

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份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。



## 雅居樂集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號: 3383)

### 截至 2018 年 12 月 31 日止年度 全年業績公告

#### 概要

財務概要	截至12月31日止年度		
	2018年	2017年	變動
營業額 (人民幣百萬元)	56,145	51,607	+8.8%
毛利 (人民幣百萬元)	24,674	20,687	+19.3%
淨利潤 (人民幣百萬元)	8,358	6,780	+23.3%
本公司股東應佔利潤 (人民幣百萬元)	7,125	6,025	+18.3%
每股基本盈利 (人民幣元)	1.835	1.552	+18.2%
已分派每股中期股息 (港仙)	50.0	22.0	+127.3%
擬派每股末期股息 (港仙)	50.0	68.0	-26.5%
全年每股股息 (港仙)	100.0	90.0	+11.1%

## 業務概要

- 2018年，本集團連同合營公司、聯營公司以及由本集團管理並以「雅居樂」品牌銷售的房地產項目之累積預售金額為人民幣1,026.7億元，較去年增長14.5%，累積預售建築面積為798萬平方米，較去年增長8.4%，預售均價為每平方米人民幣12,871元，較去年增長5.6%。整體預售金額首次突破人民幣千億關口。
- 年內，本集團之營業額為人民幣561.45億元，較去年增加8.8%。當中物業發展的確認銷售收入為人民幣524.88億元，較去年增長6.5%。物業發展收入與多元化業務收入的佔比為93.5%及6.5%，其中多元化業務收入的佔比較去年增加2.0個百分點，反映本集團「以地產為主，多元業務並行」的業務發展模式已見成效。
- 年內，本集團整體毛利率及淨利潤率分別為43.9%及14.9%，較去年分別上升3.8個百分點及1.8個百分點。
- 年內，本集團來自物業管理、酒店營運、物業投資及環保業務之收入分別較去年上升65.3%、5.5%、13.5%及199.8%，為本集團提供穩定的收入。
- 年內，為配合未來「3年規劃」，本集團致力深化全國佈局，先後於多個城市群策略性地透過招標、拍賣、掛牌及股權收購等方式增添46幅新地塊，新地塊的預計總建築面積達1,111萬平方米，其中本集團應佔權益預計總建築面積為909萬平方米。新地塊的總土地金額為人民幣426億元，而本集團相關應付土地金額為人民幣294億元。於2018年12月31日，本集團於65個城市擁有預計總建築面積達3,623萬平方米的土地儲備，其中20個城市為本集團新開拓市場。
- 年內，本集團完成分拆雅生活於香港聯交所主板獨立上市。雅生活的營業額為人民幣33.767億元，較去年增長91.8%。雅生活的毛利率及淨利潤率分別為38.2%及24.0%。股東應佔利潤為人民幣8.01億元，同比增加176.5%，財務表現強勁。

- 年內，穆迪及標準普爾分別上調本公司評級至 **Ba2** 及 **BB** 級別，展望均為「穩定」。  
◦ 境內信貸評級機構包括中誠信證券評估、聯合信用評級及東方金誠國際信用評估亦將本公司的境內信貸評級評為「**AAA**」。
- 於 2018 年 12 月 31 日，本集團的現金及銀行存款總額為人民幣 450.62 億元。

## 主席報告

致各位股東：

本人欣然報告雅居樂集團控股有限公司（「雅居樂」或「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至 2018 年 12 月 31 日止年度經審計綜合業績如下：

### 業績及股息

年內，本集團的營業額及毛利分別為人民幣 561.45 億元及人民幣 246.74 億元，較去年分別增加 8.8% 及 19.3%。淨利潤為人民幣 83.58 億元，較去年上升 23.3%。股東應佔利潤為人民幣 71.25 億元，較去年增加 18.3%。整體毛利率及淨利潤率分別為 43.9% 及 14.9%，較去年分別上升 3.8 個百分點及 1.8 個百分點。

年內，本集團物業發展業務的確認銷售金額為人民幣 524.88 億元，較去年增加 6.5%。而本集團來自物業管理、酒店營運、物業投資及環保業務的收入分別為人民幣 21.33 億元、人民幣 7.22 億元、人民幣 1.89 億元及人民幣 6.14 億元。

經考慮本集團業務發展需要及股東投資回報後，本公司董事會（「董事會」）建議向股東派發 2018 年度末期股息每股 50.0 港仙。連同已派發的 2018 年度中期股息每股 50.0 港仙，2018 年的全年派息將合共為每股 100.0 港仙，較去年增加 11.1%。

### 業務回顧

2018 年，儘管全球經濟增長勢頭減弱，國際環境錯綜複雜，中央政府憑藉多年來改革發展所奠定的基石，穩中求進。而本集團面對嚴峻的房地產市場環境，仍然砥礪前行，把握中國經濟平穩增長所帶來的發展機遇，進一步落實「以地產為主，多元業務並行」的營運模式，並在各項業務優勢互補下，取得理想的成績。

## 靈活應變 物業銷售突破千億

在物業發展業務方面，本集團在中央政府堅守「房住不炒」的大方向下，積極應對，以靈活的銷售策略，以及合理的價格適時推售產品。全年預售金額再創下歷史新高，首次突破千億關口。年內，本集團連同合營公司、聯營公司及本集團所管理並以「雅居樂」品牌銷售的房地產項目之累積預售金額達人民幣 1,026.7 億元，累積預售建築面積為 798 萬平方米，預售均價為每平方米人民幣 12,871 元，成績理想。

因應各地方政府持續實施「分類調控，因城施策」的政策，本集團繼續推展區域多元化策略，並見顯著成效。年內，本集團不僅於華南區域繼續雄踞領先的市場地位，更在華東、西部及華中區域締造了良好的銷售成績。與此同時，本集團位於海南區域及雲南區域的旅遊房地產項目亦持續獲得市場青睞。年內，本集團分別於華南、華東、西部及華中區域合共推出 43 個全新項目，總在售項目達到 115 個，為本集團提供穩固可觀的收入。

## 積極審慎購地 部署開拓新市場

本集團深明土地儲備為房地產開發商賴以持續發展的重要基石，因此一直透過招標、拍賣、掛牌及股權收購等方式增添土地儲備。年內，本集團因應業務發展需要及各區域的市場狀況，策略性地於華南、華東、西部、華中、華北及雲南區域增添優質土地，其中大理、福州、邯鄲、漢中、合肥、湖州、嘉興、晉中、荊州、連雲港、茂名、梅州、商丘、汕頭、威海、蕪湖、許昌、徐州、雲浮及漳州為本集團新開拓市場，具有發展潛力。新增土地的預計總建築面積達 1,111 萬平方米，其中本集團應佔預計總建築面積為 909 萬平方米。新地塊的總土地金額為人民幣 426 億元，而本集團相關應付土地金額為人民幣 294 億元。

於 2018 年 12 月 31 日，本集團於合共 65 個城市，坐擁預計總建築面積達 3,623 萬平方米的土地儲備，足夠未來數年的發展，其中位於中央政府大力推動的「粵港澳大灣區」之土地儲備充裕，未來發展潛力巨大。相關樓面平均地價為每平方米人民幣 2,825 元，土地成本價格極具競爭力。

年內，本集團亦繼續推展旗下城市更新項目及具產城融合概念的產業小鎮與工業地產項目，成功構建更為多元化的物業項目組合。

## 多元業務 為未來發展奠定堅實基礎

年內，在「以地產為主，多元業務並行」的營運模式下，本集團全力推展物業發展、物業管理、環保、建設及教育業務，新成立了房管業務，以及整合現有的物業組成了商業業務，成功實踐了多元化發展。本集團於年內投資超過人民幣 100 億元，用以發展超過 50 項新增項目。旗下各項業務亦充分發揮協同效應，為未來的長遠發展奠定堅實的基礎。

在物業管理業務方面，雅居樂雅生活服務股份有限公司(「雅生活」)旗下物業服務、資產管理及社區商業業務持續增長，締造了超卓的業績。年內，雅生活的營業額為人民幣 33.767 億元，同比增加 91.8%。毛利為人民幣 12.899 億元，同比增加 118.4%，毛利率為 38.2%，同比提升 4.7 個百分點。股東應佔利潤為人民幣 8.01 億元，同比增加 176.5%，淨利潤率為 24.0%，同比提升 7.0 個百分點，每股基本盈利為人民幣 0.62 元，為本集團帶來可觀的收入。截至 2018 年 12 月 31 日，雅生活在管面積及合約面積分別為 1.381 億平方米和 2.298 億平方米，當中包括收併購所獲得的 3,100 萬平方米面積。截至 2018 年 12 月 31 日，來自第三方開發商的項目合約面積為 1.064 億平方米，佔總合約面積的 46.3%，較 2017 年新增 4,840 萬平方米，同比增長 83.2%。雅生活得以締造佳績，乃是由於雅生活年內繼續推展「雅居樂物業」及「綠地物業」的雙品牌發展策略，深化與綠地控股的長期合作，以及成功開啟了超高層及商辦物業服務的重大領域。與此同時，雅生活亦積極透過第三方拓展及兼併收購，實現了更高速的增長。

