105	50,087
減：資本化金額		(2,684)	(12,822)
		64,421	37,265
土地及樓宇經營租賃的最低租賃付款		15,486	10,805
核數師酬金		6,800	4,180
僱員福利開支(包括董事薪酬(附註10))：			
薪金及其他員工成本		1,142,211	615,645
以權益結算的購股權開支		14,237	23,731
退休計劃供款		57,418	38,682
減：資本化金額		(471,897)	(260,183)
		741,969	417,875
匯兌差額淨額		(21,374)	70,928
出售附屬公司的收益淨額	35	(36,128)	(878)
出售其他物業、廠房及設備項目的虧損／(收益)淨額	7	65	(181)

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

10. 董事薪酬

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露之本年度董事酬金如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
袍金	3,250	2,416
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	21,942	12,723
酌情績效花紅	40,639	34,942
以權益結算的購股權開支	3,674	7,253
退休計劃供款	295	131
	66,550	55,049
	69,800	57,465

於年內及過往年度，根據本公司購股權計劃，若干董事因其為本集團提供服務而獲授購股權，其進一步詳情載於財務報表附註29。該等購股權於歸屬期於損益表內確認之公允價值於授出日期釐定，而本年度及過往年度之財務報表中所載金額已計入上文董事薪酬披露。

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

10. 董事薪酬(續)

各董事的薪酬載列如下：

	薪金、津貼及袍金		酌情績效花紅	以權益結算的		退休計劃供款	合計
	實物利益	袍金		購股權開支	人民幣千元		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一七年							
執行董事：							
紀海鵬(「紀先生」，亦為本集團主席)	—	7,754	12,860	1,412	73	22,099	
紀建德	—	5,085	13,548	1,065	73	19,771	
肖旭	—	2,751	5,075	482	74	8,382	
賴卓斌	—	2,751	4,377	453	75	7,656	
陳觀展*	—	3,601	—	34	—	3,635	
非執行董事：							
紀凱婷(「紀女士」)	2,248	—	4,779	228	—	7,255	
獨立非執行董事：							
張化橋	334	—	—	—	—	334	
廖家瑩	334	—	—	—	—	334	
蔡穗聲	334	—	—	—	—	334	
	3,250	21,942	40,639	3,674	295	69,800	
二零一六年							
執行董事：							
紀先生	—	6,883	7,434	2,827	30	16,674	
紀建德	—	3,113	16,279	2,120	30	21,542	
肖旭	—	1,612	4,701	964	28	7,305	
賴卓斌	—	1,615	3,951	900	32	6,498	
非執行董事：							
紀女士	1,342	—	2,577	442	11	4,372	
獨立非執行董事：							
張化橋	358	—	—	—	—	358	
廖家瑩	358	—	—	—	—	358	
蔡穗聲	358	—	—	—	—	358	
	2,416	12,723	34,942	7,253	131	57,465	

* 陳觀展先生於二零一七年七月十七日獲委任為本公司執行董事，及自二零一八年一月二十九日起辭任本公司執行董事。

本年度並無董事放棄或同意放棄任何酬金(二零一六年：無)的安排。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

11. 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪酬僱員包括三名董事(二零一六年：四名董事)，其薪酬詳情披露於上文附註10。年內餘下兩名(二零一六年：一名)最高薪酬僱員(非本公司的董事或主要行政人員)的薪酬詳情如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	5,536	1,815
酌情花紅	11,490	4,189
以股份為基礎的付款	1,743	1,285
退休計劃供款	73	30
	18,842	7,319

兩名(二零一六年：一名)最高薪酬人士的薪酬介乎以下範圍：

	僱員數目	
	二零一七年	二零一六年
7,000,001港元至7,500,000港元	—	1
10,500,001港元至11,000,000港元	1	—
11,500,001港元至12,000,000港元	1	—
	2	1

年內概無有關人士放棄或同意放棄任何酬金。

於年內及過往年度，就非董事及非主要行政人員最高薪酬僱員對本集團的服務向彼等授出購股權，其進一步詳情載於財務報表附註29。該等購股權於歸屬期於損益表內確認之公允價值於授出日期釐定，而本年度及過往年度之財務報表中所載金額已計入上文非董事及非主要行政人員最高薪酬僱員的薪酬披露。

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

12. 所得稅

由於本集團於年內於香港並無產生任何應課稅溢利(二零一六年：無)，故並無就香港利得稅作出撥備。中國內地應課稅利潤稅按本集團附屬公司經營所在城市的稅率計算。

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
即期 — 年內開支：		
中國企業所得稅	1,910,435	1,212,341
中國土地增值稅	1,454,355	971,606
過往年度撥備不足／(超額撥備)·淨額：		
中國企業所得稅	64,228	(21,459)
	3,429,018	2,162,488
遞延(附註27)	451,496	571,063
年內稅項開支總額	3,880,514	2,733,551

按本公司及其大部分附屬公司所在司法權區的法定／適用稅率計算的適用於除稅前溢利的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支的對賬如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
除稅前溢利	10,888,964	7,933,434
按各司法權區法定／適用稅率	2,737,627	1,988,091
過往期間當期稅項調整	64,228	(21,459)
毋須課稅收入	(57,094)	(12,403)
不可扣稅開支	42,616	50,824
過往期間動用的稅項虧損	—	(506)
未確認的稅項虧損	2,371	300
土地增值稅	1,454,355	971,606
可扣除中國企業所得稅的土地增值稅的稅務影響	(363,589)	(242,902)
按本集團實際稅率計算的稅項開支	3,880,514	2,733,551

歸屬於聯營公司的截至二零一七年十二月三十一日止年度分佔稅項開支人民幣98,323,000元(二零一六年：無)已計入綜合損益表「分佔聯營公司溢利」。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

13. 股息

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
中期股息及特別股息 — 分別每股普通股19港仙及3港仙 (二零一六年：無)	1,010,458	—
擬派末期股息及特別股息 — 分別每股普通股17港仙及2港仙 (二零一六年：22港仙及3港仙)	842,076	1,148,248
	1,852,534	1,148,248

本年度擬派末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實。

14. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額的計算基於母公司擁有人應佔年度溢利(根據與永續資本證券有關的分派進行調整)，以及年內已發行的5,495,128,000股(二零一六年：5,536,242,000股)普通股加權平均數)。

每股攤薄盈利的計算基於母公司擁有人應佔年度溢利(根據與永續資本證券有關的分派進行調整)。用於計算的普通股的加權平均數為用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股數目，以及假設在所有潛在攤薄普通股視作普通股時無償發行的普通股加權平均數。

每股基本及攤薄盈利的計算乃基於：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
盈利		
母公司擁有人應佔溢利	6,527,400	4,487,736
有關永續資本證券的分派	(96,503)	—
每股基本及攤薄盈利計算所用的溢利	6,430,897	4,487,736

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

14. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利(續)

	股份數目	
	二零一七年 千股	二零一六年 千股
股份		
每股基本盈利計算所用的年內已發行普通股加權平均數	5,495,128	5,536,242
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	77,848	16,834
每股攤薄盈利計算所用的年內已發行普通股加權平均數	5,572,976	5,553,076

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

15. 其他物業、廠房及設備

	土地及樓宇 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	傢俱、裝置及 其他廠房 及設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
二零一七年十二月三十一日					
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日：					
成本	42,598	181,061	178,483	—	402,142
累計折舊	(12,598)	(88,346)	(116,881)	—	(217,825)
賬面淨值	30,000	92,715	61,602	—	184,317
於二零一七年一月一日，扣除累計折舊	30,000	92,715	61,602	—	184,317
添置	—	9,943	24,699	1,645	36,287
收購附屬公司(附註33)	—	1,200	—	—	1,200
折舊	(2,174)	(31,615)	(33,316)	—	(67,105)
出售	—	(488)	(3,217)	—	(3,705)
失去控制權時視作出售附屬公司 (附註35)	—	—	(1,400)	—	(1,400)
匯兌調整	—	(478)	(1,249)	—	(1,727)
於二零一七年十二月三十一日， 扣除累計折舊	27,826	71,277	47,119	1,645	147,867
於二零一七年十二月三十一日：					
成本	42,598	191,184	194,102	1,645	429,529
累計折舊	(14,772)	(119,907)	(146,983)	—	(281,662)
賬面淨值	27,826	71,277	47,119	1,645	147,867

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

15. 其他物業、廠房及設備(續)

	土地及樓宇 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	傢俱、裝置及 其他廠房 及設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
二零一六年十二月三十一日					
於二零一六年一月一日：					
成本	42,598	125,548	168,575	—	336,721
累計折舊	(10,473)	(55,006)	(105,620)	—	(171,099)
賬面淨值	32,125	70,542	62,955	—	165,622
於二零一六年一月一日，扣除累計折舊	32,125	70,542	62,955	—	165,622
添置	—	55,256	12,470	—	67,726
折舊	(2,125)	(33,313)	(14,649)	—	(50,087)
出售	—	—	(385)	—	(385)
匯兌調整	—	230	1,211	—	1,441
於二零一六年十二月三十一日， 扣除累計折舊	30,000	92,715	61,602	—	184,317
於二零一六年十二月三十一日：					
成本	42,598	181,061	178,483	—	402,142
累計折舊	(12,598)	(88,346)	(116,881)	—	(217,825)
賬面淨值	30,000	92,715	61,602	—	184,317

於二零一七年十二月三十一日，本集團已抵押若干土地及樓宇，以獲得授予本集團的若干銀行及其他貸款(附註38)。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

16. 投資物業

	竣工 人民幣千元	在建 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一六年一月一日的賬面值	5,146,500	971,000	6,117,500
添置	522,643	98,729	621,372
出售	(16,005)	—	(16,005)
轉撥自待售發展中物業	—	2,305,951	2,305,951
轉撥自待售竣工物業	180,158	—	180,158
公允價值調整的收益淨額	531,282	2,150,621	2,681,903
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日的賬面值	6,364,578	5,526,301	11,890,879
添置	108,835	363,653	472,488
收購附屬公司(附註33)	106,729	—	106,729
出售	(20,616)	—	(20,616)
轉撥自待售發展中物業	224,654	—	224,654
轉撥自待售竣工物業	81,236	—	81,236
轉撥	890,941	(890,941)	—
公允價值調整的收益淨額	1,147,950	1,794,326	2,942,276
匯兌調整	(32,816)	—	(32,816)
於二零一七年十二月三十一日的賬面值	8,871,491	6,793,339	15,664,830

本集團之投資物業於二零一七年十二月三十一日根據獨立專業合資格估值師亞太資產評估及顧問有限公司及沃克森(北京)國際資產評估有限公司的估值進行重估，達人民幣15,664,830,000元(二零一六年：人民幣11,890,879,000元)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團已抵押若干投資物業，以獲得授予本集團的若干銀行及其他貸款(附註38)。

