

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## GOLDEN WHEEL TIANDI HOLDINGS COMPANY LIMITED

### 金輪天地控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1232)

### 截至二零一八年十二月三十一日止年度的 年度業績初步公告

#### 財務摘要

1. 合約銷售額增加23.4%至人民幣3,129.0百萬元（二零一七年：人民幣2,536.0百萬元）。
2. 收益為人民幣1,446.4百萬元（二零一七年：人民幣2,303.6百萬元），較二零一七年減少約37.2%。
3. 租金收入及酒店營運收入為人民幣257.9百萬元（二零一七年：人民幣193.6百萬元），較二零一七年增加約33.2%。
4. 整體毛利率增加至52.7%（二零一七年：39.0%）。
5. 物業銷售及物業租賃的毛利率分別為49.6%（二零一七年：36.4%）及74.4%（二零一七年：74.0%）。
6. 股東應佔溢利較二零一七年減少約29.5%至人民幣342.3百萬元（二零一七年：人民幣485.5百萬元）。每股基本盈利減少約29.4%至人民幣19.0分（二零一七年：人民幣26.9分）。
7. 於二零一八年十二月三十一日之投資物業總額為人民幣5,708.1百萬元（二零一七年：人民幣5,213.9百萬元）。
8. 截至二零一八年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行存款總額約人民幣997.9百萬元（二零一七年：人民幣1,159.2百萬元）。
9. 於二零一八年十二月三十一日，每股資產淨值為每股人民幣2.56元（二零一七年：每股人民幣2.41元）。附註
10. 董事會建議末期股息為每股1.90港仙，連同中期股息每股1.60港仙，截至二零一八年十二月三十一日止財政年度之股息總額為每股3.50港仙。

附註：每股資產淨值按總權益除以股份加權平均數計算。

金輪天地控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核年度綜合業績，連同上一年度的比較數字。

## 業務回顧

為保持本集團的競爭優勢及確保其可持續發展，於年內，本集團積極尋找合適的開發項目，包括與其他大型開發商的合營開發項目，本集團於二零一八年在中國內地收購了3個住宅及商業項目。另一方面，為進一步減低本集團的項目地域集中性風險，本集團於二零一八年二月簽署初步買賣協議以收購一間擁有一幅位於香港再開發土地的海外公司。於二零一八年十二月三十一日，本集團共有19個開發中或在售項目，其中包括5個由合營企業及聯營公司管理的項目，土地儲備總建築面積（「總建築面積」）達1,682,319平方米。經過本集團上市後多年的努力，本集團營運規模明顯增加，截至二零一八年十二月三十一日止年度，我們的合約銷售額比去年增加23.4%。本集團另一個策略是專注於發展住宅及商業綜合項目，以實現更高毛利率。這個策略已實現進一步成效，本集團的整體毛利率由截至二零一七年十二月三十一日止年度的39.0%進一步增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度的52.7%。最後，本集團的另一注重點為增加經常性收入。本年度物業租賃及酒店營運業務的經常性收入增長仍然強勁，與上年相比，實現大幅增長33.2%。

## 合約銷售額

本集團與其合營企業及聯營公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度的合約銷售額及合約銷售面積分別達約人民幣31.3億元（二零一七年：人民幣25.4億元）及約256,060平方米（二零一七年：186,000平方米）。

由於中華人民共和國（「中國」）地方當局採取價格調控政策，本集團已積極調整其已竣工項目的銷售策略，尤其是二零一八年南京及長沙的住宅項目，以實現利潤最大化。於二零一八年十二月三十一日，南京及長沙已竣工但未售出住宅單元的總建築面積分別為12,603平方米及55,817平方米。

## 二零一八年的竣工項目

二零一八年有一個項目已竣工，即株洲金輪翡翠名園（二期），可銷售總建築面積約為61,583平方米。於二零一八年十二月三十一日，該新竣工項目已出售及交付，總建築面積約52,563平方米。

## 二零一八年於中國內地收購的新地塊

於二零一八年三月，本集團收購一塊位於中國江蘇省南京市土地，地盤面積約為59,722平方米，容積率為1.985。新購入土地位於溧水區寧溧公路以西。該土地乃作住宅及商業開發混合用途。