在環保業務方面，旗下危險廢物處理、水務處理及一般固體廢物處理業務實現了迅速穩健的增長，其中危險廢物處理業務表現超卓，雄踞行業領先地位。年內，環保業務新增的危險廢物處理項目達 11 個，每年最高危險廢物處理規模超過 270 萬噸，安全填埋庫容逾 1,400 萬立方米，並已成功拓展發展前景可觀的廢舊金屬資源化綜合利用業務。與此同時，水務處理及一般固體廢物處理業務獲得重大突破，水務處理規模的增長接近 10 倍，每日最高水務處理規模已超過 210 萬噸；本集團新開拓的生活垃圾焚燒發電業務亦新增 3 個項目，每日最高處理規模達到 2,500 噸。此外，環保團隊成功與多家行業龍頭企業達成戰略合作，並正積極拓展餐廚、廚餘垃圾處理及污泥處置等業務。環保業務預計將成為本集團的穩定收入來源之一。

在建設業務方面，本集團以建築工程總承包、園林景觀、家居裝飾為主營業務，並以設計諮詢與材料貿易作為支撐業務。建設業務不僅大力推動業務發展，亦積極開拓外部市場，業務經營範圍現已擴展至 24 個省、直轄市，以及 70 多個城市，承接工程組團數量約 300 個。

在教育業務方面，本集團繼續致力提供學前教育、中小學教育、高等教育、培訓教育及國際教育的硬件配套，為物業項目增值。

房管業務為本集團新成立的業務板塊，於年內已為本集團帶來收入及利潤。此板塊為合作夥伴提供貫穿設計報建、建造管理、成本管控、品牌輸出、產品營銷等高端技術與專業服務，並已成功構建政府代建、資本代建及商業代建等分部。年內，房管團隊為揭陽天成東璽項目及青田御景江山項目提供全產業鏈代建服務，項目銷售符合本集團預期。此外，房管團隊亦已與廣東、江蘇、江西等多家房地產商簽訂合作協議，致力將業務擴展至「粵港澳大灣區」、長三角等重點城市群。

年內，本集團將原有的酒店及投資物業進行整合，並注入包括購物中心、寫字樓、文旅商業及社區商業等商業項目，成功構建了商業板塊。現時，此板塊旗下的多元化商業物業覆蓋超過 50 個城市，總體量逾 300 萬平方米，在管項目達 50 多個。商業團隊為組合內的物業提供專業的運營及管理服務，為本集團帶來穩定的收入。

#### **廣泛融資渠道 強化資金預算管理**

本集團深信，穩健的財政實力為推展多元化業務發展的重要支柱。因此，本集團於年內致力加快銷售款項回籠，整體銷售回款額再創歷史新高。與此同時，本集團加強資金及預算管理，並通過多渠道的融資渠道，成功鞏固及優化債務結構，其中包括發行 5 億美元 6.875% 優先永續資本證券、1 億美元 8.55% 優先永續資本證券、於 2021 年到期的 6 億美元 8.5% 優先票據及於 2020 年到期的 4 億美元 9.5% 優先票據，並獲授 88.34 億港元兼附帶額外 25 億港元增額權及 2 億美元為期 48 個月的銀團貸款，以及訂立了人民幣 46 億元的商業物業資產支持證券。年內，穆迪及標準普爾分別上調本公司評級至 Ba2 及 BB 級別，展望均為「穩定」。另一方面，中國境內信貸評級機構包括中誠信証券評估、聯合信用評級及東方金誠國際信用評估將本公司的境內信貸評級評為「AAA」。本公司亦於 2018 年 12 月獲納入恒生中國(香港上市)100 指數。

於 2018 年 12 月 31 日，本集團的現金及銀行存款總額為人民幣 450.62 億元，現金流保持穩健。而本集團的未動用授信額度約人民幣 27.33 億元。

### **良好企業管治 提升企業透明度**

本集團一直著重企業的透明度，秉承「雙向溝通、互惠共贏」的理念，在符合香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）及法律規定的前提下，與各商業銀行、投資銀行、評級機構、投資者及分析師保持緊密有效的雙向溝通，成功建立了良好關係，並持續提升企業的透明度。

### **履行企業社會責任 推動可持續發展**

本集團匠心構建並用心經營每個社區，並積極履行企業社會責任，推動社區的可持續發展。本集團致力保護環境，在規劃及設計、材料採購、建設、物業管理及酒店營運等方面引入環保元素，更在營運過程中善用環境及天然資源，盡量減低天然資源消耗及排放物。本集團亦積極推動社區內的環保教育，鼓勵員工實踐低碳生活。與此同時，本集團全力支持及參與環保、醫療、教育、文化及體育相關的慈善及社區活動。

### **展望及策略**

展望 2019 年，預計環球經濟將面對一定變數，「房住不炒」、「因城施策」等政策將繼續成為房地產市場的主基調，然而，隨著中央政府繼續實踐經濟及金融改革，推動城鎮化發展，以及對「粵港澳大灣區」的發展有更明確的規劃，預計房地產市場仍會繼續以穩健的步伐發展。綜合以上因素，以及中央政府對環保工作的支持，本集團將繼續因時而變，順勢而為，持續推進旗下物業發展及環保等多元化業務的穩固發展。



本集團的物業發展業務將因應市場環境，把握發展機遇，特別是憑藉位於「粵港澳大灣區」內、預計總建築面積達 987 萬平方米的土地儲備所帶來之優勢，加快拓展業務，進一步實踐區域多元化策略，以及全力推進產城融合及舊城改造項目。雅生活將繼續鞏固品牌地位，重點拓展商業及辦公室等高端物業項目，以及加快收併購等工作，繼續為本集團帶來持續增長的利潤。環保業務將繼續收購優質項目，在確保長期穩健經營及可持續發展之同時，提升對本集團的利潤貢獻。建設業務將進一步鞏固其園林、家居裝飾業務的行業地位，並持續擴展業務。教育業務將繼續構建優質的教育硬件配套，持續為物業項目增值。房管業務將充分利用雅居樂的品牌優勢，發展具雅居樂特色的房地產代建業務，並繼續收購超卓的房管項目。商業業務亦將進一步整合現有資產，因應市場調整商業、辦公室、酒店及自持物業的發展方向，以擴展規模，增加收入，為本集團的收益作出貢獻。

本集團對旗下物業發展及多元化業務的未來發展滿懷信心，深信通過貫徹實踐「新 3 年規劃」、品牌形象的提升，以及全體員工的努力不懈，本集團將能在充滿挑戰的市場環境中把握機遇，穩步推展整體業務的可持續發展。

## 致謝

本集團的多元發展及良好業績，全賴股東、客戶及各持份者的鼎力支持及全體員工的辛勤奉獻，本人謹代表董事會衷心致謝。

主席兼總裁  
陳卓林

香港，2019 年 3 月 20 日

## 綜合收益表

		截至 12 月 31 日止年度	
		2018 年	2017 年
		(人民幣千元)	(人民幣千元)
<b>經營</b>			
營業額	2	56,144,926	51,607,059
銷售成本		(31,471,009)	(30,919,581)
<b>毛利</b>		<b>24,673,917</b>	20,687,478
銷售及營銷成本		(2,318,044)	(2,258,938)
行政開支		(2,909,554)	(2,045,528)
金融資產及合同資產減值 (損失)/撥回淨額		(97,250)	1,234
其他收益淨額	3	1,986,253	40,049
其他收入	4	1,040,034	570,485
其他開支		(257,002)	(396,633)
<b>經營利潤</b>		<b>22,118,354</b>	16,598,147
財務費用淨額	5	(2,744,353)	(898,674)
聯營公司稅後利潤所佔份額		22,297	85,953
合營企業稅後利潤所佔份額		4,801	83,388
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>19,401,099</b>	15,868,814
所得稅開支	6	(11,043,282)	(9,088,536)
<b>年內利潤</b>		<b>8,357,817</b>	6,780,278
<b>以下人士應佔利潤：</b>			
本公司股東		7,125,007	6,025,244
永久資本證券持有人		676,906	472,663
非控股權益		555,904	282,371
		<b>8,357,817</b>	6,780,278
<b>年內本公司股東應佔持續經營產生的每股盈利</b>			
(以每股人民幣元列示)			
- 基本	7	1.835	1.552
- 攤薄	7	1.835	1.552

## 綜合全面收益表

	截至 12 月 31 日止年度	
	2018 年 (人民幣千元)	2017 年 (人民幣千元)
年內利潤	8,357,817	6,780,278
其他全面收益		
不會其後重新分類至損益賬之項目		
- 來自物業、廠房及設備,轉移至投資性房地產的公允值淨額	261,111	-
其後或會重新分類至損益賬之項目:		
- 報表折算差異	(1,303)	(6,634)
年內其他全面收益(除稅後)	259,808	(6,634)
年內全面收益總額	<u>8,617,625</u>	<u>6,773,644</u>
以下人士應佔:		
- 本公司股東	7,379,636	6,023,307
- 永久資本證券持有人	676,906	472,663
- 非控股權益	561,083	277,674
	<u>8,617,625</u>	<u>6,773,644</u>