本集團的竣工投資物業根據經營租賃出租予第三方，有關進一步詳情概述於附註39(a)。

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

16. 投資物業(續)

公允價值層級

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，本集團所有投資物業的公允價值計量分類於公允價值層級之第三級，其變動詳情已於上文披露。

董事認為，對於以公允價值計量的所有投資物業而言，該等物業已被用於最高水準及最佳用途。

下表說明本集團投資物業的公允價值計量：

	公允價值計量 使用重大不可觀察 輸入數據(第3級)	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
經常性公允價值計量：		
租賃土地 — 香港	626,932	500,926
商業 — 中國內地	8,244,559	5,863,652
發展中投資物業	6,793,339	5,526,301
	15,664,830	11,890,879

於年內，第一級與第二級之間並無公允價值轉撥計量，且無轉入或轉出第三級(二零一六年：無)。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

16. 投資物業(續)

公允價值層級

以下是投資物業所用估值技術概要及估值的主要輸入數據：

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	幅度	
			二零一七年	二零一六年
投資物業				
— 租賃土地 — 香港	直接比較法	市場單位銷售費率(人民幣元/平方米)	230,080至249,530	205,860
— 商業 — 中國內地	直接比較法	市場單位銷售費率(人民幣元/平方米)	4,830至122,440	7,500至155,700
— 商業 — 中國內地	收益法	風險調整後的貼現率	2.1%至5.5%	2%至5.5%
		預期市場租金增長	2%至10%	1.08%至10%
		預期佔用率	90%至100%	92%至100%
在建投資物業	直接比較法	市場單位銷售費率(人民幣元/平方米)	12,100至64,790	7,500至125,630

竣工投資物業及在建投資物業的估值乃根據現有租約產生的租金收入淨額的資本化收入法計算，並考慮物業的複歸租金收入潛力，這與市場租金增長率呈正相關，與風險調整貼現率呈負相關，或參照可比市場交易的直接比較法，這與市場單位銷售費率正相關。

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

17. 於聯營公司之投資

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
分佔淨資產	153,386	—
應收一間聯營公司款項	2,500,000	3,019,480
	2,653,386	3,019,480

附註：應收一間聯營公司款項為無抵押。於二零一七年十二月三十一日，該款項包括按固定利率5.8%計息的款項人民幣2,500,000,000元(二零一六年：人民幣2,500,000,000元)。於二零一六年十二月三十一日的餘額人民幣519,480,000元無固定還款期，但預期不會於一年內結算。

下表載列一間重要聯營公司的詳情，該公司為非上市公司實體：

聯營公司名稱	業務架構形式	註冊成立及 營業地點	已發行及 繳足資本詳情	所有權權益比例			主要業務
				本集團 實際權益	由本公司持有	由一間附 屬公司持有	
深圳市凱豐實業有限公司	註冊成立	中華人民共和國	註冊資本人民幣 15,000,000元	50%	—	50%	物業開發

董事認為，本集團僅可根據深圳凱豐的董事會組成對其行使重大影響，因此深圳凱豐被分類為本集團的一間聯營公司。聯營公司使用權益法於綜合財務報表入賬。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

17. 於聯營公司之投資(續)

重大聯營公司的匯總財務資料(已就會計政策的任何差異作出調整並與綜合財務報表的賬面值對賬)披露如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
該聯營公司總額		
流動資產	14,609,288	12,823,418
非流動資產	3,106,283	2,301,833
流動負債	(12,155,513)	(3,048,305)
非流動負債	(4,923,428)	(11,998,500)
權益	636,630	78,446
收入	—	—
年內溢利及全面收益總額	558,184	63,446
與本集團於該聯營公司的權益對賬		
聯營公司淨資產總額	636,630	78,446
本集團的實際權益	50%	50%
本集團分佔聯營公司淨資產	318,315	39,223
利息收入抵銷	(142,418)	(35,931)
其他順流交易抵銷	(24,917)	(3,292)
應收聯營公司款項	2,500,000	3,019,480
於綜合財務報表的賬面值	2,650,980	3,019,480

所有聯營公司已於該等財務報表採用權益法入賬，其財政年度結算日與本集團一致。

下表說明本集團個別而言不重大的另一間聯營公司的財務資料：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年內分佔聯營公司虧損及全面虧損總額	595	—
本集團於聯營公司投資的總賬面值	2,406	—

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

18. 於合營公司的投資

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
分佔淨資產	1,147,949	64,245
應收合營公司款項	8,113,964	12,320,588
	9,261,913	12,384,833

附註：應收合營公司款項為無抵押。於二零一七年十二月三十一日，該款項包括按介乎3.4%至5.8%的浮動或固定利率計息的款項人民幣8,113,964,000元（二零一六年：人民幣6,440,170,000元）。於二零一六年十二月三十一日的餘額人民幣5,880,418,000元無固定還款期，但預期不會於一年內結算。

為解決公開招標中地價不斷上漲的情況，本集團於二零一六年開始通過與經驗豐富的合營公司夥伴合作獲得土地。該等合營公司於深圳及鄰近城市從事城市發展項目。

本集團於主要合營公司的權益（以權益法於綜合財務報表入賬）詳情如下：

合營公司名稱	業務架構形式	註冊成立及 營業地點	已發行及 繳足資本詳情	所有權權益比例			主要業務
				本集團的 實際權益	本公司持有	一間附屬 公司持有	
深圳市盈睿實業有限公司 （「深圳盈睿」）	註冊成立	中華人民共和國	註冊資本人民幣 10,000,000元	50%	—	50%	投資控股
深圳市騰耀實業有限公司	註冊成立	中華人民共和國	註冊資本人民幣 20,000,000元	50%	—	50%	投資控股
深圳市惠益投資有限公司 （「深圳惠益」）	註冊成立	中華人民共和國	註冊資本人民幣 10,000,000元	50%	—	50%	投資控股
深圳市裕榮順實業有限公司	註冊成立	中華人民共和國	註冊資本人民幣 10,000,000元	50%	—	50%	投資控股
麒灣有限公司（「麒灣」）	註冊成立	英屬處女群島	註冊資本 50,000美元	50%	50%	—	投資控股

本集團與其他股東共同控制上述實體，因此被分類為本集團的合營公司。所有本集團於其擁有權益的聯營公司為非上市企業實體且並無可用市場報價。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

18. 於合營公司的投資(續)

附註：(續)

重要合營公司的財務資料概要(經就會計政策的任何差異作出調整及與綜合財務報表中的賬面值對賬)披露如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
深圳惠益總額		
流動資產	3,307,000	2,334,813
非流動資產	20,698	10,000
流動負債	(2,856,478)	(2,334,801)
非流動負債	(615,000)	—
非控股權益	(431)	—
權益	(144,211)	10,012
收入	—	—
年內(虧損)/溢利	(154,267)	12
其他全面收益	—	—
(全面虧損)/全面收益總額	(154,267)	12
與本集團於深圳惠益權益的對賬		
深圳惠益淨(負債)/資產總額	(144,211)	10,012
本集團實際權益	50%	50%
本集團分佔深圳惠益淨資產/(負債)(附註)	(5,006)	5,006
利息收入抵銷	5,006	(5,006)
應收合營公司款項	1,200,000	—
於綜合財務報表的賬面值	1,200,000	—

附註：分佔深圳惠益的淨負債不包括分佔累計虧損超出本集團投資的部分人民幣67,100,000元(二零一六年：零)。

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

18. 於合營公司的投資(續)

附註：(續)

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
深圳盈睿總額		
流動資產	2,155,611	1,966,374
非流動資產	29,516	45,000
流動負債	(1,474,674)	(1,211,371)
非流動負債	(800,000)	(800,000)
權益	(89,547)	3
收入	—	—
年內(虧損)/溢利	(1,726)	3
其他全面收益	—	—
(全面虧損)/全面收益總額	(1,726)	3
與本集團於深圳盈睿權益的對賬		
深圳盈睿淨負債總額	(89,507)	3
本集團實際權益	50%	50%
本集團分佔深圳盈睿淨資產/(負債)(附註)	(2)	2
利息收入抵銷	2	(2)
應收合營公司款項	1,000,000	—
於綜合財務報表的賬面值	1,000,000	—

附註：分佔深圳盈睿的淨負債不包括分佔累計虧損超出本集團投資的部分人民幣43,028,000元(二零一六年：零)。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

18. 於合營公司的投資(續)

附註：(續)

	二零一七年 人民幣千元
麒灣總額	
流動資產	14,119,292
非流動資產	94
流動負債	(14,395,159)
非流動負債	—
權益	(275,773)
收入	—
年內虧損	(275,773)
其他全面收益	—
全面虧損總額	(275,773)
與本集團於麒灣權益的對賬	
麒灣淨負債總額	(275,773)
本集團實際權益	50%
本集團分佔麒灣淨負債(附註)	—
應收合營公司款項	4,057,114
於綜合財務報表的賬面值	4,057,114

附註：分佔麒灣的淨負債不包括分佔累計虧損超出本集團投資的部分人民幣137,887,000元(二零一六年：零)。

下表說明本集團個別而言不重大的合營公司的財務資料匯總：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
分佔年內合營公司虧損淨額	(68,091)	(6,137)
分佔合營公司的其他全面虧損	—	—
分佔合營公司的全面虧損總額	(68,091)	(6,137)
本集團於合營公司投資的總賬面值	3,004,799	12,384,833

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

19. 存貨

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
建築：		
原材料	43,802	4,611
物業發展：		
持作發展以供出售的物業	5,114,830	1,976,817
待售發展中物業	25,504,340	29,657,327
待售竣工物業	7,794,767	8,558,344
	38,413,937	40,192,488
	38,457,739	40,197,099
預期正常經營週期內收回的物業：		
一年內	12,204,332	12,769,388
一年後	26,209,605	27,423,100
	38,413,937	40,192,488

所有待售竣工物業均按成本與可變現淨值兩者中較低者列賬。

於二零一七年十二月三十一日，本集團已抵押若干持作發展以供出售的物業、待售發展中物業及待售竣工物業以獲得授予本集團的若干銀行及其他貸款(附註38)。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

20. 貿易及其他應收款項以及預付款項

	附註	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	(i)	486,042	129,292
預付款項及其他應收款項	(v)	3,929,825	1,742,443
土地保證金	(ii)	1,230,892	725,620
應收關聯公司款項	(iii)	130,751	140,944
應收非控股股東款項	(iii)	—	14
應收聯營公司款項	(iv)	3,606,723	14,320
應收合營公司款項	(iv)	11,045,375	55,563
衍生金融工具：			
優先票據贖回選擇權(附註25(ix))		18,678	135,161
		20,448,286	2,943,357

