

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

如未根據美國或任何其他司法權區證券法登記或取得資格而在任何有關司法權區提呈、游說或出售即屬違法，本公告並不構成在任何該等司法權區出售或提呈購買任何證券的要約或游說。本公告所述證券不會根據證券法登記，且除非已獲豁免遵守證券法登記規定或在毋須遵守證券法登記規定的交易中進行，否則不得在美國提呈發售或出售。在美國公開發售任何證券須以招股章程方式進行。相關招股章程將載有有關提出要約的公司以及其管理層及財務報表的詳盡資料。本公司無意在美國公開發售任何證券。

本公告及有關據此提呈發行票據之任何其他文件或資料並非由英國《二零零零年金融服務與市場法》(經修訂) (「FSMA」) 第21條所界定之認可人士發佈，而有關文件及／或資料亦未經其批准。因此，有關文件及／或資料並不會向英國公眾人士派發，亦不得向英國公眾人士傳遞。有關文件及／或資料僅作為財務推廣向在英國擁有相關專業投資經驗及屬於《二零零零年金融服務與市場法》二零零五年(財務推廣)命令(經修訂) (「財務推廣命令」) 第19(5)條所界定之投資專業人士，或屬於財務推廣命令第49(2)(a)至(d)條範圍之人士，或根據財務推廣命令可以其他方式合法向其發佈有關文件及／或資料的任何其他人士(所有上述人士統稱為「有關人士」) 發佈。於英國，據此提呈發售之票據僅針對有關人士作出，而本公告涉及之任何投資或投資活動將僅與有關人士進行。任何在英國並非有關人士之人士不應根據本公告或其任何內容採取行動或加以依賴。

LOGAN

龙光地产

Logan Property Holdings Company Limited 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)

建議發行優先票據 截至二零一七年十二月三十一日止年度 之經審核綜合財務報表

本公司擬進行國際發售有擔保新加坡元定息優先票據。

建議票據發行能否完成取決於(其中包括)市況及投資者意願。票據擬由附屬公司擔保人擔保。於本公告日期，建議票據發行的本金額、利率、付款日期以及若干其他條款及條件尚未落實。票據條款落實後，預期瑞信、星展銀行有限公司、華僑銀行、渣打銀行、大華銀行有限公司、附屬公司擔保人及本公司將訂立購買協議。本公司擬將建議票據發行所得款項淨額用作現有債務再融資及一般企業用途。本公司或會因應市況變化而調整其計劃，並因而重新分配所得款項淨額用途。

本公司已獲原則上批准票據於新加坡交易所正式牌價表上市及報價。票據獲納入新加坡交易所正式牌價表及於新加坡交易所報價不應視為本公司、附屬公司擔保人或本公司任何其他附屬公司或聯營公司、票據或附屬公司擔保的價值指標。新加坡交易所不會對本公告任何所作聲明、所表達意見或所載報告的正確性承擔任何責任。

票據不曾亦不會根據證券法登記。票據根據證券法S規例於離岸交易中在美國境外向非美國人士提呈發售，且除非已獲豁免遵守證券法登記規定或在毋須遵守證券法登記規定的交易中進行，否則不得在美國或向美國人士或為代表美國人士利益而提呈發售或出售。本公司不會向香港公眾提呈發售票據。

鑒於在本公告日期尚未訂立任何有關建議票據發行的具約束力協議，故建議票據發行未必會落實。投資者及本公司股東買賣本公司證券時務請審慎行事。倘簽署購買協議，本公司會另行刊發有關建議票據發行的公告。

建議票據發行

緒言

本公司擬進行國際發售有擔保新加坡元定息優先票據。

就建議票據發行而言，本公司將向若干專業投資者提供本集團最近財務資料(摘錄自截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「**經審核財務報表**」))。為確保向本公司股東平等傳達資料，隨函附奉經審核財務報表。