## 綜合資產負債表

		於 2018 年 12 月 31 日	於 2017 年 12 月 31 日
	附註	(人民幣千元)	(人民幣千元)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		8,753,527	7,573,037
土地使用權		2,039,236	2,073,655
其他無形資產		258,990	155,278
商譽		1,841,613	1,303,095
投資物業	9	8,804,220	5,886,604
於聯營公司之權益		951,393	567,221
於合營企業之權益		9,136,960	6,438,514
可供出售的金融資產		-	277,500
收購權益之預付款項		870,856	1,078,421
發展中物業		16,936,396	17,826,344
應收關連方款項	10	12,510,503	6,547,559
遞延所得稅資產		1,433,982	986,760
		<u>63,537,676</u>	<u>50,713,988</u>
<b>流動資產</b>			
合同資產		448,715	-
發展中物業		73,631,444	46,990,187
持作銷售已落成物業		8,446,700	9,915,913
按公允值計入損益的金融資產		3,232,031	1,204,478
就收購土地使用權之預付款項		5,187,072	5,762,937
貿易及其他應收款項	10	27,735,425	16,396,483
預付所得稅項		3,165,117	2,253,557
有限制現金		9,285,376	11,078,175
現金及現金等值項目		35,776,231	19,041,948
		<u>166,908,111</u>	<u>112,643,678</u>
<b>總資產</b>		<u><u>230,445,787</u></u>	<u><u>163,357,666</u></u>

## 綜合資產負債表 (續)

		於 2018 年 12 月 31 日 (人民幣千元)	於 2017 年 12 月 31 日 (人民幣千元)
<b>權益</b>			
本公司股東應佔股本及儲備			
股本及溢價	11	3,421,883	3,421,883
股份獎勵計劃所持有之股份		(156,588)	(156,588)
其他儲備		2,604,982	785,400
保留盈利		35,368,931	32,284,542
		<u>41,239,208</u>	<u>36,335,237</u>
永久資本證券		8,334,875	5,529,424
非控股權益		5,406,850	2,311,569
		<u>54,980,933</u>	<u>44,176,230</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
衍生金融工具		6,144	4,403
借款		53,196,485	34,529,004
遞延所得稅負債		1,884,085	1,174,595
		<u>55,086,714</u>	<u>35,708,002</u>
<b>流動負債</b>			
衍生金融工具		7,192	240,845
借款		35,332,872	27,146,235
合同負債		25,489,558	-
來自顧客的預收款項		-	19,460,971
貿易及其他應付款項	12	42,533,971	23,263,952
當期所得稅負債		17,014,547	13,361,431
		<u>120,378,140</u>	<u>83,473,434</u>
<b>總負債</b>		<u>175,464,854</u>	<u>119,181,436</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>230,445,787</u>	<u>163,357,666</u>

附註：

## 1 編製基準

本集團綜合財務報表已根據所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例第 622 章規定編製。綜合財務報表已按歷史成本法編製，當中可供出售的金融資產、衍生金融工具、投資物業及按公允值計入損益的金融資產的重估均按公允值而作出修訂。

按照香港財務報告準則編製財務報表要求採用若干重要會計估計，亦要求管理層在應用本集團的會計政策時作出判斷。

### (a) 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團已於2018年1月1日開始的年度報告期間首次採納下列新訂及經修訂準則：

- 香港財務報告準則第 9 號金融工具
- 香港財務報告準則第 15 號與客戶之間的合同產生的收入
- 以股份為基礎的支付交易的分類與計量 - 香港財務報告準則第 2 號（修改）
- 2014 年至 2016 年週期之年度改進
- 轉讓投資物業 - 香港會計準則第 40 號（修改）
- 詮釋第 22 號外幣交易及預付代價

在採用香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 15 號之後，本集團不得不改變其會計政策並進行修改後的追溯性調整。上述大多數其他修訂對前期確認的金額沒有任何影響，預計不會對當前或未來期間產生重大影響。

## 1 編製基準 (續)

(b) 已頒佈但於2018年1月1日開始的財政年度尚未生效且本集團並未提早採納的新訂準則及準則之修改如下：

	<u>自下列日期或之後開始的會計期間生效</u>
香港財務報告準則第 16 號 租賃	2019 年 1 月 1 日
香港（國際財務報告詮釋委員會）第 23 號 所得稅處理的不確定性	2019 年 1 月 1 日
香港會計準則第 28 號（修改） 於聯營公司和合營企業的長期權益	2019 年 1 月 1 日
香港財務報告準則第 9 號（修改） 具有負補償之提前還款特性	2019 年 1 月 1 日
香港會計準則第 19 號（修改） 計劃修訂、縮減或結清	2019 年 1 月 1 日
2015 年至 2017 年週期的香港財務報告準則年度改進	2019 年 1 月 1 日
	澄清香港財務報告準則第 3 號業務合併項下及香港財務報告準則第 11 號合營安排項下的之前於共同經營持有權益
	澄清香港會計準則第 12 號所得稅項下分類作權益的金融工具付款的所得稅後果
	澄清香港會計準則第 23 號借款成本項下的合資格撥資的借款成本
香港財務報告準則第 3 號（修改） 業務之定義	2020 年 1 月 1 日
香港會計準則第 1 號及香港會計準則第 8 號（修改） 對重大的定義	2020 年 1 月 1 日
香港財務報告準則第 17 號 保險合約	2021 年 1 月 1 日
香港財務報告準則第 10 號 投資者與其聯營公司或合營及香港會計準則第 28 號（修改） 企業之間的資產出售或注資	待定

本集團已著手評核該等新訂及經修訂準則、註釋及修訂之影響，而其中部分與本集團的業務經營有關。本集團就該等新訂準則及詮釋所產生影響而作出的評估載列如下。

### (i) 香港財務報告準則第 16 號租賃

#### 變動性質

香港財務報告準則第 16 號於 2016 年 1 月頒佈後，絕大部分租賃將於資產負債表確認，因為經營租賃與融資租賃的劃分已被刪除。在新準則下，資產（使用租賃項目的權利）及支付租金的金融負債已獲確認。唯一例外情況為短期低價值的租約。

## 1 編製基準 (續)

(b) 已頒佈但於2018年1月1日開始的財政年度尚未生效且本集團並未提早採納的新訂準則及準則之修改如下：(續)

### (i) 香港財務報告準則第 16 號租賃 (續)

#### 影響

本集團已成立項目團隊，根據香港財務報告準則第 16 號的新租賃會計準則，於去年審查本集團所有租賃安排。該準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。

截至報告日，本集團的不可撤銷經營租賃承擔為人民幣 295,570,000 元。於該等承擔中，約人民幣 18,311,000 元與短期租賃有關，及約人民幣 3,100,000 元與低價值租賃有關，其均以直線法於綜合收益表確認為損益。

對於剩餘的租賃承擔，本集團預計於 2019 年 1 月 1 日確認約人民幣 239,420,000 元的使用權資產，人民幣 264,096,000 元的租賃負債（經過 2018 年 12 月 31 日確認的預付款及應計租賃付款調整後）。

本集團預計，由於採用新準則，2019 年稅後淨利潤將減少約人民幣 1,296,000 元。

經營現金流量將增加，且融資現金流量減少約人民幣 108,503,000 元，因為償還租賃負債的主要部分將被歸類為融資活動的現金流量。

本集團作為出租人的活動甚為重大，由於本集團有若干投資物業可供出租。然而，香港財務報告準則第 16 號對出租人並無重大影響，因此本集團預計不會對財務報表產生任何重大影響。然而，明年將需要進行一些額外的披露。

#### 本集團採納日期

本集團將自 2019 年 1 月 1 日（即規定採納日期）起採用該準則。本集團擬採用簡化過度方法，且不會重新編製首次採納前一年的相應金額。用於物業租賃的使用權資產將會在過度中計量，如同始終應用該準則。所有使用權資產將會以採納時的租賃債務金額計量（對任何預付或已發生的租賃費用進行調整）。

目前所有預計將對該實體在當下或未來報告期間或對可預見的未來交易產生重大影響的準則均未生效。



## 1 編製基準 (續)

### (c) 會計政策的變動

本附註解釋採納香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第15號與客戶之間的合同產生的收入對本集團財務報表的影響，亦披露自2018年1月1日起適用而與過往期間所適用者不同的新會計政策。

#### (i) 對財務報表的影響

本集團採用經修改追溯方式採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，並無重列比較資料。因此，新會計政策引致的重新分類及調整並無反映於2017年12月31日的資產負債表內，但於2018年1月1日的期初資產負債表內確認。

以下說明列示香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號對財務報表的影響。下文準則對各欄項目的調整進行了更詳盡的闡述。

#### (ii) 香港財務報告準則第9號金融工具

##### 採納的影響

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債的確認、分類及計量、終止確認金融工具、金融資產減值及對沖會計的條文。

於2018年1月1日起採納香港財務報告準則第9號金融工具引致會計政策變動及於財務報表確認金額的調整。

採納香港財務報告準則第9號的影響如下：

於2018年1月1日（首次應用香港財務報告準則第9號之日），本集團管理層評估應就本集團所持有的金融資產採用何種業務模式，並已將其金融工具分類至香港財務報告準則第9號項下適當的類別。該重新分類導致的主要影響如下：

	附註	按公允值計 入損益 (人民幣千元)
於2017年12月31日的期末結餘—香港會計準則第39號		1,204,478
將投資由可供出售之金融資產重新分類至按公允值計入損益的金融資產	(a)	<u>277,500</u>
於2018年1月1日的期初結餘—香港財務報告準則第9號		<u>1,481,978</u>