附註：

- (i) 本集團的貿易應收款項來自銷售物業、出租投資物業及提供建築服務。

買方按照有關買賣協議的條款支付物業代價。本集團通常要求其客戶預先就租賃投資物業及提供物業管理服務支付每月/季度費用。

由於本集團的貿易應收款項與若干多元化客戶有關，故並無重大信貸集中風險。本集團並無就貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信貸增強東西。所有貿易應收款項均不計息。

根據收入確認日期及發票日期，貿易應收款項於報告期末的賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
當前至30天	317,566	94,272
31天至90天	800	149
91天至180天	138,454	5,064
181天至365天	27,990	11,272
超過365天	1,232	18,535
	486,042	129,292

所有應收款項於報告期末既未逾期也未減值。它們與大量多元化客戶有關，而彼等近期並無拖欠記錄。

根據過往經驗，本公司董事認為，由於信貸質素並無重大變動，且結餘仍被視為可全數收回，故並無必要就該等結餘計提減值撥備。

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

20. 貿易及其他應收款項以及預付款項(續)

附註：(續)

- (ii) 該款項是指購買土地的保證金。
- (iii) 應收關聯公司及非控股股東款項為無抵押，免息及須按要求償還。
- (iv) 應收聯營公司及合營公司款項為無抵押，免息及須按要求償還。
- (v) 於二零一七年十二月三十一日，本集團已抵押若干其他應收款項，以獲得授予本集團的銀行貸款(附註38)。

21. 跨境擔保安排下的資產與負債

二零一七年，本集團與若干金融機構訂立若干跨境擔保安排，由此，本集團的一般營運資金方面，若干境內資金(即中國)已用作境外資金(即香港)墊款的抵押。

根據該等安排(依照國家外匯管理局頒佈的相關規定及法規作出)，本集團的中國附屬公司存款至相關金融機構，相關金融機構再對本集團香港附屬公司作出等額墊款。該等安排的淨成本每年為墊款總額的0.47%。

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
資產(跨境擔保安排)	1,745,380	—
負債(跨境擔保安排)	1,745,380	—

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

22. 現金及現金等值項目以及有限制及已抵押存款

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
現金及銀行結餘	22,407,985	14,797,303
減：有限制存款(附註(a))	(1,726,734)	(360,288)
已抵押存款(附註(b)、(c))	(803,059)	(877,188)
現金及現金等值項目	19,878,192	13,559,827

附註：

- (a) 根據中國的相關法規，本集團的若干物業發展公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的物業預售所得款項，作為興建相關物業的擔保按金。該等按金僅可用作購買建材及支付相關物業項目的建築費用。於二零一七年十二月三十一日，該等擔保按金達人民幣1,726,734,000元(二零一六年：人民幣360,288,000元)。
- (b) 根據本集團若干附屬公司與其銀行簽訂的有關按揭融資協議，該等附屬公司須於指定銀行賬戶存入若干款項作為墊付予購房者的按揭貸款可能拖欠的按金。該等擔保按金將於有關物業的物業權證轉交銀行後退還。於二零一七年十二月三十一日，該等按金為人民幣578,438,000元(二零一六年：人民幣401,438,000元)。
- (c) 於二零一七年十二月三十一日，本集團的若干銀行存款已抵押以獲得授予本集團的若干銀行貸款及其他貸款(附註38)。

於報告期末，本集團以人民幣計值的現金及銀行結餘以及定期存款為人民幣17,009,002,000元(二零一六年：人民幣11,790,545,000元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地的外匯管理條例和結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准通過授權經營外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。取決於本集團的即時現金需求，短期定期存款的期間為一天至三個月不等，並按各自短期定期存款利率賺取利息。所有銀行結餘和定期存款均存放於信譽良好且近期無拖欠記錄的銀行。

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

23. 貿易及其他應付款項

	附註	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	(i)	7,304,745	4,675,389
其他應付款項及應計費用	(ii)	2,904,694	1,241,533
已收客戶按金		68,421	12,368
已收租金及其他按金		86,563	99,511
預收款項	(iii)	19,614,745	16,049,478
資產支持證券所得款項	(iv)	1,570,128	—
應付關聯公司款項	(v)	7,401	497,488
應付合營公司款項	(vi)	5,719,091	1,343,560
		37,275,788	23,919,327

附註：

(i) 於報告期末，貿易應付款項的賬齡分析(以發票日期算)如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
當前至30天	2,385,566	2,866,163
31至90天	757,914	269,849
91至180天	383,827	391,516
181至365天	2,435,913	392,494
超過365天	1,341,525	755,367
	7,304,745	4,675,389

貿易應付款項不計息。

(ii) 其他應付款項不計息，預計一年內結清。

(iii) 預收款項指就本集團預售物業而收取買方的銷售收益。

(iv) 該結餘指所收中國金融機構就發行資產支持證券設立的特殊目的實體(「特殊目的實體」)的所得款項，本集團已向其轉讓收取本集團將予交付的若干物業的其餘出售所得款項的權利。根據本集團與特殊目的實體之間的轉讓安排，於本集團收到客戶的銷售所得款項時，本集團將匯出代表特殊目的實體收取的任何現金流量。

(v) 應付關連公司款項為無抵押，免息及須按要求償還。

(vi) 應付合營公司款項為無抵押，免息及須按要求償還。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

24. 銀行及其他貸款

	二零一七年			二零一六年		
	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元
流動						
銀行貸款 — 有抵押	4.75-7.95	二零一八年	1,066,000	4.02-7.06	二零一七年	1,159,579
銀行貸款 — 無抵押	2.19-5.80	二零一八年	1,670,285	3.25-5.70	二零一七年	1,978,922
其他貸款 — 有抵押	6.93-8.68	二零一八年	1,064,400	7.8	二零一七年	100,000
其他貸款 — 無抵押	8.00-8.40	二零一八年	1,797,200	5.6-5.7	二零一七年	132,000
			5,597,885			3,370,501
非流動						
銀行貸款 — 有抵押	3.52-7.95	二零一九年至 二零二六年	9,142,470	4.75-7.06	二零一八年至 二零二六年	4,060,230
銀行貸款 — 無抵押	3.11-5.80	二零一九年至 二零二零年	1,988,965	5.23-5.70	二零一八年至 二零一九年	2,297,780
其他貸款 — 有抵押	6.50-8.68	二零一九年至 二零二二年	1,430,000	5.2-8.68	二零一八年至 二零一九年	3,409,500
其他貸款 — 無抵押	4.99-5.70	二零一九年	1,630,000	4.99-5.70	二零一九年	1,940,000
			14,191,435			11,707,510
			19,789,320			15,078,011

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

24. 銀行及其他貸款(續)

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
作如下分析：		
應償還的銀行貸款：		
一年內或於要求時	2,736,285	3,138,501
第二年	6,715,376	2,755,320
第三年至第五年(含首尾兩年)	4,249,329	3,321,240
五年以上	166,730	281,450
	13,867,720	9,496,511
應償還的其他借貸：		
一年內	2,861,600	232,000
第二年	2,590,000	1,670,000
第三年至第五年(含首尾兩年)	470,000	3,679,500
	5,921,600	5,581,500
	19,789,320	15,078,011

附註：

- (a) 本集團若干銀行及其他貸款以本集團於若干附屬公司股權、銀行存款、土地及樓宇、投資物業、持作發展以供銷售的物業、待售發展中物業及待售竣工物業以及其他應收款項作抵押，詳情載於財務報表附註38。
- (b) 除於二零一七年十二月三十一日之若干銀行及其他貸款人民幣2,205,131,000元(二零一六年：人民幣649,414,000元)及零(二零一六年：人民幣551,508,000元)分別以港元及美元(「美元」)計值外，本集團所有銀行及其他貸款均以人民幣計值。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

25. 優先票據

	實際利率 (每年%)	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
300百萬美元優先票據(附註(i)、(ix))	11.33	—	2,093,304
250百萬美元優先票據(附註(ii)、(ix))	9.83	—	1,747,637
260百萬美元優先票據(附註(iii)、(ix))	7.91	1,749,499	1,867,585
200百萬美元優先票據(附註(iv)、(ix))	5.80	1,294,182	—
450百萬美元優先票據(附註(v)、(ix))	5.42	2,880,422	—
256百萬美元優先票據(附註(vi))	5.19	1,664,865	—
200百萬美元優先票據，二零一八年到期 (附註(vii))	5.45	1,300,676	—
		8,889,644	5,708,526
分類為流動負債的部分(附註(viii))		(2,965,541)	(1,747,637)
非流動部分(附註(viii))		5,924,103	3,960,889

附註：

- (i) 於二零一四年五月二十八日，本公司發行本金額300,000,000美元二零一九年到期優先票據(「300百萬美元優先票據」)。該等優先票據按年利率11.25%計息，於每半年期末支付。優先票據於二零一九年六月四日到期。到期日前，本公司可隨時及不時選擇按預定贖回價贖回優先票據。贖回價詳情披露於相關發售備忘錄。於二零一七年六月十九日，300百萬美元優先票據提前贖回，贖回價格相當於其本金的105.625%，即316,875,000美元，另加1,406,250美元的應計未付利息。
- (ii) 於二零一四年十二月二日，本公司發行本金額250,000,000美元二零一七年到期優先票據(「250百萬美元優先票據」)。該等優先票據按年利率9.75%計息，於每半年期末支付。優先票據於二零一七年十二月八日到期。到期日前，本公司可隨時及不時選擇按預定贖回價贖回優先票據。贖回價詳情披露於相關發售備忘錄。於二零一七年十二月八日，本公司已於到期時悉數贖回250百萬美元優先票據，贖回價相等於其本金即250,000,000美元，另加12,187,000美元的應計未付利息。
- (iii) 於二零一六年一月十九日，本公司再發行本金額260,000,000美元二零二零年到期優先票據(「260百萬美元優先票據」)。該等優先票據按年利率7.70%計息，於每半年期末支付。優先票據於二零二零年一月十九日到期。於二零一九年一月十九日或之後，本公司可隨時及不時選擇按預定贖回價贖回優先票據。贖回價詳情披露於相關發售備忘錄。
- (iv) 於二零一七年一月三日，本公司發行於二零二二年到期的本金額200,000,000美元的優先票據(「200百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率5.75%計息，於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二二年一月三日。在二零二零年一月三日或之後，本公司可隨時及不時選擇以預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。
- (v) 於二零一七年五月二十三日，本公司發行於二零二三年到期本金額450,000,000美元的優先票據(「450百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率5.25%計息，於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二三年二月二十三日。在二零二零年五月二十三日或之後，本公司可隨時及不時選擇以預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