於二零一八年四月，本集團收購另一塊位於中國江蘇省南京市土地，地盤面積約為10,188平方米，容積率為1.8。新購入土地位於高淳區蕪太路以北，新塘路以東，並鄰近地鐵站及交通樞紐，該土地乃作住宅及商業開發混合用途。

於二零一八年七月，本集團收購無錫市益眾房地產開發有限公司（「無錫益眾」）（一間於中國註冊成立之公司）之全部權益。無錫益眾主要從事房地產開發業務並於中國江蘇省無錫市擁有一幅地塊之土地使用權，地盤面積約為27,470平方米，容積率不超過3.5。該地塊位於北塘區江海路與鳳賓路交叉口東南側，用作發展商業地產。

## 本集團的土地儲備

於二零一八年十二月三十一日，本集團總土地儲備為約1,682,319平方米，其中包括約159,171平方米已竣工但未售出物業、約6,290平方米自用物業、約151,491平方米已竣工投資物業、約837,583平方米開發中物業及約527,784平方米合營企業及聯營公司開發物業。

下表載列本集團於二零一八年十二月三十一日的房地產項目概覽：

本集團附屬公司之項目	城市	地盤面積 平方米	實際/估計	實際/估計	竣工比例	未售	持作	投資物業 建築面積 平方米
			建設施工日期 年/月	建設竣工日期 年/月		總建築面積/ 總建築面積 平方米	本公司自用的 建築面積 平方米	
<b>已竣工物業</b>								
金輪國際廣場	南京	11,341	零四年七月	零九年一月	100%	2,022	2,535	33,197
金輪華爾茲	南京	2,046	零八年一月	一零年二月	100%	-	-	2,444
金輪大廈	南京	4,918	零一年五月	零三年二月	100%	-	-	1,454
金輪翠庭園	南京	10,334	零一年八月	零二年九月	100%	-	305	1,021
金輪星城(一期)	揚州	42,803	零八年八月	一二年三月	100%	5,513	-	-
金輪星城(二期)	揚州	27,423	零九年十月	一二年八月	100%	1,462	-	-
金輪時代廣場	株洲	13,501	零九年五月	一二年四月	100%	2,910	-	45,570
南京翡翠名園	南京	7,212	一一年一月	一三年十二月	100%	2,793	-	2,677
金輪新都匯	南京	9,218	一一年八月	一三年十二月	100%	-	-	18,437
金輪星光名座	南京	29,540	一一年十一月	一四年六月	100%	5,017	-	528
金輪星城(三期)	揚州	11,389	一零年六月	一四年三月	100%	3,055	-	4,813
株洲金輪翡翠名園(一期)	株洲	23,530	一四年十二月	一六年十二月	100%	4,179	-	3,652
株洲金輪翡翠名園(二期)	株洲	22,115	一四年十二月	一八年十一月	100%	9,020	-	-
無錫金輪星光名座	無錫	31,981	一四年十二月	一六年十二月	100%	7,203	-	19,657
金輪星立方	南京	18,300	一四年十二月	一六年十二月	100%	10,663	-	4,332
西九龍絲麗酒店	香港	427	不適用	不適用	100%	-	3,450	-
金輪津橋華府(B地塊)	南京	24,905	一四年十二月	一七年六月	100%	14,061	-	2,742
金輪津橋華府(A地塊)	南京	21,323	一四年十二月	一七年十二月	100%	11,992	-	-
長沙金輪星光名座	長沙	37,152	一四年十二月	一七年十二月	100%	79,281	-	10,967
小計		349,458				159,171	6,290	151,491
<b>開發中物業</b>								
金輪雙子星廣場	南京	9,588	一四年十二月	一九年六月	75%	8,000	-	41,168
揚州蝶翠園	揚州	10,682	一七年六月	一九年六月	80%	37,390	-	-
南京金輪峰華名座	南京	7,593	一七年十二月	二零年三月	60%	38,244	-	-
無錫金輪湖曉蘭庭	無錫	70,989	一七年十二月	一九年十二月	40%	74,521	-	-
株洲金輪津橋華府	株洲	92,175	一八年三月	二零年三月	30%	324,350	-	-
南京金輪水映華庭	南京	32,927	一八年四月	二零年三月	10%	76,217	-	-
南京金輪翠雅華庭	南京	59,722	一九年四月	二一年六月	0%	115,282	-	2,500
金輪新天地	香港	1,056	一八年五月	一九十二月	50%	5,775	-	-
無錫金輪星空間	無錫	27,470	一九年五月	二一年六月	0%	99,039	-	15,097
小計		312,202				778,818	-	58,765
總計		661,660				937,989	6,290	210,256
<b>合營企業及聯營公司開發的物業</b>								
揚州寶龍金輪廣場(49%)附註 <sup>1</sup>	揚州	61,275	一四年十二月	一六年十二月	100%	92,257	-	65,400
南京新壹城(33%)附註 <sup>2</sup>	南京	23,810	一七年六月	一九年十二月	95%	52,539	-	20,227
南京時光山湖(25%)附註 <sup>3</sup>	南京	14,338	一七年十月	二零年十二月	30%	25,239	-	-
常州君望甲第(13.33%)附註 <sup>4</sup>	常州	67,225	一七年十二月	二零年二月	30%	187,275	-	-
萬科未來之光(20%)附註 <sup>5</sup>	揚州	47,137	一八年六月	二零年十二月	20%	84,847	-	-
總計		213,785				442,157	-	85,627