附註：

- (a) 由可供出售之金融資產重新分類至按公允值計入損益的金融資產。該款項為若干中國非上市公司的權益。由於彼等現金流並非只有本金及利息付款，故並不符合香港財務報告準則第9號分類為按攤銷成本計量的條件。

## 1 編製基準 (續)

### (c) 會計政策的變動 (續)

#### (ii) 香港財務報告準則第 9 號金融工具 (續)

##### 金額資產減值

本集團擁有三類金融資產受限於香港財務報告準則第 9 號的新預期信貸虧損模式：

- 就銷售物業發展項目及來自提供管理服務及其他服務的貿易應收款項
- 有關物業發展項目的合同資產
- 按攤銷成本計量的其他金融資產

雖然現金及現金等值項目亦受限於香港財務報告準則第 9 號的減值規定，但已識別的減值虧損並不重大。

根據香港財務報告準則第 9 號，本集團須修訂其減值方法。本集團董事認為，減值方法的變動不會對本集團的保留盈利及權益造成重大影響。

#### (iii) 香港財務報告準則第 15 號與客戶之間的合同產生的收入

自 2018 年 1 月 1 日起，本集團已採納香港財務報告準則第 15 號與客戶之間的合同產生的收入，導致會計政策變更。

##### 對財務報表的影響

根據香港財務報告準則第 15 號，本集團在履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合同期間內有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權時。本集團根據滿足在一段時間內履行義務的條件，按投入法計量的履約進度確認收入。

截至 2018 年 12 月 31 日，本集團已評估及認為有權就若干物業至今已完成的履約義務向客戶收取款項，因此，本集團認為採納國際財務報告準則第 15 號對收入確認時間並無重大影響。

於客戶付款及與轉移承諾物業或服務期間超過一年的合同而言，交易價格及銷售已竣工物業的收入金額按融資部分的影響（倘重大）調整。截至 2018 年 12 月 31 日，本集團已評估及認為融資部分的影響微不足道。

## 2 編製基準 (續)

### (c) 會計政策的變動 (續)

#### (iii) 香港財務報告準則第 15 號與客戶之間的合同產生的收入 (續)

##### 對財務報表的影響 (續)

採納香港財務報告準則第15號的影響如下：

於2018年1月1日（首次應用香港財務報告準則第15號的日期），本集團管理層已對香港財務報告準則第15號的影響進行評估，並已將每項個別項目分類為香港財務報告準則第15號的適用類別。該重新分類產生的主要影響如下：

	於 2017 年 12 月 31 日的 期末結餘 (人民幣千元)	重新分類	於 2018 年 1 月 1 日的 期初結餘 (人民幣千元)
合同資產	-	194,659	194,659
貿易及其他應收款項	16,396,483	(194,659)	16,201,824
合同負債	-	17,804,146	17,804,146
來自顧客的預收款項	19,460,971	(19,460,971)	-
貿易及其他應付款項	23,263,952	1,656,825	24,920,777

##### 呈列與客戶合同相關的資產及負債

於綜合收益表確認的累計收入超出向物業買家累計收取的款項的差額確認為合同資產。當已出具進度賬單或已交付物業時，合同資產將重新分類為應收款項，原因是收取代價的權利於該時間點變為無條件，僅須隨時間流逝即可收取付款。

根據香港財務報告準則第 15 號，獲得合約的額外成本及與履行合約直接相關的成本（如銷售佣金）資本化為合同資產。

根據香港財務報告準則第 15 號，進度付款之合同負債確認為與銷售相關款項及物業管理服務。

## 2 分部資料

本公司執行董事為本集團首席經營決策者，負責審閱本集團之內部報告以評價分部表現及分配資源。該等由本公司執行董事審閱並用於制定策略性決策之報告也是管理層決定經營分部的依據。

本集團業務劃作五個分部：物業發展、物業管理、酒店營運、物業投資及環保業務。本集團之聯營公司及合營企業主要從事物業發展、物業管理及環保，分別列入物業發展、物業管理及環保分部。由於本公司的執行董事認為本集團大部份綜合收入及業績來自中國市場，加上大部份非流動資產均位於中國，而本集團少於10%的綜合資產處於中國以外，故毋須編製地區分部資料。

本公司執行董事按各分部的業績評價各經營分部表現，各經營分部業績為除所得稅前利潤未扣除財務費用。

本集團有大量客戶，但沒有佔本集團收入5%或以上的單一客戶。

截至2018年及2017年12月31日止年度按本集團業務分部劃分的外界客戶營業額分析如下：

	2018 年 (人民幣千元)	2017 年 (人民幣千元)
<b>營業額：</b>		
- 物業發展銷售	<b>52,487,664</b>	49,261,750
- 物業管理服務	<b>2,132,813</b>	1,290,148
- 酒店營運	<b>721,667</b>	683,939
- 投資物業租金收入	<b>189,045</b>	166,502
- 環保服務	<b>613,737</b>	204,720
	<b><u>56,144,926</u></b>	<b><u>51,607,059</u></b>

## 2 分部資料 (續)

截至 2018 年及 2017 年 12 月 31 日止年度報告予執行董事的分部資料如下：

截至2018年12月31日止年度

	物業發展 (人民幣千元)	物業管理 (人民幣千元)	酒店營運 (人民幣千元)	物業投資 (人民幣千元)	環保 (人民幣千元)	撤銷 (人民幣千元)	本集團 (人民幣千元)
總分部銷售額	52,487,664	3,376,749	721,667	189,045	613,737	-	57,388,862
分部間銷售額	-	(1,243,936)	-	-	-	-	(1,243,936)
外界客戶銷售額	52,487,664	2,132,813	721,667	189,045	613,737	-	56,144,926
收入確認時間							
- 在某一時間點確認	51,668,575	4,195	-	-	-	-	51,672,770
- 在一段時間內確認	819,089	2,128,618	721,667	189,045	613,737	-	4,472,156
投資物業公允值利潤(附註 3)	-	-	-	1,952,355	-	-	1,952,355
經營利潤/(虧損)	18,952,097	1,076,280	(127,848)	2,020,407	197,418	-	22,118,354
聯營公司稅後利潤所佔份額	17,525	-	-	-	4,772	-	22,297
合營企業稅後(虧損)/利潤 所佔份額	(23,357)	(68)	-	-	28,226	-	4,801
分部業績	18,946,265	1,076,212	(127,848)	2,020,407	230,416	-	22,145,452
財務費用淨額 (附註 5)							(2,744,353)
除所得稅前利潤							19,401,099
所得稅開支 (附註 6)							(11,043,282)
年內利潤							8,357,817
折舊	192,439	10,121	280,794	-	31,161	-	514,515
土地使用權及無形資產攤銷	16,805	23,302	48,670	-	5,177	-	93,954
撤銷持作銷售發展中物業及 已落成物業	1,489,770	-	-	-	-	-	1,489,770

## 2 分部資料 (續)

截至2017年12月31日止年度

	物業發展 (人民幣千元)	物業管理 (人民幣千元)	酒店營運 (人民幣千元)	物業投資 (人民幣千元)	環保 (人民幣千元)	撇銷 (人民幣千元)	本集團 (人民幣千元)
總分部銷售額	49,261,750	1,760,753	683,939	166,502	204,720	-	52,077,664
分部間銷售額	-	(470,605)	-	-	-	-	(470,605)
外界客戶銷售額	49,261,750	1,290,148	683,939	166,502	204,720	-	51,607,059
收入確認時間							
- 在某一時間點確認	49,261,750	-	-	-	-	-	49,261,750
- 在一段時間內確認	-	1,290,148	683,939	166,502	204,720	-	2,345,309
投資物業公允值收益(附註 3)	-	-	-	4,376	-	-	4,376
經營利潤/(虧損)	16,205,456	398,417	(57,255)	26,382	25,147	-	16,598,147
聯營公司稅後利潤所佔份額	85,953	-	-	-	-	-	85,953
合營企業稅後利潤所佔份額	83,388	-	-	-	-	-	83,388
分部業績	16,374,797	398,417	(57,255)	26,382	25,147	-	16,767,488
財務費用淨額 (附註 5)							(898,674)
除所得稅前利潤							15,868,814
所得稅開支 (附註 6)							(9,088,536)
年內利潤							6,780,278
折舊	214,840	7,354	274,497	-	7,687	-	504,378
土地使用權及無形資產攤銷	15,850	8,148	61,295	-	1,401	-	86,694
撇銷持作銷售發展中物業及 已落成物業	312,722	-	-	-	-	-	312,722

## 2 分部資料 (續)

截至 2018 年 12 月 31 日的分部資產、負債以及資本開支如下:

	物業發展 (人民幣千元)	物業管理 (人民幣千元)	酒店營運 (人民幣千元)	物業投資 (人民幣千元)	環保 (人民幣千元)	撇銷 (人民幣千元)	本集團 (人民幣千元)
分部資產	192,769,689	7,280,920	8,432,727	8,804,220	6,955,524	(1,628,423)	222,614,657
未分配資產							7,831,130
總資產							230,445,787
分部資產包括：							
於聯營公司之權益	831,121	-	-	-	120,272	-	951,393
於合營企業之權益	8,879,241	422	-	-	257,297	-	9,136,960
分部負債	59,113,638	1,558,055	3,449,498	18,839	5,511,922	(1,628,423)	68,023,529
未分配負債							107,441,325
總負債							175,464,854
資本開支	356,805	100,326	108,331	-	1,339,968	-	1,905,430