25. 優先票據(續)

附註：(續)

- (vi) 於二零一七年十一月三日，本公司發行於二零一八年到期的本金額256,000,000美元的優先票據(「256百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率5.125%計息，於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零一八年十一月二日。於二零一七年十一月三日或之後，本公司可隨時及不時以預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。
- (vii) 於二零一七年十二月四日，本公司發行於二零一八年到期的本金額200,000,000美元的優先票據(「二零一八年到期的200百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率5.375%計息，於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零一八年十二月三日。於二零一七年十二月四日或之後，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。
- (viii) 負債部分為合同約定的未來現金流量的現值，按照具有類似信用狀況且按相同條款提供大致上相同現金流量但不包含嵌入衍生工具的工具的當時適用現行市場利率進行折現確定。
- (ix) 贖回選擇權指本公司選擇提早贖回優先票據的選擇權的公允價值，於「貿易及其他應收款項以及預付款項」(附註20)的衍生金融工具入賬。釐定二零一七年及二零一六年十二月三十一日贖回選擇權公允價值所用假設載於附註43。

26. 公司債券

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
二零一九年到期的公司債券	3,262,449	3,500,000
二零二零年到期的公司債券	4,500,000	4,500,000
二零二一年到期的公司債券	4,400,000	4,400,000
	12,162,449	12,400,000
分類為流動負債的部分	(7,000,000)	—
非流動負債	5,162,449	12,400,000

附註：

- (i) 於二零一五年八月十九日及二零一五年八月二十七日，本公司於中國成立的全資附屬公司深圳市龍光控股有限公司(「深圳龍光」)於上海證券交易所發行境內公司債券。本金額分別為人民幣4,000,000,000元及人民幣1,000,000,000元的首期及第二期公司債券的票面利率分別定為5%及4.77%。首期及第二期公司債券的期限分別為5年及4年。於第三年及第二年末，深圳龍光有權先後調整首期及第二期公司債券的票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。於二零一七年八月二十八日，深圳龍光已將第二期公司債券的票面利率由年利率4.77%調整至年利率5.35%，而第二期本金總額人民幣237,551,000元的公司債券已售回深圳龍光。於二零一七年十二月三十一日，本金額人民幣4,000,000,000元的第一期公司債券分類為流動負債。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

26. 公司債券(續)

附註：(續)

- (ii) 於二零一六年一月十三日及二零一六年五月十六日，深圳龍光於上海證券交易所發行非公開境內公司債券。本金額分別為人民幣2,500,000,000元及人民幣500,000,000元的首期及第二期債券的年票面利率分別定為5.8%及5.2%。首期及第二期公司債券的期限分別為3年及4年。於第二年末，深圳龍光有權先後調整首期及第二期公司債券的票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。

本金額人民幣2,500,000,000元的第一期於二零一七年十二月三十一日分類為流動負債。於報告期末後，於二零一八年一月，第一期的票面息率調整至每年6.88%；本金額人民幣10,000,000元的第一期已售回深圳龍光；而剩餘本金額人民幣2,490,000,000元的公司債券於二零一九年到期。

於二零一七年十二月三十一日，本金額人民幣500,000,000元的第二期公司債券分類為流動負債。

- (iii) 於二零一六年七月二十五日，深圳龍光於深圳證券交易所發行非公開境內公司債券。本金額為人民幣3,000,000,000元的境內公司債券的年票面利率為5.15%。境內公司債券的期限為5年。於第三年末，深圳龍光有權調整境內公司債券的票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。
- (iv) 於二零一六年十月二十一日，深圳龍光於深圳證券交易所發行境內公司債券。本金額為人民幣1,400,000,000元的境內公司債券的年票面利率為3.4%。境內公司債券的期限為5年。於第三年末，深圳龍光有權調整境內公司債券的票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

27. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產變動如下：

遞延稅項負債

	業務合併產生的		合計 人民幣千元
	物業重估 人民幣千元	公允價值調整 人民幣千元	
於二零一六年一月一日	1,131,992	—	1,131,992
年內於損益扣除	670,476	—	670,476
收購附屬公司(附註33)	—	184,010	184,010
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	1,802,468	184,010	1,986,478
年內於損益扣除/(計入)	735,569	(13,644)	721,925
於二零一七年十二月三十一日	2,538,037	170,366	2,708,403

遞延稅項資產

	集團內公司間	土地增值稅	可作抵銷未來	合計 人民幣千元
	交易產生的 未變現溢利 人民幣千元	撥備 人民幣千元	應課稅溢利的 虧損 人民幣千元	
於二零一六年一月一日	191,075	240,319	102,077	533,471
年內計入損益	57,933	22,965	18,515	99,413
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	249,008	263,284	120,592	632,884
年內計入損益	16,187	235,746	18,496	270,429
於二零一七年十二月三十一日	265,195	499,030	139,088	903,313

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

27. 遞延稅項(續)

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表中抵銷。以下為本集團就財務申報作出的遞延稅項結餘分析：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項淨資產	(330,206)	(273,500)
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項淨負債	2,135,296	1,627,094
	1,805,090	1,353,594

根據中國企業所得稅法，對在中國成立的外商投資企業向外國投資者宣派的股息徵收10%的預扣稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後的盈利。倘中國內地與外國投資者所在司法權區之間有稅務協定，則可應用較低的預扣稅率。因此，本集團須就在中國成立之附屬公司於二零零八年一月一日起產生之盈利分派之股息承擔預扣稅。

於二零一七年十二月三十一日，概無就本集團於中國內地成立的附屬公司須繳納預扣稅項的未匯出盈利的應繳預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司不大可能在可預見的未來分派有關盈利。於二零一七年十二月三十一日，與對未確認遞延稅項負債的中國內地附屬公司投資相關的暫時性差異總額約為人民幣17,984,337,000元(二零一六年：人民幣15,311,411,000元)。

本公司向其股東支付的股息並無所得稅影響。

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

28. 股本

本公司已發行股本變動概要如下：

	二零一七年		二零一六年	
	股份數目 千股	千港元	股份數目 千股	千港元
已發行及繳足普通股：				
於一月一日	5,496,322	549,632	5,557,554	555,755
購回股份	(15,652)	(1,565)	(61,232)	(6,123)
就購股權之行使發行股份	6,497	650	—	—
於十二月三十一日	5,487,167	548,717	5,496,322	549,632
於十二月三十一日人民幣千元等值		433,828		434,591

附註：

- (a) 根據開曼群島公司法第37(3)條，相當於購回及註銷股份公允價值111,809,000港元(相當於約人民幣93,461,000元)(二零一六年：195,259,000港元(相當於約人民幣173,239,000元))的金額自股本及股份溢價轉出。
- (b) 於截至二零一七年十二月三十一日止年度，6,497,250份購股權所附認購權以認購價每股2.340港元行使，由此發行合共6,497,250股股份，扣除開支前的總現金代價為15,204,000港元(相當於約人民幣12,765,000元)。於行使購股權後，6,914,000港元(相當於約人民幣5,779,000元)已由購股權儲備轉撥至股份溢價賬。

購股權

本公司的購股權計劃詳情載於綜合財務報表附註29。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

29. 購股權計劃

本公司運作經本公司股東在二零一三年十一月十八日通過的普通決議案採納的購股權計劃(「該計劃」)。本集團的全職及兼職僱員、行政人員、高級職員或董事(包括獨立非執行董事)以及任何顧問、專門顧問、代理人、供應商、客戶、分銷商及董事會獨家認為將會或已經對本集團作出貢獻的有關人士已計入該計劃的合資格參與者。可予授出的最高股份數目佔緊隨全球發售完成後已發行股份的10%。在任何12個月內，每位參與者均無權獲得已發行股份總數的0.1%以上，除非經本公司獨立非執行董事批准。無論如何，購股權將於授出購股權當日起計10年內到期，惟須符合該計劃所載提前終止條文。

根據該計劃目前獲准授予的未行使購股權的最高數目於行使時相等於任何時間本公司已發行股份總數的30%。在任何12個月期限內，根據購股權可向該計劃內每位合資格參與者發行股份的最高數目限於任何時間本公司已發行股份的1%。任何進一步授予超過此限額的購股權須經股東於股東大會上批准。

授予本公司董事、主要行政人員或主要股東或其各自任何聯繫人的購股權須經獨立非執行董事事先批准。此外，在任何12個月期間內任何授予本公司主要股東或獨立非執行董事或其任何聯繫人的購股權如超過本公司任何時候已發行股份的0.1%或總值(按授出日期本公司股份價格計算)超過5百萬港元，須在股東大會上獲得股東事先批准。

授出購股權之要約可於要約日期起計30日內在承授人支付總額1港元之名義代價後接納。所授出購股權的行使期由董事釐定，並於不遲於購股權要約日期起計10年的日期終止。

購股權的行使價可由董事釐定，但不應低於以下各項的最高者：(i)於購股權授出日期聯交所每日報價表所報本公司股份正式收市價；(ii)緊接要約日期前五個營業日聯交所所報本公司股份的平均正式收市價；及(iii)本公司股份的面值。

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

29. 購股權計劃(續)

購股權不賦予持有人分紅或在股東會議上投票的權利。

該計劃在年內有以下購股權未行使：

	二零一七年		二零一六年	
	加權平均 行使價 每份港元	購股權數目	加權平均 行使價 每份港元	購股權數目
於年初	2.34	120,264,658	2.34	132,654,099
年內授出	7.43	70,762,000	—	—
年內沒收	2.34	(17,368,908)	2.34	(12,389,441)
年內行使	2.34	(6,497,250)	—	—
於十二月三十一日	4.49	167,160,500	2.34	120,264,658

截止報告期末尚未行使的購股權的行使價及行使期如下：

二零一七年 購股權數目	二零一六年 購股權數目	行使價 港元	行使期
17,690,500	—	7.430	8/25/2020–8/25/2027
17,690,500	—	7.430	8/25/2021–8/25/2027
17,690,500	—	7.430	8/25/2022–8/25/2027
17,690,500	—	7.430	8/25/2023–8/25/2027
10,609,000	18,522,982	2.340	5/29/2016–5/28/2020
33,122,500	41,544,099	2.340	5/29/2017–5/28/2020
34,892,500	41,544,099	2.340	5/29/2018–5/28/2020
17,774,500	18,653,478	2.340	5/29/2019–5/28/2020
167,160,500	120,264,658		

於二零一七年授出的購股權的公允價值為100,867,000港元(相當於人民幣84,316,000元)(介乎每份1.35港元至1.9港元)，其中本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度確認購股權開支8,465,000港元(相當於人民幣7,076,000元)。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

29. 購股權計劃(續)