- 附註：
- 1 該項目由本集團擁有49%股權之合營企業開發。
  - 2 該項目由本集團擁有33%股權之聯營公司開發。
  - 3 該項目由本集團擁有25%股權之聯營公司開發。
  - 4 該項目由本集團擁有13.33%股權之聯營公司開發。
  - 5 該項目由本集團擁有20%股權之合營企業開發。

於二零一八年十二月三十一日，本集團有約837,583平方米的土地儲備正在開發。於該等土地當中，約482,082平方米、177,369平方米、119,367平方米及58,765平方米分別作為住宅、商業及辦公室、停車場以及投資物業用途。

## 物業租賃

年內，自本集團的投資物業產生的租金收入保持穩定增長。於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有已完成總建築面積約151,491平方米之投資物業。本集團投資物業之平均出租率接近90%。

## 地鐵租賃及營運管理業務

於二零一八年五月，本集團成功投得長沙地鐵4號線5個地鐵站地下商業空間的租賃及營運管理合約，合約期為10年。該5個地鐵站的可租賃總建築面積為21,774平方米。

於二零一八年十二月三十一日，本集團於中國四個城市（即南京、蘇州、無錫及長沙）擁有15個地鐵站購物中心的租賃及營運管理合約，可租賃總建築面積超過68,912平方米。於二零一八年十二月三十一日，9個地鐵站購物中心正在運營，整體出租率超過95%。

鑑於其巨大的增長潛力，本集團將繼續於不同城市積極競投更多地鐵購物中心租賃及營運管理合約，並樂觀認為我們將於日後獲得更多此類合約。

## 酒店營運

於二零一八年十二月三十一日，本集團營運兩間酒店，即香港西九龍絲麗酒店及南京金輪亞朵酒店。該兩間酒店於二零一八年之平均客房入住率均為95%以上。

## 所持重大投資

本集團的主要投資為其於廈門國際銀行股份之股本投資。於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有廈門國際銀行的34百萬股非上市權益股份，賬面值為人民幣173.0百萬元。該投資乃為長期用途且其亦可進一步加強本集團與廈門國際銀行之間的業務合作關係。

## 於香港的首個房地產開發項目

於二零一八年二月，本集團簽署初步買賣協議以收購一間公司的全部已發行股本，該公司擁有一幅位於香港的土地。該收購事項已於二零一八年七月完成。此乃本集團於香港的第二個項目，亦為本集團於海外市場的首個發展項目。該幅土地鄰近港鐵天后站，計劃重新發展為總建築面積約51,975平方呎的商業大廈。

## 融資

於二零一八年一月，本集團成功發行本金額為200百萬美元、票面年利率為7%且於二零二一年到期的優先票據。來自優先票據的所得款項將用於為若干現有債項進行再融資，為新項目提供資金及作為一般公司用途。