建議票據發行能否完成取決於(其中包括)市況及投資者意願。票據擬由附屬公司擔保人擔保。於本公告日期，建議票據發行的本金額、利率、付款日期以及若干其他條款及條件尚未落實。待票據條款落實後，預期瑞信、星展銀行有限公司、華僑銀行、渣打銀行、大華銀行有限公司、附屬公司擔保人及本公司將訂立購買協議。

票據不曾亦不會根據證券法登記。票據根據證券法S規例於離岸交易中在美國境外向非美國人士提呈發售，且除非已獲豁免遵守證券法登記規定或在毋須遵守證券法登記規定的交易中進行，否則不得在美國或向美國人士(定義見證券法S規例)或為代表美國人士利益而提呈發售或出售。本公司不會向香港公眾提呈發售票據。

建議票據發行的理由

本集團主要在中國從事專注住宅物業市場的物業發展、物業投資及物業建設，其產品主要針對首次置業人士及換房人士。本公司相信該等客戶的需求不易受房價波動影響，令本集團的業務組合穩定。於二零一八年，按綜合實力計，本集團位列中國大型物業發展商第二十六位。

本公司擬將建議票據發行的所得款項淨額用作現有債務再融資及一般企業用途。本公司或會因應市況變化而調整其計劃，並因而重新分配所得款項淨額用途。

上市

本公司已獲原則上批准票據於新加坡交易所正式牌價表上市及報價。票據獲納入新加坡交易所正式牌價表及於新加坡交易所報價不應視為本公司、附屬公司擔保人或本公司任何其他附屬公司或聯營公司、票據或附屬公司擔保的價值指標。新加坡交易所不會對本公告任何所作聲明、所表達意見或所載報告的正確性承擔任何責任。

一般事項

鑒於在本公告日期尚未訂立任何有關建議票據發行的具約束力協議，故建議票據發行未必會落實。投資者及本公司股東買賣本公司證券時務請審慎行事。倘簽署購買協議，本公司會另行刊發有關建議票據發行的公告。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	龍光地產控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「瑞信」	指	瑞信(香港)有限責任公司
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「票據」	指	本公司將予發行的有擔保新加坡元定息優先票據
「華僑銀行」	指	華僑銀行有限公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「建議票據發行」	指	本公司建議發行票據
「購買協議」	指	瑞信、星展銀行有限公司、華僑銀行、渣打銀行、大華銀行有限公司、本公司及附屬公司擔保人就建議票據發行擬訂立的協議
「證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)
「新加坡元」	指	新加坡共和國法定貨幣新加坡元
「新加坡交易所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司擔保」	指	附屬公司擔保人將就票據提供的擔保

「附屬公司擔保人」 指 提供票據擔保的本公司若干現有附屬公司

「美國」 指 美利堅合眾國

承董事會命
龍光地產控股有限公司
主席
紀海鵬

香港，二零一八年四月十日

於本公告刊發日期，執行董事為紀海鵬先生、紀建德先生、肖旭先生及賴卓斌先生；非執行董事為紀凱婷女士；獨立非執行董事為張化橋先生、廖家瑩博士及蔡穗聲先生。

經審核財務報表

龍光地產控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

二零一七年十二月三十一日

目錄

	頁次
獨立核數師報告	1-6
經審核財務報表	
綜合損益表	7
綜合全面收益表	8
綜合財務狀況表	9-10
綜合權益變動表	11-12
綜合現金流量表	13-15
財務報表附註	16-114

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7頁至114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，該公司之後成為 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(續)

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)

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。

獨立核數師報告(續)

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)

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
<i>投資物業估值</i>	
<p>於二零一七年十二月三十一日，貴集團持有賬面值人民幣15,665百萬元之投資物業。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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>相關披露載於綜合財務報表附註3、4及16。</p>	<p>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。</p>
<i>應收合營公司及聯營公司款項的可收回性</i>	
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>相關披露載於綜合財務報表附註3、4、17及18。</p>	<p>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。</p>

獨立核數師報告(續)

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)

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。

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。

獨立核數師報告(續)

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)

核數師對綜合財務報表的審計責任(續)

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。

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。

獨立核數師報告(續)

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)