上年度授予的以權益結算的購股權的公允價值於授予日期使用二項式定價模式估計，並計及授出購股權的條款及條件，而下表列出所用主要輸入數據：

	二零一七年	二零一四年
股息收益率(%)	5.5%	—
預期波幅(%)	32%	56%
無風險利率(%)	1.54%	1.26%
根據該計劃授出的購股權承授人的退出率(%)	0%	0%

預期波幅反映了假設，即歷史波動表示未來趨勢，這也可能不一定是實際結果。

公允價值計量並沒有包含授予購股權的其他特徵。

於報告期末，本公司於該計劃下有167,161,000份(二零一六年：120,265,000份)尚未行使的購股權。根據本公司現有資本架構，完全行使未行使購股權將導致本公司發行167,161,000股額外普通股及額外股本16,716,000港元(相當於人民幣13,973,000元)及股份溢價737,361,000港元(相當於人民幣616,367,000元)(扣除發行開支前)。

於該等財務報表批准日期，本公司於該計劃下有162,106,000份未行使購股權，約佔本公司於該日期已發行股份的2.87%。

30. 永續資本證券

於二零一七年五月三十一日，本公司發行本金為350,000,000美元(相當於約人民幣2,363,346,000元)的永續資本證券。

該證券賦予持有人權利，可自二零一七年五月三十一日(包括該日)起按適用分派年率7%收取分派，並於每年五月三十一日及十一月三十日每半年進行分派。本公司可根據證券的條款全權酌情選擇延遲分派。除非及直至本公司全數支付所有未付拖欠分派及任何額外分派金額，否則本公司不得宣派或派付任何股息、分派或作出付款，並將促使不會對當中任何股本派付股息或作出其他支付或贖回、削減、註銷、購回或以任何代價收購。本公司可選擇贖回全部而非部分證券。

董事認為，本公司能控制因贖回所產生的向永續資本證券持有人交付之現金或其他金融資產(本公司不可預測的清盤除外)。因此，永續資本證券分類為本公司權益工具。

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

31. 儲備

(i) 股份溢價

股份溢價賬受開曼群島公司法規管，可由本公司根據公司組織章程大綱及細則的條文(如有)採用，以向權益股東支付分派或派息。

(ii) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算集團實體財務報表所產生的所有外匯差額，有關儲備根據附註3所載會計政策處理。

(iii) 中國法定儲備

中國法定儲備包括一般儲備、法定盈餘公積及法定儲備。

一般儲備

一般儲備不可分派，轉撥至本儲備須由董事會根據中國相關法律及法規釐定。本儲備可於取得有關部門批准後用以抵銷累計虧損及增加資本。

法定盈餘公積

根據中國公司法，本集團的中國附屬公司(不包括外商投資企業)須將10%的除稅後溢利(根據中國會計法規釐定)撥入法定盈餘公積，直至該儲備結餘達至註冊資本的50%。轉撥至本儲備須於向股東派發股息前進行。

法定儲備

法定儲備可用於彌補過往年度的虧損(如有)，亦可通過按股東現有持股比例向其發行新股或增加股東現時所持股份面值的方式轉換為股本，惟發行該等股份後儲備結餘不得少於註冊資本的25%。

(iv) 以股份為基礎的補償儲備

以股份為基礎的補償儲備指根據購股權計劃所授出購股權相關的服務的公允價值。

該等購股權因若干中層管理人員辭任而失效。倘該等購股權於歸屬期後被沒收或於屆滿日期時尚未行使，相關以股份為基礎的補償儲備將轉撥至保留溢利。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

32. 擁有重大非控股權益的部分擁有的附屬公司

下表列示本集團擁有重大非控股權益(「非控股權益」)的附屬公司惠州東圳、深圳龍光駿景及深圳金駿的資料。下文呈列的財務資料摘要列示公司間對銷前的金額。

	惠州東圳(附註(i))		深圳龍光駿景(附註(ii))		深圳金駿(附註(iii))	
	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
非控股權益百分比	0%	10%	29%	49%	0%	0%
流動資產	—	12,913,515	20,631,536	11,033,637	—	6,911,267
非流動資產	—	1,635,161	6,022,018	3,996,543	—	358,373
流動負債	—	(7,382,401)	(9,440,551)	(1,183,581)	—	(1,867,299)
非流動負債	—	(972,336)	(5,126,741)	(2,822,648)	—	(1,664,246)
淨資產	—	6,193,939	12,086,262	11,023,951	—	3,738,095
非控股權益的賬面值	—	604,780	3,456,673	5,401,741	—	—
收入	—	1,616,800	—	—	—	7,554,363
年度溢利	—	765,071	1,044,210	1,243,427	—	1,684,558
全面收益總額	—	765,071	1,044,210	1,243,427	—	1,684,558
分配至非控股權益的(虧損)/溢利	—	55,269	433,331	609,279	—	(9,324)
經營活動的現金流入/(流出)	—	(3,053,339)	2,879,802	(9,831,725)	—	2,538,801
投資活動的現金流出	—	(52)	(679,292)	—	—	(1,303)
融資活動的現金(流出)/流入	—	3,567,557	1,900,000	7,984,272	—	(1,175,717)

附註：

- (i) 於本年度，二零一七年六月，本集團向本集團的獨立第三方及惠州東圳的非控股股東深圳平安大華滙通財富管理有限公司(「平安大華」)收購惠州東圳額外10%股權，代價為人民幣4,038,593,000元(附註34(i))。
- (ii) 於本年度，二零一七年九月，本集團向深圳龍光駿景的非控股股東平安大華收購深圳龍光駿景額外20.4%股權，代價為人民幣2,021,956,000元(附註34(ii))。
- (iii) 於上年度，二零一六年十二月，本集團向深圳金駿的非控股股東平安大華收購深圳金駿額外49%股權，代價為人民幣2,086,288,000元(附註34(iii))。

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

32. 擁有重大非控股權益的部分擁有的附屬公司(續)

附註：(續)

- (iv) 基於本集團的企業意向，於二零一四年、二零一五年及二零一六年，本集團與平安大華訂立合作框架協議及補充協議、注資協議、股權遠期購回協議(統稱「項目合作協議」)，據此，平安大華已分別向深圳金駿、深圳龍光駿景及惠州東圳注資人民幣2,000百萬元、人民幣4,800百萬元及人民幣3,960百萬元。本集團將平安大華的注資及本集團收購平安大華所持的深圳金駿、深圳龍光駿景及惠州東圳股權入賬列作股權交易並已記錄於本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度綜合權益變動表內的其他儲備及非控股權益。

項目合作協議訂明本集團可選擇優先購回平安大華所持有深圳金駿、深圳龍光駿景及惠州東圳的部分或全部股權。倘本集團並無行使選擇權，則平安大華可於項目合作協議訂明的一定期間後將股權轉讓予第三方。此外，項目合作協議亦已訂明本集團有義務分別於訂明期間內自平安大華購回股權。倘本集團行使優先認購權，則購回責任將不會觸發。本集團管理層認為，有關安排屬公平商業決定，且其條款符合一般市場慣例。本集團很有可能行使其優先認購權。

由於有關協議存在不清晰的條款，本集團已重申與平安大華的商業性質。就此而言，本集團已委聘兩間知名中國法律事務所，以發表意見重申有關安排從法律角度屬股權投資。

本集團管理層相信，根據本集團與平安大華簽署的項目合作協議以及協議中所訂明雙方的權利及責任，從會計及法律角度而言，平安大華向深圳金駿、深圳龍光駿景及惠州東圳注資均可列賬為股權交易，此屬合適之舉，故本集團已於本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度權益變動表內的其他儲備及非控股權益將平安大華的注資及本集團收購平安大華所持的深圳金駿、深圳龍光駿景及惠州東圳股權入賬列作股權交易。該等交易列賬為股權交易，符合本集團會計政策。

於本年度，二零一七年二月，根據本集團與平安大華訂立的廢止協議廢止本集團向平安大華購回惠州東圳10%股權之責任。於本年度，二零一七年九月，根據本集團與平安大華訂立的諒解備忘錄廢止本集團向平安大華購回深圳龍光駿景餘下28.6%股權的責任。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

32. 擁有重大非控股權益的部分擁有的附屬公司(續)

附註：(續)

(iv) (續)

倘本集團與平安大華之間的上述交易按負債而非按股權交易入賬，則本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合損益表內的本集團年內溢利、母公司擁有人應佔溢利以及非控股權益應佔溢利將分別減少約人民幣167百萬元、增加約人民幣480百萬元及減少約人民幣647百萬元；而本集團於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表內的銀行及其他貸款總額、母公司擁有人應佔權益及非控股權益的賬面值將分別增加約人民幣8,779百萬元、減少約人民幣2,910百萬元及減少約人民幣6,012百萬元。本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的重大財務資料的財務影響列示如下：

	按本集團報告 人民幣千元 (附註(a))	經調整 人民幣千元 (附註(b))
截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合損益表		
除稅前溢利	7,933,434	7,754,434
所得稅開支	2,733,551	2,721,551
年內溢利	5,199,883	5,032,883
母公司擁有人應佔溢利	4,487,736	4,967,736
非控股權益應佔溢利	712,147	65,147
於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表		
銀行及其他貸款總額	15,078,011	23,857,011
負債總額	60,750,363	69,541,363
淨資產	25,751,346	16,829,346
母公司擁有人應佔權益	19,426,849	16,516,849
非控股權益	6,324,497	312,497

附註：

- (a) 有關數字乃摘錄自本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，而本公司的前任核數師於二零一七年三月三十日的報告內表示對該等綜合財務報表持保留意見。
- (b) 倘該等交易按負債而非按股權交易入賬，有關數字就本集團與平安大華之間上述交易的影響作出調整。

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

33. 收購附屬公司

(a) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團透過收購附屬公司而收購若干資產。下表概述有關收購附屬公司的財務資料。

	珠海市斗門區 富星物業 發展有限公司 人民幣千元	惠州市 澳達地產 發展有限公司 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
其他物業、廠房及設備	—	—	1,200	1,200
投資物業	—	—	106,729	106,729
存貨	391,331	399,059	340,828	1,131,218
貿易及其他應收款項及預付款項	3,430	30,945	1,525,938	1,560,313
可收回稅項	(1)	—	10	9
現金及現金等值項目	40	2	5,855	5,897
貿易及其他應付款項	(21,944)	(180,006)	(114,949)	(316,899)
非控股權益	—	—	(5,394)	(5,394)
銀行及其他貸款	—	—	(1,100,000)	(1,100,000)
可識別淨資產	372,856	250,000	760,217	1,383,073
議價收購的收益	—	—	(514)	(514)
總代價	372,856	250,000	759,703	1,382,559
現金代價	394,800	430,000	759,703	1,584,503
股東貸款	(21,944)	(180,000)	—	(201,944)
收購的現金及現金等值項目	(40)	(2)	(5,855)	(5,897)
收購產生的現金流出淨額	372,816	249,998	753,848	1,376,662