## 展望未來

自二零一五年底至二零一七年上半年，中國房地產行業經歷一段極其短暫的豐收期。土地及住房價格攀升。為避免房地產市場過熱，於二零一七年底，各地政府紛紛通過或加強購房限制，並提高按揭貸款的最低首付款。由於政府轉向控制金融體系槓桿及風險，流動資金狀況相對收緊，房地產市場進一步降溫。展望未來，由於中國領導方針的主要目標為經濟穩定增長而房地產行業為經濟增長的主要貢獻方之一，本集團預期中國對房地產的管控政策將在一段時間內繼續有效及本集團樂觀認為中國的房地產市場將保持穩定增長態勢。

自二零一六年起，本集團積極參與公開拍賣以收購優質地塊補充其土地儲備。截至二零一八年底，本集團已成功收購12個新項目，總建築面積超過1,000,000平方米。我們現時的土地儲備總量（建築面積超過1,682,000平方米）應能應付本集團未來三年開發計劃的需求。於二零一九年，本集團將繼續以更為審慎的方式物色發展良機。本集團將僅投資我們熟悉的領域以及可產生合理回報的項目。

就租賃業務而言，本集團將繼續持有位於黃金地段且具有增長潛力的竣工物業以作長期租賃用途。本集團的策略為繼續增加其投資物業組合以保持其股東的穩定回報。

於二零一八年十二月三十一日，本集團營運兩間酒店，入住率均達到95%以上。本集團亦擁有另外兩間開發中酒店，一間位於南京，而另一間位於長沙。該兩間酒店預期於二零一九年開業。由於該兩間酒店的地理位置優越，本集團相信彼等將進一步增加本集團的經常性收入。

本集團的核心策略為：「重點開發及營運鄰近地鐵站或其他交通樞紐的項目」。由於中國高鐵及地鐵發展迅猛，本集團可繼續收購更多鄰近高鐵或地鐵的項目。我們相信，該等項目的風險相對較低，但潛在回報較高。同時，我們與各市地鐵公司合作租賃及經營管理各市地鐵站，故我們在獲取地鐵站有關項目方面具有優勢。加上我們謹慎的財務管理，我們相信，我們可維持競爭力以於日後發展及擴張。

## 財務回顧

### 經營業績

#### 收益

本集團的收益包括來自(i)銷售本集團的已開發物業；(ii)物業租賃租金收入；及(iii)酒店營運之收益。下表載列於所示年度本集團的收益及所佔收益總額百分比的明細：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一八年		二零一七年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
房地產開發	1,188,443	82.2	2,109,976	91.6
物業租賃	203,913	14.1	166,343	7.2
酒店營運	53,998	3.7	27,236	1.2
總計	<u>1,446,354</u>	<u>100.0</u>	<u>2,303,555</u>	<u>100.0</u>

收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣2,303.6百萬元減少約37.2%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣1,446.4百萬元，主要由於來自房地產開發業務的收益減少。

- 房地產開發

房地產開發的收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣2,110.0百萬元減少至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣1,188.4百萬元。該減少主要由於本集團於年內僅竣工並交付一個項目，即株洲金輪翡翠名園（二期）項目，而於二零一七年竣工並交付兩個新項目。

於二零一八年十二月三十一日，本集團錄得合約銷售額約人民幣3,129.0百萬元（二零一七年：人民幣2,536.0百萬元）。

- 物業租賃

物業租賃業務的收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣166.3百萬元增至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣203.9百萬元。該增加乃由於整體租金上升，以及新購物商場開業。

- 酒店營運

酒店營運業務的收益增加98.5%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣54.0百萬元（二零一七年：人民幣27.2百萬元）。該增加乃主要由於南京金輪亞朵酒店及西九龍絲麗酒店於二零一八年全年投入營運，而彼等僅於二零一七年中開始產生收入。

### 銷售成本

下表載列於所示年度本集團的銷售成本明細：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一八年		二零一七年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
房地產開發				
購地成本	198,777	29.0	566,038	40.3
建築成本	318,023	46.5	634,457	45.1
資本化融資成本	74,033	10.8	124,174	8.8
稅項開支	8,063	1.2	16,705	1.2
小計	<u>598,896</u>	<u>87.5</u>	<u>1,341,374</u>	<u>95.4</u>
物業租賃	52,231 <small>附註</small>	7.6	43,292 <small>附註</small>	3.1
酒店營運	<u>33,527</u>	<u>4.9</u>	<u>20,575</u>	<u>1.5</u>
總計	<u><u>684,654</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>1,405,241</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