截至 2017 年 12 月 31 日的分部資產、負債以及資本開支如下:

	物業發展 (人民幣千元)	物業管理 (人民幣千元)	酒店營運 (人民幣千元)	物業投資 (人民幣千元)	環保 (人民幣千元)	撇銷 (人民幣千元)	本集團 (人民幣千元)
分部資產	142,059,581	2,498,963	8,813,269	5,886,604	1,457,382	(1,802,928)	158,912,871
未分配資產							4,444,795
總資產							163,357,666
分部資產包括：							
於聯營公司之權益	567,221	-	-	-	-	-	567,221
於合營企業之權益	6,438,514	-	-	-	-	-	6,438,514
分部負債	38,968,256	952,375	4,174,525	33,502	399,193	(1,802,928)	42,724,923
未分配負債							76,456,513
總負債							119,181,436
資本開支	74,857	29,564	145,301	19,432	274,978	-	544,132

## 2 分部資料 (續)

分部資產及負債與總資產及負債於 2018 年 12 月 31 日之對賬如下：

	資產 (人民幣千元)	負債 (人民幣千元)
分部資產/負債	222,614,657	68,023,529
未分配：	-	-
遞延所得稅項	1,433,982	1,884,085
預付所得稅項	3,165,117	-
按公允值計入損益的金融資產	3,232,031	-
衍生金融工具	-	13,336
當期所得稅負債	-	17,014,547
流動借款	-	35,332,872
非流動借款	-	53,196,485
	<u>230,445,787</u>	<u>175,464,854</u>

分部資產及負債與總資產及負債於 2017 年 12 月 31 日之對賬如下：

	資產 (人民幣千元)	負債 (人民幣千元)
分部資產/負債	158,912,871	42,724,923
未分配：	-	-
遞延所得稅項	986,760	1,174,595
預付所得稅項	2,253,557	-
按公允值計入損益的金融資產	1,204,478	-
衍生金融工具	-	245,248
當期所得稅負債	-	13,361,431
流動借款	-	27,146,235
非流動借款	-	34,529,004
	<u>163,357,666</u>	<u>119,181,436</u>

分部間轉撥或交易乃按各方協定之條款及條件進行。

撇銷包括分部間貿易及非貿易結餘。

分部間交易的價格政策經參考市場價格後釐定。

分部資產主要包括物業、廠房及設備、土地使用權、發展中物業、持作銷售已落成物業、投資物業、應收款項及現金結餘。未分配資產包括遞延稅項資產、預付所得稅及按公允值計入損益的金融資產。分部負債包括經營負債。未分配負債包括稅項、借款及衍生金融工具。

資本開支包括物業、廠房及設備、自有物業之土地使用權、投資物業及無形資產之添置。



### 3 其他收益淨額

	2018年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)
投資物業公允值收益	1,952,355	4,376
匯兌收益/(虧損)淨額(附註(a))	327,177	(140,647)
出售物業、廠房及設備和投資物業收益/(虧損)	23,330	(16,716)
按公允值計入損益的金融資產公允值(虧損)/收益	(352,434)	160,865
其他	35,825	32,171
	<u>1,986,253</u>	<u>40,049</u>

附註：

- (a) 該款項主要是指將以外幣計值的金融資產及負債按期末即期匯率兌換人民幣時產生的換算收益或虧損。該款項不包括計入財務費用淨額的借款相關匯兌損益(附註5)。

### 4 其他收入

	2018年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)
利息收入	328,104	284,371
來自關連方之借款利息收入	376,136	149,383
按公允值計入損益的金融資產的股息收入	171,751	-
政府補助金	39,468	-
沒收客戶訂金	22,374	30,391
雜項	102,201	106,340
	<u>1,040,034</u>	<u>570,485</u>

### 5 財務費用淨額

	2018年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)
利息開支：		
- 銀行借款、銀團貸款及其他借款	(3,571,673)	(1,927,867)
- 優先票據	(578,539)	(740,783)
- 境內公司債券及資產支持證券	(906,165)	(644,624)
減：資本化利息	3,657,861	2,050,016
借款匯兌(虧損)/收益	(1,738,800)	1,186,418
減：匯兌虧損資本化	491,031	-
衍生金融工具公允值變動	(98,068)	(821,834)
	<u>(2,744,353)</u>	<u>(898,674)</u>

## 6 所得稅開支

	2018年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)
當期所得稅		
- 中國企業所得稅	3,802,299	3,548,589
- 中國土地增值稅	6,838,137	5,289,831
- 中國預扣所得稅	260,579	523,175
遞延所得稅		
- 中國企業所得稅	153,933	(299,602)
- 香港利得稅	(11,666)	26,543
	<b>11,043,282</b>	<b>9,088,536</b>

### 中國土地增值稅

中國土地增值稅乃就土地價值的增值額（即出售物業所得款項減包括土地使用權及直接與物業發展相關的可扣減開支）按介乎30%至60%不等的遞增稅率徵收。

### 中國企業所得稅

根據現有相關法律、詮釋及慣例，本集團有關中國大陸業務的所得稅撥備已按年內估計應課稅利潤的適用稅率計算。

根據由2008年1月1日起施行的中華人民共和國企業所得稅法（「**企業所得稅法**」），本集團位於中國大陸之旗下實體的適用企業所得稅率為25%。

### 中國預扣所得稅

根據企業所得稅法，自2008年1月1日起，於中國附屬公司就2008年1月1日後賺取的利潤宣派股息時，其位於中國境外的直接控股公司須繳納10%的預扣稅。5%的較低預扣稅稅率將可適用於在香港成立並符合中國與香港訂立之稅務條約安排的中國附屬公司直接控股公司。

截至2018年12月31日年度期間，本集團若干中國附屬公司的直接控股公司已取得香港居民企業的資格，且符合中國與香港訂立的稅務條約安排規定。因此已採用5%的預扣稅稅率。

## 6 所得稅開支 (續)

### 海外所得稅

本公司根據開曼群島公司法第22章於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司，因此豁免繳納開曼群島所得稅。於英屬處女群島的集團實體乃根據英屬處女群島的國際商業公司法註冊成立或於2007年1月1日起在相同法律自動重新註冊，因此豁免繳納英屬處女群島所得稅。

### 香港利得稅

除了按公允值計入損益的金融資產公允值收益需作出利得稅項撥備外，綜合財務報表上並沒有作出其他香港利得稅項撥備。集團在香港實體的其餘利潤主要來自股息收入及銀行存款利息收入，而該等收入毋須繳納香港利得稅。

## 7 每股盈利

每股基本盈利乃按年內本公司股東應佔利潤除以已發行普通股加權平均數減就股份獎勵計劃持有之股份計算。

	2018 年	2017 年
本公司股東應佔利潤 (人民幣千元)	7,125,007	6,025,244
已發行普通股的加權平均數減股份獎勵計劃所持有之股份 (千股)	<u>3,882,578</u>	<u>3,882,578</u>
每股基本盈利 (每股人民幣元)	<u>1.835</u>	<u>1.552</u>

每股攤薄盈利是假設全部有攤薄影響的潛在普通股已全部轉換而調整普通股的加權平均數而計算。於2018年12月31日及2017年12月31日，並沒有攤薄影響的潛在普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 8 股息

	2018年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)
已分派中期股息每股普通股 0.50 港元 (2017年：0.22 港元)(附註(a))	1,705,463	740,881
減：持作股份獎勵計劃股份的股息	<u>(14,746)</u>	<u>(6,269)</u>
	<b>1,690,717</b>	<b>734,612</b>
擬派末期股息每股普通股 0.50 港元 (2017年：0.68 港元)(附註(b))	1,673,167	2,245,648
減：持作股份獎勵計劃股份的股息	<u>(14,724)</u>	<u>(20,057)</u>
	<b>1,658,443</b>	<b>2,225,591</b>

附註：

- (a) 本公司董事會宣派截至 2018 年 6 月 30 日止六個月的中期股息為每股普通股股息 0.50 港元，合共 1,958,524,000 港元（相當於人民幣 1,705,463,000 元），（2017 年：人民幣 740,881,000 元）。
- (b) 於 2018 年 5 月 8 日舉行的本公司股東周年大會上已宣派 2017 年的末期股息為每股普通股 0.68 港元，合共 2,663,592,000 港元（相當於人民幣 2,245,648,000 元），其中 23,430,000 港元（相當於人民幣 20,057,000 元）乃向股份獎勵計劃的股份宣派。末期股息自本公司之保留盈利派發。

由本公司董事會所建議的 2018 年的末期股息每股普通股 0.50 港元，須待股東於 2019 年 5 月 10 日舉行的股東周年大會上批准派發。末期股息將自本公司之保留盈利派發。本綜合財務報表並無反映此應付股息。

## 9 投資物業

	2018 (人民幣千元)	2017 (人民幣千元)
年初賬面淨值	5,886,604	6,326,943
資本化後續開支	-	19,432
出售	-	(216,590)
轉自持作銷售已落成物業	718,580	-
轉自物業、廠房及設備	400,528	-
轉自土地使用權	23,073	-
轉至物業、廠房及設備	(176,920)	(247,557)
已於綜合收益表確認的重估收益	<u>1,952,355</u>	<u>4,376</u>
年末賬面淨值	<b>8,804,220</b>	<b>5,886,604</b>
投資物業		
- 已落成投資物業	7,550,320	5,886,604
- 在建投資物業	<u>1,253,900</u>	<u>-</u>
	<b>8,804,220</b>	<b>5,886,604</b>