(b) 於二零一六年十二月五日，本公司全資附屬公司樂盈投資有限公司（「樂盈」）與姚耀加先生（「姚先生」，本公司主席紀先生的妻舅）及鴻駿隆控股有限公司（「鴻駿隆」，由姚先生全資擁有）訂立協議。根據協議，樂盈同意以代價人民幣494百萬元自鴻駿隆收購北山灣投資有限公司（「北山灣」）全部已發行股本。北山灣（透過其全資附屬公司（合稱「北山灣集團」））持有廣東一項物業項目75%權益。該交易根據上市規則構成本公司關連交易，經本公司獨立股東於二零一六年十二月五日召開的股東特別大會批准。該交易於二零一六年十二月三十一日完成。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

33. 收購附屬公司(續)

(b) (續)

該收購已使用收購法入賬。收購北山灣集團旨在持續擴大本集團物業開發營運。

	二零一六年 人民幣千元
其他物業、廠房及設備	132
存貨	1,252,790
貿易及其他應收款項	3,279
現金及現金等值項目	55,418
貿易及其他應付款項	(468,875)
遞延稅項負債	(184,010)
可識別資產及負債淨值	658,734
減：非控股權益	(164,734)
	494,000
收購產生的議價購買	—
代價總額	494,000
代價總額	494,000
應付一名關聯方款項	(494,000)
已付代價總額	—
已收購現金及現金等值項目	(55,418)
收購產生現金流入淨額	55,418

於收購日，已收購資產及負債的賬面值為人民幣79,911,000元，而已收購資產及負債的公允價值為人民幣658,734,000元。

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

34. 收購附屬公司的額外權益

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已付代價	6,221,729	2,000,000
應收非控股權益款項	—	86,288
其他	28,614	5,145
已收購非控股權益賬面值	(3,162,204)	(997,889)
於其他儲備確認的已付代價超出部分	3,088,139	1,093,544

於二零一六年及二零一七年，本集團自非控股股東收購若干附屬公司的額外權益。交易詳情如下：

(i) 惠州東圳

於本年度，二零一七年六月，本集團以代價人民幣4,038,593,000元向非控股股東平安大華收購惠州東圳10%股權。就收購該附屬公司額外權益而支付的代價超出非控股權益賬面值約人民幣604,356,000元的部分約為人民幣3,434,237,000元，已根據附註2.1所載的會計政策於其他儲備中確認。

(ii) 深圳龍光駿景

於本年度，二零一七年九月，本集團以代價人民幣2,021,956,000元向非控股股東平安大華收購深圳龍光駿景的20.4%股權。非控股權益之賬面值約人民幣2,384,845,000元超出就收購附屬公司額外權益所支付代價的部分約為人民幣362,889,000元，已根據附註2.1所載會計政策於其他儲備中確認。

(iii) 深圳金駿

於二零一六年十二月二十六日，本集團以代價人民幣2,086,288,000元向非控股股東平安大華收購深圳金駿49%股權。收購附屬公司額外權益已付代價超出非控股權益賬面值約人民幣997,889,000元的部分約為人民幣1,088,399,000元，已根據附註2.1所載會計政策於其他儲備中確認。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

35. 出售附屬公司

(a) 出售附屬公司

該等出售對本集團資產及負債的影響載列如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已出售淨資產：		
存貨	399,551	3,407
貿易及其他應收款項	30,945	708,417
現金及現金等值項目	887	233,434
貿易及其他應付款項	(182,213)	(816,136)
已出售本集團應佔淨資產	249,170	129,122
出售附屬公司的收益，淨額	830	878
總代價	250,000	13,000
已收以現金結付的總代價	250,000	—
已出售現金及現金等值項目	(887)	(233,434)
出售產生的現金流入／(流出)淨額	249,113	(233,434)

(b) 失去控制權時視作出售附屬公司

	二零一七年 人民幣千元
已出售淨資產：	
其他物業、廠房及設備	1,400
存貨	2,306,812
貿易及其他應收款項及預付款項	2,010,588
現金及現金等值項目	521,364
貿易及其他應付款項	(1,147,308)
銀行及其他貸款	(2,755,600)
已出售本集團應佔淨資產	937,256
失去控制權時視作出售附屬公司的收益淨額	35,298
於視作出售日期重新分類至按公允價值列賬的於合營公司的投資	972,554

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

35. 出售附屬公司(續)

(b) 失去控制權時視作出售附屬公司(續)

有關失去控制權時視作出售附屬公司的現金及現金等值項目淨流出分析如下：

	二零一七年 人民幣千元
就失去控制權時視作出售附屬公司	
取消綜合入賬現金及銀行結餘與現金及現金等值項目流出	(521,364)

36. 綜合現金流量表附註

融資活動產生的負債變動

	銀行及其他貸款 人民幣千元	優先票據 人民幣千元	應付股息 (計入其他 應付款項) 人民幣千元
於二零一七年一月一日	15,078,011	5,708,526	—
融資現金流量變動	6,469,442	3,572,940	(656,528)
外匯波動	(102,533)	(66,244)	—
利息開支	—	114,750	—
已付利息	—	(440,328)	—
因收購附屬公司而增加	1,100,000	—	—
因視作出售附屬公司而減少	(2,755,600)	—	—
已宣派股息	—	—	2,158,706
於二零一七年十二月三十一日	19,789,320	8,889,644	1,502,178

37. 財務擔保

於報告期末，本集團有在財務報表中不計提撥備的如下財務擔保：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
關於為本集團物業若干購房者提供按揭融資的擔保(附註)	18,416,334	9,806,196
就授予合營公司的銀行融資給予銀行及其他放債人的擔保	9,353,489	—
	27,769,823	9,806,196

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

37. 財務擔保(續)

附註：

- (i) 於二零一七年十二月三十一日，本集團就若干銀行就本集團若干購房者的按揭貸款安排而授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，如該等買家於擔保到期前拖欠按揭付款，本集團須負責償還買家拖欠銀行的未償付按揭本金連同累計利息以及罰款，扣除任何拍賣銀行，扣除下述任何拍賣所得款項。

根據上述安排，相關物業已質押予銀行作為按揭貸款的抵押，如買家拖欠按揭付款，銀行有權接管業權，並透過公開拍賣將已質押物業變現。當物業拍賣所得款項不足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款，本集團須負責還款予銀行。

本集團的擔保期自授予相關按揭貸款日期起至向買家發出房地產所有權證後結束，而房地產所有權證通常於買家佔用相關物業後一至兩年內便可取得。

- (ii) 該等擔保的公允價值並非重大，且本公司董事認為在發生拖欠付款的情況下，相關物業的可變現淨值足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款，因此，並無於財務報表內就該等擔保作出撥備。

38. 資產抵押

於報告期末，本集團若干附屬公司的股權及本集團的以下資產已抵押，以獲得授予本集團的若干銀行及其他貸款：

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銀行存款	22	224,621	475,750
土地及樓宇	15	—	22,228
投資物業	16	3,540,242	7,440,084
持作發展以供銷售之物業	19	—	531,695
待售發展中物業	19	4,567,749	15,208,212
待售竣工物業	19	58,385	109,260
其他應收款項	20	280,000	—
		8,670,997	23,787,229

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

39. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註16)，租賃期介乎一至十三年。租賃條款一般亦要求租戶支付保證按金，並規定根據當時市況定期調整租金。

於報告期末，本集團根據與租戶訂立的不可撤銷經營租約而於下列期間到期的未來最低應收租金總額如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
一年內	92,933	90,436
第二年至第五年(含首尾兩年)	207,276	166,182
五年以上	34,299	62,074
	334,508	318,692

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排承租若干其辦公物業，協定租賃期介乎一年至兩年。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租約而於下列期間到期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
一年內	1,913	9,556
第二年至第五年(含首尾兩年)	1,467	3,380
	3,380	12,936

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

40. 承擔

除上文附註39(b)所述的經營租約承擔外，本集團於報告期末擁有以下資本承擔：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已訂約但未計提撥備	16,064,280	5,593,891

41. 關聯方交易

(a) 除財務報表其他章節所詳述的交易及結餘外，於年內，本集團與關聯方有以下重大交易：

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
來自關聯公司的建築合同收入	(i)	73,419	211,607
來自合營公司的建築合同收入	(i)	1,104,356	—
來自合營公司的管理服務費收入	(i)	23,885	—
來自關聯公司的管理服務費收入	(i)	—	1,501
來自合營公司的裝飾收入	(i)	20,104	—
來自關聯公司的設計費	(i)	10,070	—
來自合營公司的設計費	(i)	75,442	—
來自關聯公司的租金收入	(ii)	6,705	2,070
來自合營公司的租金收入	(ii)	4,547	—
來自聯營公司的利息收入	(iii)	144,205	140,635
來自合營公司的利息收入	(iii)	406,832	174,673
視作出售附屬公司予合營公司	(iv)	1,006,332	—
出售附屬公司予合營公司	(iv)	250,000	109,000
向本公司主席的親戚收購一間附屬公司	(v)	—	(494,000)
向一間關聯公司收購投資物業	(vi)	—	(22,775)
主要管理人員的薪酬	(b)	(94,501)	(80,500)

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

41. 關聯方交易(續)

(a) (續)

附註：

- (i) 收入乃來自向紀先生控制的合營公司及關聯公司提供的建築、管理、裝修及設計服務，其費率與與本集團其他主要客戶訂立的合約所載條款及條件相若。
 - (ii) 收入乃來自向紀先生控制的關聯公司以及合營公司租用本集團的投資物業，其費率與與本集團其他租戶訂立的租賃協議所載條款及條件相若。
 - (iii) 此指來自聯營公司及合營公司之利息收入總額，且於本集團與聯營公司或合營公司之間的利息抵銷前。本集團一直向聯營公司及合營公司提供資金。
 - (iv) 於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團向本集團合營公司出售了7家(二零一六年：11家)附屬公司。
 - (v) 於二零一六年十二月五日，本集團與本公司主席親戚訂立收購協議。
 - (vi) 本集團向一間由紀先生控制的關聯公司購買投資物業。
- (b) 給予主要管理人員的薪酬包括付予董事的款項(如附註10所披露)及若干最高薪僱員(如附註11所披露)。