核數師對綜合財務報表的審計責任(續)

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

龍光地產控股有限公司

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
收益	6	27,689,658	20,538,838
銷售成本		<u>(18,172,475)</u>	<u>(13,979,010)</u>
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		<u>(73,097)</u>	<u>(6,137)</u>
經營溢利		11,561,118	8,305,284
財務成本	8	<u>(672,154)</u>	<u>(371,850)</u>
除稅前溢利	9	10,888,964	7,933,434
所得稅開支	12	<u>(3,880,514)</u>	<u>(2,733,551)</u>
年內溢利		<u>7,008,450</u>	<u>5,199,883</u>
以下應佔：			
母公司擁有人		6,527,400	4,487,736
非控股權益		<u>481,050</u>	<u>712,147</u>
		<u>7,008,450</u>	<u>5,199,883</u>
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利(人民幣分)	14		
基本		<u>117.03</u>	<u>81.06</u>
攤薄		<u>115.39</u>	<u>80.82</u>

龍光地產控股有限公司

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	<u>80,000</u>	<u>(75,234)</u>
年內全面收益總額	<u>7,088,450</u>	<u>5,124,649</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	6,607,400	4,412,502
非控股權益	<u>481,050</u>	<u>712,147</u>
	<u>7,088,450</u>	<u>5,124,649</u>

龍光地產控股有限公司

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

龍光地產控股有限公司

綜合財務狀況表(續)

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		<u>54,577,092</u>	<u>55,446,839</u>
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	<u>2,135,296</u>	<u>1,627,094</u>
非流動負債總額		<u>27,413,283</u>	<u>29,695,493</u>
淨資產		<u>27,163,809</u>	<u>25,751,346</u>
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	<u>20,509,047</u>	<u>18,992,258</u>
		23,306,221	19,426,849
非控股權益		<u>3,857,588</u>	<u>6,324,497</u>
權益總額		<u>27,163,809</u>	<u>25,751,346</u>

賴卓斌
董事

肖旭
董事

龍光地產控股有限公司

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							非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元	
	股本 人民幣千元 (附註28)	股份溢價 人民幣千元	以股份為 基礎的 補償儲備 人民幣千元 (附註29)	匯兌儲備 人民幣千元 (附註31(ii))	中國法定 儲備 人民幣千元 (附註31(iii))	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元			合計 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

龍光地產控股有限公司

綜合權益變動表 (續)

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 人民幣千元 (附註28)	股份溢價 人民幣千元	以股份為 基礎的 補償儲備 人民幣千元 (附註29)	匯兌儲備 人民幣千元 (附註31(ii))	中國法定 儲備 人民幣千元 (附註31(iii))	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	永續資本 證券 人民幣千元 (附註30)	合計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 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	—	—	—	80,000	—	—	—	—	80,000	—	80,000
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)。

龍光地產控股有限公司

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
		<u>7,986,940</u>	<u>5,185,344</u>
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		<u>8,501,730</u>	<u>6,500,153</u>
經營所得現金		14,195,318	6,702,762
已付稅項		<u>(2,679,500)</u>	<u>(1,874,626)</u>
經營活動的現金流量淨額		<u>11,515,818</u>	<u>4,828,136</u>

龍光地產控股有限公司

綜合現金流量表(續)

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
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
		<u>(11,844,156)</u>	<u>(12,839,828)</u>
投資活動所用現金流量淨額			
		<u>(11,844,156)</u>	<u>(12,839,828)</u>
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)
		<u>7,017,260</u>	<u>12,786,333</u>
融資活動的現金流量淨額			
		<u>7,017,260</u>	<u>12,786,333</u>

龍光地產控股有限公司

綜合現金流量表(續)

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
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	<u>(370,557)</u>	<u>149,928</u>
於年末的現金及現金等值項目	<u>19,878,192</u>	<u>13,559,827</u>
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	<u>3,997,626</u>	<u>1,000,311</u>
於綜合現金流量表列報的現金及現金等值項目	<u>19,878,192</u>	<u>13,559,827</u>