附註：該金額包括截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度分別為人民幣30.8百萬元及人民幣38.4百萬元之經營租賃物業的租金開支。

本集團的銷售成本由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣1,405.2百萬元減至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣684.7百萬元。該減少乃主要由於房地產開發銷售成本減少，其與物業銷售所產生之收益減幅一致。

本集團的平均購地成本除以平均售價所得之百分比由二零一七年的26.8%下降至二零一八年的16.7%。

### **毛利及毛利率**

毛利由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣898.3百萬元減至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣761.7百萬元，乃主要由於物業銷售減少所致。

毛利率由截至二零一七年十二月三十一日止年度的39.0%增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度的52.7%，乃由於二零一八年物業銷售及物業租賃的毛利率均有上升。

房地產開發業務之毛利率由二零一七年的36.4%增至二零一八年的49.6%，乃主要由於二零一八年中國房地產市場繁榮帶動年內已售物業的平均售價增加所致。

物業租賃之毛利率由二零一七年的74.0%增至二零一八年的74.4%，乃主要由於我們的地鐵站購物中心的毛利率上升所致。

### **投資物業公平值變動**

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業公平值收益人民幣465.9百萬元（二零一七年：人民幣133.3百萬元）。重估收益乃產生自投資物業增加及若干投資物業完工。本集團的投資物業由獨立物業估值師按市場價值基準重估。

## **其他收入·開支·收益及虧損**

本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得來自其他收入、開支、收益及虧損之虧損淨額人民幣127.9百萬元，而於截至二零一七年十二月三十一日止年度則錄得收益淨額人民幣158.1百萬元。該虧損淨額主要由於利息收入人民幣37.4百萬元，被匯兌虧損淨額人民幣164.0百萬元所抵銷。

## **融資成本**

融資成本主要包括借款的利息開支（經扣減資本化融資成本）。融資成本由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣126.9百萬元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣178.9百萬元，主要由於本集團於年內收購更多項目導致借款總額整體增加。於二零一八年十二月三十一日，本集團的借款總額為人民幣5,856.0百萬元，而本集團於二零一七年十二月三十一日的借款總額則為人民幣3,614.8百萬元。

## **銷售及營銷開支**

銷售及營銷開支主要包括廣告及促銷開支。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，銷售及營銷開支約為人民幣49.1百萬元（二零一七年：人民幣29.4百萬元），增幅約67.0%。該增加乃主要由於本集團於二零一八年推出大量預售活動，以致年內的銷售活動增加。

## **行政開支**

行政開支主要包括員工薪金及福利、折舊及攤銷、辦公費用、差旅費、專業費用、水電費用及物業稅、土地使用稅及印花稅。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，行政開支約為人民幣166.5百萬元（二零一七年：人民幣172.5百萬元），較去年減少約3.5%。我們將繼續採納嚴格的成本控制措施，以將有關成本維持於相對穩定且較低水平。

## **稅項**

本集團之所得稅開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度之人民幣373.9百萬元增加約20.8%至截至二零一八年十二月三十一日止年度之人民幣451.7百萬元。該增加乃主要由於物業銷售之毛利率增加導致應計土地增值稅增加，以及投資物業公平值增加導致應計企業所得稅增加。

## **分佔合營企業及聯營公司的業績**

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團分佔合營企業及聯營公司的溢利為人民幣105.6百萬元，而截至二零一七年十二月三十一日止年度則為虧損人民幣1.4百萬元。該增加乃主要由於一間合營企業之投資物業竣工，其公平值於竣工時大幅增加。

## **本公司擁有人應佔溢利**

主要由於物業銷售產生之收益減少，年內溢利由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣485.5百萬元減至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣342.3百萬元，減幅約為29.5%。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

截至二零一八年十二月三十一日，本集團銀行存款及現金約為人民幣997.9百萬元（二零一七年：人民幣1,159.2百萬元），其中包括受限制銀行存款約人民幣275.9百萬元（二零一七年：人民幣312.7百萬元）及結構性銀行存款約人民幣146.0百萬元（二零一七年：人民幣182.0百萬元）。現金及銀行結餘減少乃主要由於本集團年內收購若干土地、其現金流出超過於二零一八年一月發行二億美元優先票據的現金流入以及年內物業銷售之銷售所得款項所致。