上述第(a)(i)、(a)(ii)及(a)(iv)項交易亦構成上市規則第14A章界定的關連交易或持續關連交易。

42. 按類別劃分的金融工具

除衍生金融工具(按公允價值計量)外，本集團於二零一七年及二零一六年十二月三十一日的其他金融資產及負債分別為貸款及應收款項以及按攤銷成本列賬的金融負債。

43. 金融工具的公允價值及公允價值層級

本集團的金融工具(衍生金融工具除外)與優先票據及公司債券的賬面值與其公允價值合理相若。

管理層已評估現金及現金等值項目、已抵押存款、受限制現金、貿易應收款項、貿易應付款項及票據、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、計入其他應付款項及應計費用的金融負債、銀行及其他貸款的流動部份、應收／應付關聯方款項的公允價值很大程度與其賬面值相若，這是由於該等工具的到期日較短所致。

金融資產及負債的公允價值乃包含於可由自願各方現時交易兌換工具的金額，強迫或清盤出售的金融資產負債除外。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

43. 金融工具的公允價值及公允價值層級(續)

以下方法及假設乃用於估計公允價值：

存款與銀行及其他貸款非即期部分的公允價值乃通過具類似條款、信貸風險及餘下到期時間的工具按現時利率貼現預期未來現金流量計算。本集團於二零一七年十二月三十一日擁有銀行及其他貸款的不履約風險經評估屬不大。

衍生金融工具採用類似於遠期定價和掉期模型的估值技術，使用現值計算進行計量。該等模型包含各種市場可觀察的輸入數據，包括對手方的信用質素、外匯即期和遠期匯率以及利率曲線。衍生金融工具的賬面值與其公允價值相同。

公允價值層級

下表列示本集團金融工具的公允價值計量層級：

按公允價值計量的資產：

於二零一七年十二月三十一日

	使用下列各項的公允價值計量			合計 人民幣千元
	活躍市場報價 (第1層)	重大可觀察 輸入數據 (第2層)	重大不可觀察 輸入數據 (第3層)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
優先票據贖回選擇權	—	—	18,678	18,678

於二零一六年十二月三十一日

	使用下列各項的公允價值計量			合計 人民幣千元
	活躍市場報價 (第1層)	重大可觀察 輸入數據 (第2層)	重大不可 觀察輸入數據 (第3層)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
優先票據贖回選擇權	—	—	135,161	135,161

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

43. 金融工具的公允價值及公允價值層級(續)

按公允價值計量的資產：(續)

下文是優先票據贖回選擇權估值所用的估值技術及主要輸入數據概要：

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	
			二零一七年	二零一六年
優先票據贖回選擇權	殘值法	無風險利率	1.234%至2.216%	0.257%至1.497%
		選擇權調整利差	3.140%至4.201%	3.078%至4.698%
		貼現率	4.374%至6.417%	3.658%至6.195%

衍生金融工具的公允價值採用殘值法，通過從估值日期的票據市場報價中扣除直接債務的公允價值確定。公允價值計量與無風險利率、選擇權調整利差及貼現率呈負相關。

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，本集團並無以公允價值計量的任何金融負債。

年內，金融資產及金融負債在第一級與第二級之間並無轉撥公允價值計量，且無轉入或轉出第三級(二零一六年：無)。

44. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具(除衍生工具外)包括銀行及其他貸款、優先票據及公司債券、應收／應付關聯方款項以及現金及短期存款。該等金融工具的主要用途在於為本集團業務集資。本集團有多項因經營而直接產生的其他金融資產及負債，如應收貿易款項及應付貿易款項等。

本集團與衍生工具相關的會計政策載於財務報表附註3。

本集團因金融工具所產生的主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會檢討及同意各有關風險的管理政策，現概述如下。

利率風險

本集團的收入及經營現金流量基本不受市場利率變動影響。除銀行存款外，本集團概無重大計息資產。於整個年度，存放於中國的銀行的受限制存款的利率與非受限制銀行存款的利率相同。本集團所承受的市場利率波動風險主要與本集團的浮息銀行及其他貸款有關。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

44. 財務風險管理目標及政策(續)

利率風險(續)

下表列示在所有其他可變因素保持不變的情況下，於報告期末，利率的合理可能變動對本集團除稅前溢利的影響。有關變動不會對本集團的其他權益組成部份構成重大影響。

	基點上升／ (下降)	除稅前溢利 增加／(減少) 人民幣千元
二零一七年		
人民幣	1%	(117,449)
港元	1%	(29,750)
美元	1%	(9,755)
人民幣	(1%)	117,449
港元	(1%)	29,750
美元	(1%)	9,755
二零一六年		
人民幣	1%	(102,507)
港元	1%	(6,494)
美元	1%	(5,115)
人民幣	(1%)	102,507
港元	(1%)	6,494
美元	(1%)	5,115

外幣風險

根據現行中國外匯規例，若符合若干程序規定，往來賬項目(包括股息、貿易和服務相關外匯交易)可以外幣作出付款，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。然而，若要將人民幣兌換為外幣並匯出中國以支付資本賬項目，例如償還外幣計值的銀行及其他貸款，則須獲適當的中國政府當局批准。

本集團的中國附屬公司亦可在其往來賬保留外幣，以應付外幣負債或支付股息。由於資本賬外幣交易仍受限制，且須獲中國國家外匯管理局批准，這或會影響本集團附屬公司通過債務或股本融資(包括向股東獲取貸款或注資的能力)而取得所需外幣的能力。

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

44. 財務風險管理目標及政策(續)

外幣風險(續)

本集團所有創收業務均以人民幣進行交易。除本公司外，本集團大部分資產及負債以人民幣計值，惟本公司及本集團內若干在香港及新加坡經營的投資控股公司除外，其銀行及其他貸款、優先票據及其他應收款項均以港元、美元或新加坡元計值。人民幣兌其他外幣匯率波動不會對本集團經營業績造成重大不利影響。

下表列示在所有其他可變因素保持不變的情況下，於報告期末人民幣兌港元、美元及新加坡元匯率的合理可能變動對本集團除稅前溢利的影響(因貨幣資產及負債的公允價值變動)。

	匯率上升／ (下降)	除稅前溢利 增加／(減少) 人民幣千元
二零一七年		
如人民幣兌港元貶值	(5%)	(73)
如人民幣兌港元升值	5%	73
如港元兌人民幣貶值	(5%)	(199,498)
如港元兌人民幣升值	5%	199,498
如美元兌人民幣貶值	(5%)	453,135
如美元兌人民幣升值	5%	(453,135)
如新加坡元兌人民幣貶值	(5%)	(60,256)
如新加坡元兌人民幣升值	5%	60,256
二零一六年		
如人民幣兌港元貶值	(5%)	19,774
如人民幣兌港元升值	5%	(19,774)
如港元兌人民幣貶值	(5%)	(12,777)
如港元兌人民幣升值	5%	12,777
如美元兌人民幣貶值	(5%)	173,031
如美元兌人民幣升值	5%	(173,031)
如新加坡元兌人民幣貶值	(5%)	—
如新加坡元兌人民幣升值	5%	—

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

44. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

本集團的政策規定所有客戶均須在購買物業前預付按金。此外，由於給予任何個人或企業實體的信貸並不重大，故此本集團並無任何重大信貸風險。本集團為每項信用銷售交易進行適當及充足的信貸核實程序以將信貸風險減至最低。本集團概無任何重大信貸風險集中。

本集團已就物業單位的若干買家安排銀行融資及為該等買家還款責任提供擔保。該等擔保的詳情載於附註37(a)。

本集團其他金融資產(主要包括現金及短期存款、其他應收款項及應收關聯方款項)的信貸風險，乃因對手方拖欠而產生，最高風險額相等於這些工具的賬面值。

流動資金風險

由於本集團的業務屬資本密集性質，故此，本集團確保維持充裕的現金和信貸額度，以應付其流動資金需要。本集團的目標是通過利用銀行及其他貸款，在資金延續性與靈活性之間維持平衡。本公司董事認為，本集團將有足夠資金來源以應付其營運需要及管理其流動資金狀況。

於報告期末，本集團金融負債的到期日如下，乃基於訂約未折現的付款金額呈列：

	一年內或 按要求 人民幣千元	第二年 人民幣千元	第三年至 第五年 (含首尾兩年) 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
二零一七年					
銀行及其他貸款	6,547,142	9,940,326	4,395,806	199,378	21,082,652
優先票據	3,463,289	360,349	3,504,972	2,902,794	10,231,404
公司債券	617,921	3,722,311	9,358,495	—	13,698,727
貿易應付款項	5,963,220	811,640	529,885	—	7,304,745
列入其他應付款項及應計費用 的金融負債	4,538,272	91,534	—	—	4,629,806
應付關聯方款項	7,401	—	—	—	7,401
應付合營公司款項	5,719,091	—	—	—	5,719,091
負債(跨境擔保安排)	1,767,242	—	—	—	1,767,242
	28,623,578	14,926,160	17,789,158	3,102,172	64,441,068
已出具財務擔保： 最高擔保額	27,769,823	—	—	—	27,769,823

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

44. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

	一年內或 按要 求 人民幣千元	第二 年 人民幣千元	第三年至 第五 年 (含首尾兩年) 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
二零一六年					
銀行及其他貸款	4,184,779	5,008,895	7,332,681	351,731	16,878,086
優先票據	2,276,342	373,002	4,210,100	—	6,859,444
公司債券	620,800	620,800	13,328,527	—	14,570,127
貿易應付款項	2,588,846	1,295,063	743,116	48,364	4,675,389
列入其他應付款項及 應計費用的金融負債	1,241,533	—	—	—	1,241,533
應付關聯方款項	497,488	—	—	—	497,488
應付合營公司款項	1,343,560	—	—	—	1,343,560
	12,753,348	7,297,760	25,614,424	400,095	46,065,627
已出具財務擔保：					
最高擔保額	9,806,196	—	—	—	9,806,196

資本管理

本集團資本管理的主要目標是為保障本集團持續經營的能力及維持穩健的資本比率，藉此支持其業務及創造最大股東價值。

本集團管理資本架構，並就經濟狀況的變動及相關資產的風險特點對其作出調整。本集團或會藉調整派付予股東的股息數額、向股東返還資本、發行新股或銷售資產減輕債務，從而維持或調整資本架構。於截至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止年度內，概無對目標、政策或管理資本的流程作出任何變動。

本集團按淨債務權益比率(按淨債務除以權益總額計算)監控資本。淨債務包括銀行及其他貸款、優先票據、公司債券(如綜合財務狀況表所示)減現金及現金等值項目與有限制及已抵押存款。資本包括權益各組成部份(即股本、非控股權益、永續資本證券及儲備)。本集團旨在維持健康及穩健的淨債務權益比率。

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

44. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理(續)