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」)從事物業發展、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

龍光地產控股有限公司

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)

關於附屬公司的資料(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	
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
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

1. 公司及集團資料(續)

關於附屬公司的資料(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	
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
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

1. 公司及集團資料(續)

關於附屬公司的資料(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	
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
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

1. 公司及集團資料(續)

關於附屬公司的資料(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	
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
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

1. 公司及集團資料(續)

關於附屬公司的資料(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
桂林市龍光鉅駿房地產開發有限 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

1. 公司及集團資料(續)

關於附屬公司的資料(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
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

1. 公司及集團資料(續)

關於附屬公司的資料(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	
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
深圳市龍光鉅駿房地產有限公司*	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

二零一七年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

關於附屬公司的資料(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	
惠州市鉅紳房地產有限公司*	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有能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。

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)。

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	與客戶訂約的收益 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號與客戶訂約的收益的澄清 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

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)

香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進¹ 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

- 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。

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益。根據香港財務報告準則第15號，收益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益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，包括分解收益總額，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益確認之規定。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。

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) 收益確認的時間

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益，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，出售物業的收益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益，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益而言不符合隨時間確認收益的標準。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益。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益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號要求物業發展商在融資影響重大的情況下在合同中與收益分開入賬融資部分，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。

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2018年1月1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。

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。

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。

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。

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)

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。

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。

二零一七年十二月三十一日

3. 重大會計政策概要(續)

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。

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

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(續)

(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)項所識別人土控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項所識別人土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。

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期內將其他物業、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

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(續)

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。

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

合同收益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益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。

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

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。

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。

二零一七年十二月三十一日

3. 重大會計政策概要(續)

租賃(續)

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。

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「收益確認」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。

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)

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。

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。

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撇銷。

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。倘撇賬於日後收回，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。

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 (與主合同並無密必關連) 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。

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。

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。

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。

收益確認

倘經濟利益可能流入本集團且能夠可靠計量收益，則按以下基準確認收益：

- (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。

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。

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。

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。

二零一七年十二月三十一日

3. 重大會計政策概要(續)

外幣(續)

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。

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。

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

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：

投資物業與業主自估物業的分類

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。本集團於某項物業發展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。

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。

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)

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。

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。

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)

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。

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益載於財務報表附註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。

關於可申報分部的資料呈列如下。

	物業發展	物業租賃	建築合同	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一七年十二月三十一日止年度				
來自外部客戶總收益	26,951,179	87,843	966,373	28,005,395
減：營業稅及其他銷售相關稅項	<u>(309,102)</u>	<u>(4,460)</u>	<u>(2,175)</u>	<u>(315,737)</u>
來自外部客戶淨收益	26,642,077	83,383	964,198	27,689,658
分部間收益	<u>—</u>	<u>24,241</u>	<u>4,844,974</u>	<u>4,869,215</u>
可申報分部收益	<u>26,642,077</u>	<u>107,624</u>	<u>5,809,172</u>	<u>32,558,873</u>
可申報分部溢利	<u><u>8,083,576</u></u>	<u><u>93,283</u></u>	<u><u>932,552</u></u>	<u><u>9,109,411</u></u>

二零一七年十二月三十一日

5. 營運分部資料(續)

可申報分部的資料(續)

物業發展 物業租賃 建築合同 合計
人民幣千元 人民幣千元 人民幣千元 人民幣千元

截至二零一六年十二月三十一日止年度

來自外部客戶總收益	21,104,999	83,932	212,105	21,401,036
減：營業稅及其他銷售相關稅項	<u>(859,737)</u>	<u>(1,962)</u>	<u>(499)</u>	<u>(862,198)</u>
來自外部客戶淨收益	20,245,262	81,970	211,606	20,538,838
分部間收益	<u>—</u>	<u>11,023</u>	<u>4,197,558</u>	<u>4,208,581</u>
可申報分部收益	<u>20,245,262</u>	<u>92,993</u>	<u>4,409,164</u>	<u>24,747,419</u>
可申報分部溢利	<u>5,533,957</u>	<u>64,064</u>	<u>614,488</u>	<u>6,212,509</u>