附註：

- (a) 有關投資物業乃位於中國，租期介乎40至70年。
- (b) 於2018年12月31日，人民幣5,854,120,000元（2017年12月31日：人民幣4,593,324,000元）的投資物業及若干收取租金收入的權利已作為本集團的借款抵押品。

## 10 貿易及其他應收款項

	2018 年 (人民幣千元)	2017 年 (人民幣千元)
貿易應收款項 (附註(a))	6,709,562	6,664,759
減：貿易應收款項減值撥備	(32,069)	(7,443)
總貿易應收款項	<u>6,677,493</u>	<u>6,657,316</u>
其他應收款項來自：		
- 聯營公司	5,280,259	2,625,524
- 合營企業	13,516,462	5,416,625
- 其他關連方	195,484	190,000
- 應收非控股股東之款項	1,272,542	637,390
- 第三方	10,911,505	5,161,860
預付增值稅及其他稅項	887,133	657,806
土地拍賣保證金	1,117,773	1,224,012
預付款項	479,686	374,765
減：其他應收款項減值撥備	(92,409)	(1,256)
總其他應收款項	<u>33,568,435</u>	<u>16,286,726</u>
減：其他應收關連方款項 - 非即期部份	<u>(12,510,503)</u>	<u>(6,547,559)</u>
其他應收款項 - 即期部份	<u>21,057,932</u>	<u>9,739,167</u>
<b>貿易及其他應收款項 - 即期部份</b>	<b><u>27,735,425</u></b>	<b><u>16,396,483</u></b>

於 2018 年 12 月 31 日，貿易及其他應收款項的公允值與其賬面值相若。

附註：

- (a) 貿易應收款項主要來自物業銷售及提供物業管理服務。貿易應收款項乃按物業買賣協議或物業管理服務協議的條款規定去結算。於 2018 年及 2017 年 12 月 31 日，貿易應收款項賬齡根據發票日期分析如下：

	2018 年 (人民幣千元)	2017 年 (人民幣千元)
90 日內	3,662,447	4,268,721
90 日以上及於 365 日以內	2,350,270	2,231,705
365 日以上	696,845	164,333
	<u>6,709,562</u>	<u>6,664,759</u>

## 11 股本及溢價

	普通股數目	普通股 面值 (港幣千元)	普通股面值 的等值 (人民幣千元)	股份溢價 (人民幣千元)	合計 (人民幣千元)
法定					
於 2018 年及 2017 年 12 月 31 日	10,000,000,000	1,000,000			
已發行及繳足股款變動					
截至 2017 年 12 月 31 日 止年度					
於 2017 年 1 月 1 日	3,917,047,500	391,705	400,253	3,889,775	4,290,028
股息 (附註 8)	-	-	-	(868,145)	(868,145)
於 2017 年 12 月 31 日	3,917,047,500	391,705	400,253	3,021,630	3,421,883
截至 2018 年 12 月 31 日 止年度	3,917,047,500	391,705	400,253	3,021,630	3,421,883

## 12 貿易及其他應付款項

	2018 年 (人民幣千元)	2017 年 (人民幣千元)
貿易應付款項 (附註(a))	16,852,035	13,778,090
其他應付款項：		
- 關連方	5,590,518	3,386,339
- 非控股權益	3,596,848	614,436
- 第三方	8,935,399	1,667,662
應付員工福利	797,198	583,285
應計費用	1,465,095	1,567,254
預收一間附屬公司訂金	987,700	-
其他應付稅項	4,309,178	1,666,886
	<u>42,533,971</u>	<u>23,263,952</u>

附註：

(a) 本集團於2018年及2017年12月31日的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2018 年 (人民幣千元)	2017 年 (人民幣千元)
90 日內	13,387,512	11,550,349
90 日以上及於 180 日以內	2,729,635	1,731,714
180 日以上及於 365 日以內	559,318	391,199
365 日以上	175,570	104,828
	<u>16,852,035</u>	<u>13,778,090</u>

## 管理層的討論及分析

### 整體表現

年內，本集團之營業額為人民幣 561.45 億元（2017 年：人民幣 516.07 億元），較 2017 年增加 8.8%。經營利潤為人民幣 221.18 億元（2017 年：人民幣 165.98 億元），較去年增加 33.3%。股東應佔利潤為人民幣 71.25 億元（2017 年：人民幣 60.25 億元），較去年增加 18.3%。每股基本盈利為人民幣 1.835 元（2017 年：人民幣 1.552 元）。

### 土地儲備

年內，為配合未來「3 年規劃」，本集團因應各區域的市場狀況適度地擴充土地儲備。於 2018 年 12 月 31 日，本集團於 65 個城市，擁有預計總建築面積達 3,623 萬平方米的土地儲備，土地儲備分佈於華南區域、華東區域、西部區域、華中區域、海南區域、雲南區域、東北區域、華北區域、香港及海外，相關樓面平均地價為每平方米人民幣 2,825 元，土地成本價格具一定競爭力。

年內，本集團策略性地透過招標、拍賣、掛牌及股權收購等方式增添新土地，新增土地的預計總建築面積達 1,111 萬平方米，其中本集團應佔預計總建築面積為 909 萬平方米，應付土地金額為人民幣 294.00 億元。新增土地分佈於「華南區域」、「華東區域」、「西部區域」、「華中區域」、「華北區域」及「雲南區域」，其中大理、福州、邯鄲、漢中、合肥、湖州、嘉興、晉中、荊州、連雲港、茂名、梅州、商丘、汕頭、威海、蕪湖、許昌、徐州、雲浮及漳州為本集團新開拓的市場。

下表載列新收購土地的詳情：

地塊名稱	城市	應佔權益 (%)	預計總建築面積 (平方米)
<b>華南區域</b>			
新城鎮地塊 A	雲浮	50	338,006
新城鎮地塊 B	雲浮	50	132,222
獅山鎮地塊	佛山	100	88,342
高明區地塊	佛山	33	243,407
建設大道地塊	佛山	33	252,846
北滘鎮地塊	佛山	40	203,638
茂南開發區地塊	茂名	90	64,390
三豐村地塊	梅州	50	116,412
潮陽區地塊	汕頭	100	351,869
台城南新區地塊	江門	100	146,026
香雁湖地塊	江門	45	73,142
源城區地塊	河源	100	283,006



下表載列新收購土地的詳情：(續)

地塊名稱	城市	應佔權益 (%)	預計總建築面積 (平方米)
<b>華東區域</b>			
馬尾區地塊	福州	100	56,254
亭江區地塊	福州	49	197,730
南湖區地塊	嘉興	50.022	120,048
鳳凰東區地塊 A	湖州	100	134,862
鳳凰東區地塊 B	湖州	50	130,514
崇川區地塊	南通	100	41,494
濱湖區地塊	無錫	50	43,180
銅山區地塊	徐州	34	177,037
高新區地塊	連雲港	33	113,185
廬陽區地塊	合肥	49	174,164
弋江區地塊	蕪湖	60	190,930
章丘區地塊	濟南	33	38,170
長清區地塊	濟南	100	180,687
鐘樓區地塊	常州	49	121,712
山湖城地塊	常州	100	187,289
香山灣地塊	漳州	51	1,140,725
浦口區地塊	南京	100	74,394
體育休閒特色小鎮地塊	威海	84.8	816,000
<b>西部區域</b>			
漢台區地塊	漢中	100	1,549,263
新平鎮地塊	成都	33	139,999
五津街道地塊	成都	100	165,023
青白江區地塊	成都	49	112,011
<b>華中區域</b>			
遠大二路地塊	長沙	100	69,596
武德路地塊	荊州	100	147,395
龍湖鎮地塊	鄭州	100	156,566
東城區地塊	許昌	100	279,558
魏都區地塊	許昌	100	46,625
睢陽區地塊	商丘	49	179,093
日月湖新區地塊	商丘	100	157,820
汴西新區地塊	開封	51	148,863
<b>華北區域</b>			
榆次區地塊	晉中	29.7	163,112
海教園地塊	天津	100	206,236
漢沽區地塊	天津	52	524,160
叢台區地塊 A	邯鄲	90	36,480
叢台區地塊 B	邯鄲	49	61,162
<b>雲南區域</b>			
滿江片區地塊	大理	45	239,585
西雙林語地塊	西雙版納	100	500,000

## 物業發展及銷售

年內，本集團的物業發展的確認銷售收入為人民幣 524.88 億元，較 2017 年的人民幣 492.62 億元增加 6.5%，該增幅主要由於較高的確認銷售均價。2018 年確認銷售均價為每平方米人民幣 11,206 元，較 2017 年的每平方米人民幣 10,424 元上升 7.5%。確認銷售總面積為 468 萬平方米與 2017 年相若。

## 物業管理

年內，本集團的物業管理收入為人民幣 21.33 億元，較 2017 年的人民幣 12.90 億元增加 65.3%，物業管理的經營利潤為人民幣 10.76 億元，較 2017 年人民幣 3.98 億元增加 170.1%。該增幅主要由於物業的在管總建築面積增加至 13,812 萬平方米（2017 年：7,834 萬平方米）。