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日的淨債務權益比率如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銀行及其他貸款	19,789,320	15,078,011
優先票據	8,889,644	5,708,526
公司債券	12,162,449	12,400,000
減：現金及現金等值項目	19,878,192	13,559,827
有限制及已抵押存款	2,529,793	1,237,476
淨債務	18,433,428	18,389,234
權益總額	27,163,809	25,751,346
淨債務權益比率	67.9%	71.4%

於二零一七年十二月三十一日，本公司的全資附屬公司深圳市龍光控股有限公司(於中華人民共和國成立)(「發行人」)已合共發行公司債券人民幣122億元，其中人民幣72億元(二零一六年：人民幣74億元)債券為公開發行。根據中華人民共和國證券法，累計債券結餘不超過發行人淨資產的40%。除該比率外，本公司及其任何其他附屬公司概不受外部施加的資本規定規限。

45. 報告期後事項

- (a) 於二零一八年二月一日，深圳龍光於上海證券交易所發行非公開境內公司債券。本金額為人民幣2,000,000,000元的境內公司債券的年票面利率為6.99%。境內公司債券的期限為4年。於第二年末，深圳龍光有權調整票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。
- (b) 於二零一八年三月七日，本公司發行本金總額為250,000,000美元二零二一年到期優先票據。該等優先票據按年利率6.375%計息，於每半年期末支付。優先票據將於二零二一年三月七日期到期。到期日前，本公司可隨時及不時選擇按預定贖回價贖回優先票據。贖回價詳情披露於相關發售備忘錄。
- (c) 於二零一八年三月二十二日，深圳龍光於上海證券交易所發行非公開境內公司債券。本金額為人民幣2,000,000,000元的境內公司債券的年票面利率為7.2%。境內公司債券的期限為4年。於第二年末，深圳龍光有權調整票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。

財務報表附註
二零一七年十二月三十一日

46. 本公司財務狀況表

關於本公司於報告期末財務狀況表的資料如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動資產		
於一間附屬公司的投資	10,211	10,211
其他物業、廠房及設備	6,060	7,295
非流動資產總額	16,271	17,506
流動資產		
預付款項及其他應收款項	16,333,333	4,740,722
現金及現金等值項目	2,143,777	2,966,168
流動資產總額	18,477,110	7,706,890
流動負債		
其他應付款項及應計費用	3,881,868	32,296
銀行貸款	554,961	1,160,922
優先票據	2,965,541	1,747,637
流動負債總額	7,402,370	2,940,855
流動資產淨額	11,074,740	4,766,035
總資產減流動負債	11,091,011	4,783,541
非流動負債		
銀行貸款	2,068,125	—
優先票據	5,924,103	3,960,889
非流動負債總額	7,992,228	3,960,889
淨資產	3,098,783	822,652
權益		
股本	433,828	434,591
永續資本證券	2,363,346	—
儲備(附註)	301,609	388,061
權益總額	3,098,783	822,652

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

46. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備概要如下：

	股份溢價 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	以股份為 基礎的 補償儲備 人民幣千元	保留溢利／ (累計虧損) 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一六年一月一日	2,067,453	22,650	75,257	(1,045,813)	1,119,547
年內全面虧損總額	—	107,083	—	707	107,790
購回本身股份	(168,009)	—	—	—	(168,009)
已宣派股息	—	—	—	(694,998)	(694,998)
沒收購股權的影響	—	—	(3,926)	3,926	—
以權益結算以股份為基礎的交易	—	—	23,731	—	23,731
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日	1,899,444	129,733	95,062	(1,736,178)	388,061
年內全面收益總額	—	(154,669)	—	2,372,286	2,217,617
購回本身股份	(92,153)	—	—	—	(92,153)
以權益結算以股份為基礎的交易	—	—	14,237	—	14,237
對永續資本證券持有人分派	—	—	—	(79,667)	(79,667)
沒收購股權的影響	—	—	(14,372)	14,372	—
就購股權之行使發行股份	17,999	—	(5,779)	—	12,220
已宣派股息	(1,825,290)	—	—	(333,416)	(2,158,706)
於二零一七年十二月三十一日	—	(24,936)	89,148	237,397	301,609

47. 批准財務報表

董事會於二零一八年三月二十二日批准及授權刊發本財務報表。

五年財務摘要

綜合業績

	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	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
收入	27,689,658	20,538,838	14,574,010	12,497,937	11,119,424
本公司股東應佔溢利	6,527,400	4,487,736	2,649,279	2,347,630	2,024,156

綜合資產、負債及權益

	於十二月三十一日				
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
非流動資產	28,276,304	27,980,313	7,011,397	5,609,629	4,187,407
流動資產	83,594,544	58,521,396	49,760,269	39,226,124	23,624,432
總資產	111,870,848	86,501,709	56,771,666	44,835,753	27,811,839
流動負債	57,293,756	31,054,870	22,621,261	17,827,322	13,634,741
非流動負債	27,413,283	29,695,493	16,689,488	13,691,413	6,827,422
總負債	84,707,039	60,750,363	39,310,749	31,518,735	20,462,163
淨資產	27,163,809	25,751,346	17,460,917	13,317,018	7,349,676
本公司股東應佔權益總額	23,306,221	19,426,849	13,548,779	11,209,886	7,335,688
非控股權益	3,857,588	6,324,497	3,912,138	2,107,132	13,988
權益總額	27,163,809	25,751,346	17,460,917	13,317,018	7,349,676

主要物業表

第一類 — 本公司持有在發展中／有待日後發展作銷售之物業權益

物業	地址	用途	公司所佔 權益	佔地面積 (平方米)	總樓面 面積 (平方米)	完工 進度 (附註)	最晚完工時間
龍光世紀中心	中國成都市成華區聖燈街道 理工大學片區	商業	100%	31,803	308,963	3	2020
陽光海岸	中國防城港市港口區北部灣 大道168號	住宅	100%	784,173	1,937,132	3	2021
勒流富安項目	中國佛山市順德區勒流街道南 國西路沖鶴段南側	住宅	100%	52,352	234,165	1	2020
天湖名苑	中國佛山市南海區丹灶仙湖 旅遊度假區「馬場」地段	住宅	51%	77,093	248,459	2	2019
三水玖譽府	中國佛山市三水區樂平鎮 新城區C區14號	住宅	100%	65,828	227,124	2	2019
高明玖龍府	中國佛山市高明區楊和鎮楊西 大道以東	住宅	100%	43,354	165,698	2	2019
龍馨華府	中國佛山市三水區樂平鎮中心 城區9號	住宅	50%	56,425	183,259	1	2019
龍灣華府	中國佛山市禪城區季華北路 西側	住宅	50%	81,468	322,342	3	2018
普羅旺斯	中國桂林市象山區凱風路7號	住宅	100%	225,552	588,156	3	2019
龍光城	中國惠州市大亞灣西區西南 大道88號	住宅	100%	1,707,115	5,031,477	3	2021
玖龍灣	中國海南省陵水縣黎安鎮大墩 新村西北側	住宅	100%	259,333	426,142	1	未有計劃
玖瓏府	中國南寧市經開區那洪大道 北側	住宅	100%	56,999	382,020	3	2019
玖瓏湖	中國南寧市五象新區鳳凰路 南側	住宅	100%	142,312	610,624	3	2019
御海天宸	中國汕頭市東海岸新城 新津片區E-147畝地塊	住宅	100%	97,915	344,051	3	2019
御海天韻雅園	中國汕頭市東海岸新城新津 片區	住宅	100%	56,603	176,737	1	2019
御海天禧	中國汕頭市東海岸新城濱江 大道旁	住宅	100%	131,244	420,855	5	2018
碧海陽光	中國汕頭市北山灣迎賓花園旁	住宅	100%	310,273	394,487	3	2020
錦繡陽光御府	中國汕頭市潮南區峽山街道	住宅	100%	39,024	188,517	2	2019
悅景陽光禧園	中國汕頭市潮陽區城南街道	住宅	100%	28,977	170,696	2	2019

主要物業表

第一類 — 本公司持有在發展中／有待日後發展作銷售之物業權益(續)

物業	地址	用途	公司所佔		總樓面 面積 (平方米)	完工 進度 (附註)	完工日期
			權益	佔地面積			
鴨脷洲項目	香港港島區鴨脷洲利南道	住宅	50%	11,752	70,606	1	2022
女皇鎮項目	新加坡女皇鎮Stirling Road	住宅	51%	21,098	88,657	1	2022
金色陽光悅府	中國汕頭市澄海區登峰路南側	住宅	100%	16,750	98,083	2	2019
玖龍璽	中國深圳市龍華新區民塘路與 金石路交叉口	住宅	100%	46,647	252,144	5	2016
玖鑽	中國深圳市龍華新區紅山 地鐵站西側	商業	71%	87,045	783,113	3	2019
玖龍台	中國深圳市光明新區高新技術 園區東片區	商業及 住宅	50%	152,442	787,277	3	2019
玖雲著	中國深圳市坪山新區中山大道 與榮昌路交匯處西北角	商業	100%	20,173	135,440	5	2017
後港二道項目	新加坡第十九區後港 第二大道	住宅	100%	36,161	101,251	1	未有計劃
九龍灣名園	中國珠海市昌盛路北側	住宅	100%	25,877	80,607	3	2018
玖龍府	中國珠海金灣區西湖片區金湖 大道南側	住宅	100%	49,468	191,505	3	2018

- 附註: 1. 地盤平整或前期準備工作
 2. 地基工程
 3. 上蓋工程進行中
 4. 內部裝修
 5. 完工待售

主要物業表

第二類 — 本公司持有作投資之物業權益

物業	地址	用途	公司 應佔權益	建築面積 (平方米)	完成日期
龍光世紀大廈辦公樓	中國深圳寶安中心區興華路南側	辦公	100%	42,090	2000
玖龍璽集中商業	中國深圳龍華新區民治街道	商業	100%	4,963	2016
深圳玖鈺酒店	中國深圳龍華新區騰龍路北側	酒店	71%	58,000	2019
深圳玖鈺集中商業	中國深圳龍華新區騰龍路北側	商業	71%	60,008	2019
深圳玖鈺辦公樓	中國深圳龍華新區騰龍路北側	辦公	71%	11,180	2019
惠州龍光城酒店	中國惠州市大亞灣西區西南大道	商業	100%	19,810	2015
惠州龍光城一期2組的若干 零售單位	中國惠州市大亞灣西區西南大道	商業	100%	4,055	2012
惠州龍光城北集中商業	中國惠州市大亞灣西區西南大道	商業	100%	88,387	2017
南寧陽光千匯	中國南寧高新技術產業開發區石 埠路	商業	100%	50,000	2020
成華項目	中國成都成華區聖燈街道理工大 學片區	商業／ 辦公	100%	66,785	2020

LOGAN

龙光地产