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益佔本集團總收益的10%或以上。

可申報分部收益及損益的對賬

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收益		
可申報分部收益	32,558,873	24,747,419
分部間收益抵銷	<u>(4,869,215)</u>	<u>(4,208,581)</u>
綜合收益	<u><u>27,689,658</u></u>	<u><u>20,538,838</u></u>
溢利		
可申報分部溢利	9,109,411	6,212,509
分部間溢利抵銷	<u>(865,450)</u>	<u>(631,645)</u>
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	<u>(339,131)</u>	<u>(254,720)</u>
綜合除稅前溢利	<u><u>10,888,964</u></u>	<u><u>7,933,434</u></u>

地理資料

由於本集團的所有外部客戶收益均來自中國內地，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。

二零一七年十二月三十一日

6. 收益、其他收入及收益

收益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)。

本集團的收益、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
<u>收益</u>		
物業銷售收入*	26,951,179	21,104,999
租金收入	87,843	83,932
建築收入	<u>966,373</u>	<u>212,105</u>
	28,005,395	21,401,036
減：營業稅及其他銷售相關稅項	<u>(315,737)</u>	<u>(862,198)</u>
	<u>27,689,658</u>	<u>20,538,838</u>
<u>其他收入及收益</u>		
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	<u>34,960</u>	<u>8,554</u>
	<u>696,303</u>	<u>423,523</u>

* 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)。

龍光地產控股有限公司

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
	<u>10,056</u>	<u>196,327</u>

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
	<u>2,541,517</u>	<u>1,918,053</u>
減：資本化利息	<u>(1,869,363)</u>	<u>(1,546,203)</u>
	<u>672,154</u>	<u>371,850</u>

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		<u>(2,684)</u>	<u>(12,822)</u>
		<u>64,421</u>	<u>37,265</u>
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		<u>(471,897)</u>	<u>(260,183)</u>
		<u>741,969</u>	<u>417,875</u>
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	<u>65</u>	<u>(181)</u>

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	<u>3,250</u>	<u>2,416</u>
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	<u>295</u>	<u>131</u>
	<u>66,550</u>	<u>55,049</u>
	<u>69,800</u>	<u>57,465</u>

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。

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：

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	酌情 績效花紅 人民幣千元	以權益結算 的購股權 開支 人民幣千元	退休計劃 供款 人民幣千元	合計 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
	<u>3,250</u>	<u>21,942</u>	<u>40,639</u>	<u>3,674</u>	<u>295</u>	<u>69,800</u>
二零一六年						
執行董事：						
紀先生	—	6,383	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
	<u>2,416</u>	<u>12,723</u>	<u>34,942</u>	<u>7,253</u>	<u>131</u>	<u>57,465</u>

二零一七年十二月三十一日

10. 董事薪酬(續)

* 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。

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
	<u>18,842</u>	<u>7,319</u>

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	—
	<u>2</u>	<u>1</u>

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。

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	<u>3,880,514</u>	<u>2,733,551</u>

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	<u>10,888,964</u>	<u>7,933,434</u>
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	<u>(363,589)</u>	<u>(242,902)</u>
按本集團實際稅率計算的稅項開支	<u>3,880,514</u>	<u>2,733,551</u>

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」。

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)	<u>842,076</u>	<u>1,148,248</u>
	<u><u>1,852,534</u></u>	<u><u>1,148,248</u></u>

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相關的分派進行調整)。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
<u>盈利</u>		
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	<u>(96,503)</u>	<u>—</u>
每股基本及攤薄盈利計算所用的溢利	<u><u>6,430,897</u></u>	<u><u>4,487,736</u></u>

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	<u>77,848</u>	<u>16,834</u>
每股攤薄盈利計算所用的年內已發行普通股加權平均數	<u><u>5,572,976</u></u>	<u><u>5,553,076</u></u>