## 酒店營運

年內，本集團的酒店營運收入為人民幣 7.22 億元，較 2017 年的人民幣 6.84 億元增加 5.5%。酒店營運收入主要是來自上海雅居樂萬豪酒店、海南雅居樂萊佛士酒店、海南清水灣假日度假酒店、惠州白鷺湖雅居樂喜來登度假酒店及成都雅居樂豪生大酒店。

## 物業投資

年內，本集團的物業投資收入為人民幣 1.89 億元，較 2017 年的人民幣 1.67 億元增加 13.5%，該增幅主要由於年內租金價格及出租率上升。

## 環保

年內，本集團的環保收入為人民幣 6.14 億元，較 2017 年的人民幣 2.05 億元增加 199.8%，環保的經營利潤為人民幣 1.97 億元，較 2017 年人民幣 0.25 億元增加 685.1%。該增幅主要由於年內新增的危險廢物項目有所增加，以及水務處理業務規模發展迅速。

## 銷售成本

本集團的銷售成本主要指直接因本身房地產開發活動而產生的成本，包括建築成本、裝飾及設計、土地使用權、資本化利息和稅金及附加。

年內，本集團的銷售成本為人民幣 314.71 億元，較 2017 年的人民幣 309.20 億元增加 1.8%，該增幅主要是由於確認銷售增加。

## 毛利

年內，本集團的毛利為人民幣 246.74 億元，較 2017 年的人民幣 206.87 億元增加 19.3%。年內，本集團的毛利率為 43.9%，較 2017 年的 40.1% 上升 3.8 個百分點。毛利率增加主要由於確認銷售來源於均價較高的物業，以及毛利率較高的項目所佔比重有所增加。

## 其他收益淨額

年內，本集團的其他收益淨額為人民幣 19.86 億元，較 2017 年人民幣 0.40 億元增加 4859.6%，該增幅主要是來自已持有的投資物業及由持作銷售已落成物業轉至投資物業的重估收益。

## 其他收入

年內，本集團的其他收入為人民幣 10.40 億元，較 2017 年人民幣 5.70 億元增加 82.3%，該增幅主要來自銀行存款利息收入和關連方利息收入的增加以及來自按公允值計入損益的金融資產的股息收入。

## 銷售及營銷成本

年內，本集團的銷售及營銷成本為人民幣 23.18 億元，較 2017 年的人民幣 22.59 億元增加 2.6%。該增幅主要由於首次進入預售階段之項目公司增加，致使廣告費用相應增加。

## 行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣 29.10 億元，較 2017 年的人民幣 20.46 億元增加 42.2%，該增幅乃是由於配合本集團業務擴展所需而增聘僱員所致。

## 其他開支

年內，本集團的其他開支為人民幣 2.57 億元，較 2017 年的人民幣 3.97 億元下降 35.2%，該減幅主要來是由於 2018 年沒有提早贖回若干優先票據和資產支持證券產生的費用，以及慈善捐贈減少人民幣 0.48 億至 1.21 億元。

## 財務費用淨額

本集團的財務費用主要包括銀行借款、銀團貸款及其他借款、優先票據、境內公司債券、商業抵押貸款支持證券及資產支持證券的利息開支扣除資本化利息、外幣借款匯兌損益及衍生金融工具公允值變動。與項目發展有關的借款利息進行資本化，惟以直接歸屬於某一特定項目並用於撥付該項目開發所需的資金為限。

年內，本集團的財務費用淨額為人民幣 27.44 億元，較 2017 年人民幣 8.99 億元增加 205.4%，該增幅主要由於年內非資本化利息費用人民幣 13.99 億元，及非資本化外幣借款匯兌虧損人民幣 12.48 億元。

## 聯營公司稅後利潤所佔份額

年內，本集團的聯營公司稅後利潤所佔份額為人民幣 0.22 億元。較 2017 年的人民幣 0.86 億元下降 74.1%。

## 合營企業稅後利潤所佔份額

年內，本集團的合營企業稅後利潤所佔份額為人民幣 0.05 億元，較 2017 年的人民幣 0.83 億元下降 94.2%。

## 股東應佔利潤

年內，本集團的股東應佔利潤為人民幣 71.25 億元，較 2017 年的人民幣 60.25 億元增加 18.3%。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況及可用資金

於 2018 年 12 月 31 日，本集團總現金及銀行存款為人民幣 450.62 億元（2017 年 12 月 31 日：人民幣 301.20 億元）。其中，現金及現金等值項目為人民幣 357.76 億元（2017 年 12 月 31 日：人民幣 190.42 億元）及有限制現金為人民幣 92.86 億元（2017 年 12 月 31 日：人民幣 110.78 億元）。

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預售所得款項，作為興建相關物業的擔保存款。

於 2018 年 12 月 31 日，本集團未動用的借貸額度為人民幣 27.33 億元（2017 年 12 月 31 日：人民幣 86.05 億元）。

### 借款

於 2018 年 12 月 31 日，本集團總借款為人民幣 885.29 億元。銀行借款及其他借款、優先票據、境內公司債券、商業抵押貸款支持證券及資產支持證券分別為人民幣 632.93 億元、人民幣 115.51 億元及人民幣 136.85 億元。

還款時間表	於 2018 年 12 月 31 日 (人民幣百萬元)	於 2017 年 12 月 31 日 (人民幣百萬元)
<b>銀行借款及其他借款</b>		
1 年之內	<b>30,542</b>	22,957
超過 1 年及於 2 年內	<b>10,919</b>	6,962
超過 2 年及於 5 年內	<b>15,743</b>	8,834
超過 5 年	<b>6,089</b>	5,600
<b>小計</b>	<b>63,293</b>	44,353
<b>優先票據</b>		
超過 1 年及於 2 年內	<b>6,115</b>	-
超過 2 年及於 5 年內	<b>5,436</b>	4,515
<b>小計</b>	<b>11,551</b>	4,515
<b>境內公司債券、商業抵押貸款 支持證券及資產支持證券</b>		
1 年之內	<b>4,791</b>	4,190
超過 1 年及於 2 年內	<b>2,025</b>	6,369
超過 2 年及於 5 年內	<b>6,869</b>	2,248
<b>小計</b>	<b>13,685</b>	12,807
<b>合計</b>	<b>88,529</b>	61,675

於 2018 年 12 月 31 日，本集團的銀行借款（包括銀團貸款）人民幣 377.04 億元（2017 年 12 月 31 日：人民幣 239.26 億元）及其他借款人民幣 114.95 億元（2017 年 12 月 31 日：人民幣 70.57 億元）是以其現金、土地使用權、自持物業、持作銷售已落成物業、發展中物業、投資物業、若干附屬公司的股份及股本權益作抵押。本集團的若干附屬公司以其股份對優先票據作出擔保。於 2018 年 12 月 31 日，該等附屬公司的淨資產為人民幣 40.26 億元（2017 年 12 月 31 日：人民幣 18.67 億元）。資產支持證券及商業抵押貸款支持證券分別為人民幣 10.55 億元（2017 年 12 月 31 日：人民幣 10.54 億元）及人民幣 40.73 億元（2017 年 12 月 31 日：無）是以其貿易應收款項及土地使用權、自持物業及投資物業作抵押。

負債比率乃按淨借貸（總借貸扣除現金及現金等值項目及有限制現金）除以總權益計算。於 2018 年 12 月 31 日，負債比率為 79.1%（2017 年 12 月 31 日：71.4%）。

## 貨幣風險

本集團主要以人民幣進行業務。若干銀行存款及銀行貸款以港元、美元及馬來西亞令吉計值，而本集團的若干優先票據及銀行貸款則以美元及港元計值。自 2016 年初，本集團採納對沖政策，與銀行訂立封頂遠期合約，以減低部份以美元及港元計值的外幣債款因匯率變動而所產生的外匯風險及達到更好的外匯風險管理，目的在於將預計未來可能發生的償還外幣負債需要的人民幣支出最小化。除已披露者外，本集團概無承受任何重大外匯波動風險。

於 2018 年 12 月 31 日，本集團分別訂立了 32.00 億美元的封頂遠期合約。截至 2018 年 12 月 31 日，本集團就這些合同錄得衍生金融工具的公允值虧損為人民幣 0.98 億元（2017 年：人民幣 8.22 億元）。

## 借款成本

2018 年，本集團的總借款成本為人民幣 50.56 億元，較 2017 年人民幣 33.13 億元增加 52.6%，該增幅主要由於 2018 年平均銀行借款結餘較高。忽略因外幣借款而產生的匯兌差異，本集團於年內的實際借貸利率為 6.49%（2017 年：6.20%）。

## 財務擔保

本集團與若干金融機構合作安排按揭貸款額度予其物業買家，並就保證該等買家履行還款責任提供擔保。於 2018 年 12 月 31 日，未完結擔保額為人民幣 447.75 億元（2017 年 12 月 31 日：人民幣 385.71 億元）。該等擔保於以下時間終止（以較早者為準）：(i)發出房地產權證，這一般會於買家接手相關物業後一年內發出；或(ii)買家還清相關按揭貸款。