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	<u>(12,598)</u>	<u>(88,346)</u>	<u>(116,881)</u>	<u>—</u>	<u>(217,825)</u>
賬面淨值	<u><u>30,000</u></u>	<u><u>92,715</u></u>	<u><u>61,602</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>184,317</u></u>
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	<u>—</u>	<u>(478)</u>	<u>(1,249)</u>	<u>—</u>	<u>(1,727)</u>
於二零一七年十二月三十一日， 扣除累計折舊	<u><u>27,826</u></u>	<u><u>71,277</u></u>	<u><u>47,119</u></u>	<u><u>1,645</u></u>	<u><u>147,867</u></u>

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
二零一七年十二月三十一日(續)					
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	<u>27,826</u>	<u>71,277</u>	<u>47,119</u>	<u>1,645</u>	<u>147,867</u>
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	<u>32,125</u>	<u>70,542</u>	<u>62,955</u>	<u>—</u>	<u>165,622</u>
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	<u>30,000</u>	<u>92,715</u>	<u>61,602</u>	<u>—</u>	<u>184,317</u>
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	<u>30,000</u>	<u>92,715</u>	<u>61,602</u>	<u>—</u>	<u>184,317</u>

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)。

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	<u>8,871,491</u>	<u>6,793,339</u>	<u>15,664,830</u>

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)。

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。

16. 投資物業(續)

公允價值層級(續)

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 二零一六年
人民幣千元 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
	<u>15,664,830</u>	<u>11,890,879</u>

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)。

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。

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	<u>2,500,000</u>	<u>3,019,480</u>
	<u>2,653,386</u>	<u>3,019,480</u>

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%	物業發展

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。

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	<u>(4,923,428)</u>	<u>(11,998,500)</u>
權益	<u>636,630</u>	<u>78,446</u>
收益	—	—
年內溢利及全面收益總額	<u>558,184</u>	<u>63,446</u>
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	<u>2,500,000</u>	<u>3,019,480</u>
於綜合財務報表的賬面值	<u>2,650,980</u>	<u>3,019,480</u>

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	<u>2,406</u>	<u>—</u>

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	<u>8,113,964</u>	<u>12,320,588</u>
	<u>9,261,913</u>	<u>12,384,833</u>

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

18. 於合營公司的投資(續)

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。

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)	—
	<u>(144,211)</u>	<u>10,012</u>
權益		
收益	—	—
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	<u>(154,267)</u>	<u>12</u>
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	<u>1,200,000</u>	<u>—</u>
於綜合財務報表的賬面值	<u>1,200,000</u>	<u>—</u>

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)。

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	<u>(800,000)</u>	<u>(800,000)</u>
權益	<u>(89,547)</u>	<u>3</u>
收益	—	—
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	<u>(1,726)</u>	<u>3</u>
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	<u>1,000,000</u>	<u>—</u>
於綜合財務報表的賬面值	<u>1,000,000</u>	<u>—</u>

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)。

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)

收益	—
年內虧損	(275,773)
其他全面收益	—
全面虧損總額	<u>(275,773)</u>

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	<u>4,057,114</u>

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	<u>3,004,799</u>	<u>12,384,833</u>

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	<u>7,794,767</u>	<u>8,558,344</u>
	<u>38,413,937</u>	<u>40,192,488</u>
	<u>38,457,739</u>	<u>40,197,099</u>
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	<u>26,209,605</u>	<u>27,423,100</u>
	<u>38,413,937</u>	<u>40,192,488</u>

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)。

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
		<u>20,448,286</u>	<u>2,943,357</u>

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。

根據收益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
	<u>486,042</u>	<u>129,292</u>

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。

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)

(i) (續)

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。

(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)	<u>1,745,380</u>	<u>—</u>
負債(跨境擔保安排)	<u>1,745,380</u>	<u>—</u>

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))	<u>(803,059)</u>	<u>(877,188)</u>
現金及現金等值項目	<u>19,878,192</u>	<u>13,559,827</u>

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。

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
		<u>37,275,788</u>	<u>23,919,327</u>

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
	<u>7,304,745</u>	<u>4,675,389</u>

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。

二零一七年十二月三十一日

23. 貿易及其他應付款項(續)

附註：(續)

(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。

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
			<u>5,597,885</u>			<u>3,370,501</u>
非流動						
銀行貸款 — 有抵押		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
			<u>14,191,435</u>			<u>11,707,510</u>
			<u>19,789,320</u>			<u>15,078,011</u>

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

第二年

第三年至第五年(含首尾兩年)

五年以上

2,736,285	3,138,501
6,715,376	2,755,320
4,249,329	3,321,240
166,730	281,450
<u>13,867,720</u>	<u>9,496,511</u>

應償還的其他借貸：

一年內

第二年

第三年至第五年(含首尾兩年)

2,861,600	232,000
2,590,000	1,670,000
470,000	3,679,500
<u>5,921,600</u>	<u>5,581,500</u>

19,789,320

15,078,011

二零一七年十二月三十一日

24. 銀行及其他貸款(續)

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。

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	<u>1,300,676</u>	<u>—</u>
		8,889,644	5,708,526
分類為流動負債的部分(附註(viii))		<u>(2,965,541)</u>	<u>(1,747,637)</u>
非流動部分(附註(viii))		<u>5,924,103</u>	<u>3,960,889</u>

二零一七年十二月三十一日

25. 優先票據(續)

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期到期的本金額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。

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
	<u>12,162,449</u>	<u>12,400,000</u>
分類為流動負債的部分	<u>(7,000,000)</u>	<u>—</u>
非流動負債	<u>5,162,449</u>	<u>12,400,000</u>

二零一七年十二月三十一日

26. 公司債券(續)

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年票面利率分別定為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。

(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。

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

	物業重估 人民幣千元	業務合併 產生的公允 價值調整 人民幣千元	合計 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	<u>2,538,037</u>	<u>170,366</u>	<u>2,708,403</u>

遞延稅項資產

	集團內公司 間交易產生 的未變現 溢利 人民幣千元	土地 增值稅 撥備 人民幣千元	可作抵銷 未來應課稅 溢利的虧損 人民幣千元	合計 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	<u>57,933</u>	<u>22,965</u>	<u>18,515</u>	<u>99,413</u>
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	<u>16,187</u>	<u>235,746</u>	<u>18,496</u>	<u>270,429</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>265,195</u>	<u>499,030</u>	<u>139,088</u>	<u>903,313</u>

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	<u>2,135,296</u>	<u>1,627,094</u>
	<u>1,805,090</u>	<u>1,353,594</u>

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之盈利。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。

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	—	—
	<u>5,487,167</u>	<u>548,717</u>	<u>5,496,322</u>	<u>549,632</u>
於十二月三十一日	<u>5,487,167</u>	<u>548,717</u>	<u>5,496,322</u>	<u>549,632</u>
於十二月三十一日人民幣千元等值		<u>433,828</u>		<u>434,591</u>

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。

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。

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)	—	—
	<u>4.49</u>	<u>167,160,500</u>	<u>2.34</u>	<u>120,264,658</u>
於十二月三十一日				

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
<u>167,160,500</u>	<u>120,264,658</u>		

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)。

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。

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。

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	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
	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
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	—	—
收益	—	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))。

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。

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))
<i>截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合損益表</i>		
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	<u>712,147</u>	<u>65,147</u>
<i>於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表</i>		
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	<u>6,324,497</u>	<u>312,497</u>

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。

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	<u>372,856</u>	<u>250,000</u>	<u>759,703</u>	<u>1,382,559</u>
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	<u>(40)</u>	<u>(2)</u>	<u>(5,855)</u>	<u>(5,897)</u>
收購產生的現金流出淨額	<u>372,816</u>	<u>249,998</u>	<u>753,848</u>	<u>1,376,662</u>