於 2018 年 12 月 31 日，本集團應佔就聯營公司及合營企業提供予若干買方按揭融資的財務擔保數額分別為人民幣 0.73 億元（2017 年：人民幣 9.64 億元）及人民幣 34.07 億元（2017 年：人民幣 4.56 億元）。

根據擔保條款，當該等買家拖欠按揭付款，本集團須負責向銀行償還失責買家尚欠銀行的按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權接管相關物業的業權及擁有權。本集團的擔保始於承按人授予按揭貸款當日。現概無為擔保撥備，因為一旦出現拖欠，相關物業的可變現淨市值足以用作償還尚欠的按揭本金連同應計利息及罰款。

本集團的若干附屬公司與聯營公司各方就人民幣 8.48 億元（2017 年：人民幣 24.80 億元）的貸款額度按彼等在聯營公司的控股比例提供若干擔保。本集團應佔擔保數額為人民幣 4.24 億元（2017 年：人民幣 4.96 億元）。

本集團的若干附屬公司與合營企業各方就人民幣 137.79 億元（2017 年：人民幣 54.73 億元）的貸款額度按彼等在合營企業的控股比例提供若干擔保。本集團應佔擔保數額為人民幣 62.45 億元（2017 年：人民幣 15.66 億元）。

## 承擔

於 2018 年 12 月 31 日，本集團就物業發展活動的承擔為人民幣 296.59 億元（2017 年 12 月 31 日：人民幣 237.73 億元）。本集團所承諾支付的土地收購出讓金為人民幣 63.11 億元（2017 年 12 月 31 日：人民幣 64.30 億元）。此外，本集團就購買物業、廠房及設備承擔的資本承擔約為人民幣 12.65 億元（2017 年 12 月 31 日：無）。

**所持主要投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業，以及有關重要投資或資本資產之未來計劃**

- (a) 根據一家第三方公司（「收購方」）及惠州白鷺湖旅遊實業開發有限公司（本公司之間接全資附屬公司，「白鷺湖」）於 2018 年 12 月 11 日訂立的協議及於 2019 年 2 月 27 日訂立的補充協議，收購方同意以總代價約人民幣 1,394,400,000 元收購白鷺湖之附屬公司（「項目公司」）34% 股權，及投入約人民幣 580,999,800 元。根據協議，34% 的股權轉讓給收購方後，項目公司將由收購方和白鷺湖共同控制。截至報告日，此交易尚未完成。
- (b) 於 2019 年 3 月 7 日，本公司發行於 2022 年到期的總額面值為 500,000,000 美元 6.7% 優先票據。扣除發行成本後所得款項淨額約為 496,000,000 美元（相當於人民幣 3,328,656,000 元）。

## 僱員及薪酬政策

於2018年12月31日，本集團共有24,410名僱員，當中高級管理人員佔64人及中層管理人員佔480人。就地理位置而言，內地有24,350名僱員，而香港、馬來西亞及越南則有60名僱員。截至2018年12月31日止年度，總薪酬成本（包括董事酬金）為人民幣37.93億元（2017年：人民幣22.33億元）。

本集團參照市場水平、員工表現及貢獻而釐定僱員薪酬。獎金亦按員工表現而發放。本集團亦會向員工提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休計劃、醫療福利及提供合適的內部和外間培訓課程。

## 展望

展望 2019 年，本集團將繼續因應市場環境，靈活調整營運策略，以持續推進旗下物業發展及多元化業務的未來發展。

本集團的物業發展業務將把握機遇，特別是憑藉位於「粵港澳大灣區」內、預計總建築面積達 987 萬平方米的土地儲備所帶來之優勢，加快拓展業務，進一步實踐區域多元化策略，並全力推進產城融合及舊城改造項目。雅生活將繼續鞏固品牌地位，重點拓展高端物業項目，以及加快收併購等工作。環保業務將繼續收購優質項目，以確保長期穩健經營及業務發展。建設業務將鞏固其園林及家居裝飾等業務的行業地位，並持續擴展業務。教育業務將繼續建設優質的教育硬件配套，持續為物業項目增值。房管業務將全力推展具雅居樂特色的房地產代建業務，以及收購超卓的房管項目。商業業務亦將進一步整合現有資產，以擴展規模。

本集團對旗下物業發展及多元化業務的未來發展充滿信心，相信通過貫徹實踐「新 3 年規劃」、品牌形象的提升，以及全體員工的努力不懈，本集團將能在市場環境中把握機遇，穩步推展整體業務的發展。



## 股息

年內，本公司向股東宣佈並派發中期股息每股普通股50.0港仙（2017年：22.0港仙）。董事會建議向股東派發末期股息每股普通股50.0港仙（2017年：68.0港仙）。待股東在本公司將於2019年5月10日（星期五）舉行的股東周年大會（「**2019年股東周年大會**」）上批准後，預計末期股息將於2019年5月30日（星期四）或前後派發予於2019年5月22日（星期三）名列本公司股東名冊之股東。

### 暫停辦理股份過戶登記

#### 以釐定有權出席2019年股東周年大會並投票之股東

最後股份過戶日期：2019年5月6日（星期一）下午四時三十分  
暫停辦理股份過戶登記期間：2019年5月7日（星期二）至2019年5月10日（星期五）  
（包括首尾兩天）

#### 以釐定獲派末期股息之股東

末期股息除淨日：2019年5月16日（星期四）  
最後股份過戶日期：2019年5月17日（星期五）下午四時三十分  
暫停辦理股份過戶登記期間：2019年5月20日（星期一）至2019年5月22日（星期三）  
（包括首尾兩天）  
記錄日期：2019年5月22日（星期三）

如欲符合出席2019年股東周年大會並投票及/或獲派末期股息的資格，所有填妥的過戶表格連同股票證書須不遲於相關最後股份過戶日期送達本公司股份過戶登記香港分處 - 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，以辦理過戶登記。

### 股東周年大會通告

2019年股東周年大會通告將按上市規則規定的方式及於指定時間內分別刊載於本公司網站（[www.agile.com.cn](http://www.agile.com.cn)）、香港聯交所網站（[www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)），並向本公司股東寄發。該通告亦會刊載於新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）網站（[www.sgx.com](http://www.sgx.com)）。

### 審核委員會

本公司的審核委員會已審閱本集團截至2018年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，並與本集團的管理層檢討本集團採納的會計原則及實務，及討論了內部監控及財務匯報等事宜。

## 公眾持股量

本公司董事就根據本公司所得悉的公開資料及其等所知悉的情況下確認本公司截至2018年12月31日止年度及截至本公告日期，公眾持有本公司已發行股本總數不少於25%。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納一套董事進行證券交易的守則（「**董事證券買賣守則**」），其條款不遜於載於上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所訂的標準。經查詢，各董事向本公司確認截至2018年12月31日止年度期間完全遵循董事證券買賣守則。

## 遵守企業管治守則

截至2018年12月31日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載《企業管治守則》及《企業管治報告》（「**企業管治守則**」）的所有守則條文，惟若干偏離守則者除外，有關詳情及考慮理由於下文闡述。

根據企業管治守則第 A.2.1 條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由同一人同時兼任。然而，參照董事會目前之成員配搭，陳卓林對本集團業務的整體營運及行業內有深厚認識，以及其於行業內及本集團之營運範疇有龐大的業務網絡及聯繫，董事會相信，陳卓林擔任董事會主席兼總裁可有效貫徹地統領本集團發展業務。董事會亦相信，此架構乃符合本公司的最佳利益，不會削弱董事會權力，並會就該等安排不時檢討。

## 購買、出售或贖回上市證券

於2018年5月3日，廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司（為本公司於中國成立的間接全資附屬公司）回售全部尚未償還的2020年到期發行總額為人民幣12億元票面利率為5.8%的境內非公開發行公司債券，回售價為該境內公司債券的面值，即每張人民幣100元。

於2018年7月30日，本公司回售20,300,000張於2020年到期合共金額為人民幣2,030,000,000元初始票面利率為4.98%的境內非公開發行公司債券，回售價為該境內公司債券的面值，即每張人民幣100元。

除上述者外，於2018年期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

## 於本公司、香港聯交所及新交所之網站刊登全年業績及年報

本公告分別刊載於本公司網站 ([www.agile.com.cn](http://www.agile.com.cn))、香港聯交所網站 ([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)) 及新交所網站 ([www.sgx.com](http://www.sgx.com))。本公司截至2018年12月31日止年度之年報 (其載有上市規則所規定之所有資料) 將於適當時候寄發予本公司股東及刊載於上述網站。

### 董事會

於本公告日期，董事會由十二名成員組成：即陳卓林先生\* (主席兼總裁)、陳卓賢先生\*\* (副主席)、陸倩芳女士\*\* (副主席)、陳卓雄先生\*、黃奉潮先生\*、陳忠其先生\*、陳卓喜先生\*\*、陳卓南先生\*\*、鄭漢鈞博士#、鄺志強先生#、許照中先生#及黃紹開先生#。

\* 執行董事

\*\* 非執行董事

# 獨立非執行董事

承董事會命  
雅居樂集團控股有限公司  
陳卓林  
主席兼總裁

香港，2019年3月20日

#### 羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團的初步業績公告中所列載截至2018年12月31日止的經審核合併資產負債表、合併利潤表、合併綜合收益表以及後附的相關附注所列數字與本集團該年度經審核合併財務報表所列載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步業績公告發出任何核證。