- (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。

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發展營運。

	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	<u>(184,010)</u>
可識別資產及負債淨值	658,734
減：非控股權益	<u>(164,734)</u>
	494,000
收購產生的議價購買	<u>—</u>
代價總額	<u><u>494,000</u></u>
代價總額	494,000
應付一名關聯方款項	<u>(494,000)</u>
已付代價總額	—
已收購現金及現金等值項目	<u>(55,418)</u>
收購產生現金流入淨額	<u><u>55,418</u></u>

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。

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	<u>(3,162,204)</u>	<u>(997,889)</u>
於其他儲備確認的已付代價超出部分	<u>3,088,139</u>	<u>1,093,544</u>

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。

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	<u>(182,213)</u>	<u>(816,136)</u>
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	<u>830</u>	<u>878</u>
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	<u>(887)</u>	<u>(233,434)</u>
出售產生的現金流入／(流出)淨額	<u>249,113</u>	<u>(233,434)</u>

35. 出售附屬公司(續)

(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	<u>(2,755,600)</u>
已出售本集團應佔淨資產	<u>937,256</u>
失去控制權時視作出售附屬公司的收益淨額	<u>35,298</u>
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	<u><u>972,554</u></u>

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	<u><u>(521,364)</u></u>

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
	<u>19,789,320</u>	<u>8,889,644</u>	<u>1,502,178</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>19,789,320</u>	<u>8,889,644</u>	<u>1,502,178</u>

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	<u>9,353,489</u>	<u>—</u>
	<u>27,769,823</u>	<u>9,806,196</u>

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。

二零一七年十二月三十一日

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	—
		<u>8,670,997</u>	<u>23,787,229</u>

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	<u>34,299</u>	<u>62,074</u>
	<u>334,508</u>	<u>318,692</u>

二零一七年十二月三十一日

39. 經營租賃安排(續)

(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)	<u>1,467</u>	<u>3,380</u>
	<u>3,380</u>	<u>12,936</u>

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	<u>16,064,280</u>	<u>5,593,891</u>

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)	<u>(94,501)</u>	<u>(80,500)</u>

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。

二零一七年十二月三十一日

41. 關聯方交易 (續)

(a) (續)

(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。

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。

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)

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) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第2層) 人民幣千元	重大不可 觀察 輸入數據 (第3層) 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) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第2層) 人民幣千元	重大不可 觀察 輸入數據 (第3層) 人民幣千元	
優先票據贖回選擇權	—	—	135,161	135,161

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
優先票據贖回選擇權	殘值法	無風險利率	二零一七年 1.234%至2.216% 二零一六年 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%

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)

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。

44. 財務風險管理目標及政策(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

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

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。

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

44. 財務風險管理目標及政策 (續)

外幣風險 (續)

	匯率上升／ (下降)	除稅前溢利 增加／ (減少) 人民幣千元
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%	—

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。

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

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
	<u>28,623,578</u>	<u>14,926,160</u>	<u>17,789,158</u>	<u>3,102,172</u>	<u>64,441,068</u>
已出具財務擔保： 最高擔保額	<u>27,769,823</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>27,769,823</u>

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
	<u>12,753,348</u>	<u>7,297,760</u>	<u>25,614,424</u>	<u>400,095</u>	<u>46,065,627</u>
已出具財務擔保：					
最高擔保額	<u>9,806,196</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,806,196</u>

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。

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	<u>2,529,793</u>	<u>1,237,476</u>
淨債務	<u>18,433,428</u>	<u>18,389,234</u>
權益總額	<u>27,163,809</u>	<u>25,751,346</u>
淨債務權益比率	<u>67.9%</u>	<u>71.4%</u>

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滿。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。

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	<u>16,271</u>	<u>17,506</u>
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	<u>18,477,110</u>	<u>7,706,890</u>
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	<u>7,402,370</u>	<u>2,940,855</u>
流動資產淨額	<u>11,074,740</u>	<u>4,766,035</u>
總資產減流動負債	<u>11,091,011</u>	<u>4,783,541</u>
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	<u>7,992,228</u>	<u>3,960,889</u>
淨資產	<u>3,098,783</u>	<u>822,652</u>
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	<u>3,098,783</u>	<u>822,652</u>

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。