### 銀行及其他借款

於二零一八年十二月三十一日，本集團有未償還的銀行及其他借款（包括優先票據）約人民幣5,856.0百萬元（二零一七年：人民幣3,614.8百萬元）。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的淨資本負債比率為約105.4%（二零一七年：56.6%）。本集團的淨資本負債比率以計息負債減銀行存款及現金，再除以本公司擁有人應佔總權益計算。

### 借款成本

本集團的平均借款成本（按相關年度已支付及應付利息開支總額除以平均銀行及其他借款總額計算）於二零一八年為約6.4%，而於二零一七年則為約7.6%。

### 匯率風險

本集團主要於中國經營其業務，而本集團大部分銀行存款以及銀行及其他借款乃以人民幣計值。若干銀行存款、銀行借款、優先票據及債券乃以港元或美元計值。外幣匯率波動已對並將繼續對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成影響。本集團目前並無外幣對沖政策，惟管理層密切監控外匯風險及將在必要時考慮對沖重大外幣風險。

## 財務擔保

本集團發出之財務擔保之面值分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
本集團為其客戶向銀行提供的按揭貸款擔保	<u>96,309</u>	<u>807,897</u>

本公司董事（「董事」）認為，由於拖欠率低，故財務擔保合約初始確認的公平值並不重大。

## 僱員及薪酬政策

截至二零一八年十二月三十一日，本集團於香港及中國聘有合共約593名（二零一七年：537名）全職僱員。本集團與其僱員訂立僱傭合約，訂明職位、僱用年期、工資、僱員福利及違約責任以及終止理由等條款。本集團僱員的報酬包括基本薪金、津貼、退休金、績效獎金、購股權及其他僱員福利。薪酬乃經參考有關僱員表現、技能、資格、經驗以及現行行業慣例釐定。

此外，本集團於二零一二年十二月十日採納一項購股權計劃作為僱員對本集團作出貢獻的激勵或獎勵。購股權計劃的進一步資料將載於本公司二零一八年年報。本集團的僱員福利開支將載於本公司二零一八年年報之綜合財務報表附註。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益	4	<b>1,446,354</b>	2,303,555
銷售成本		<b>(684,654)</b>	<b>(1,405,241)</b>
毛利		<b>761,700</b>	898,314
其他收入、開支、收益及虧損	5	<b>(127,870)</b>	158,071
按公平值計入其他全面收益 （「按公平值計入其他全面收益」）的 債務工具減值虧損		<b>(16,885)</b>	—
銷售及營銷開支		<b>(49,051)</b>	(29,405)
行政開支		<b>(166,478)</b>	(172,504)
融資成本	6	<b>(178,918)</b>	(126,904)
應佔聯營公司的溢利（虧損）		<b>3,668</b>	(3,619)
應佔合營企業的溢利		<b>101,962</b>	2,190
投資物業公平值變動		<b>465,863</b>	133,259
除稅前溢利	8	<b>793,991</b>	859,402
稅項	7	<b>(451,735)</b>	<b>(373,941)</b>
本公司擁有人應佔年內溢利		<b>342,256</b>	<b>485,461</b>

	二零一八年	二零一七年
附註	人民幣千元	人民幣千元

其他全面收益：

其後可能重新分類至損益的項目：

換算海外經營業務的匯兌差額	299	51
可供出售投資公平值變動	—	922

年內其他全面收益，已扣除所得稅	299	973
-----------------	-----	-----

本公司擁有人應佔年內全面收益總額	<b>342,555</b>	<b>486,434</b>
------------------	----------------	----------------

每股盈利

— 基本 (每股人民幣元)	9	<b>0.190</b>	<b>0.269</b>
---------------	---	--------------	--------------

— 攤薄 (每股人民幣元)	9	<b>0.190</b>	<b>0.269</b>
---------------	---	--------------	--------------

## 綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	564,462	461,416
投資物業	12	5,708,069	5,213,906
商譽		31,116	29,686
於聯營公司之權益		345,949	342,281
於合營企業之權益		413,161	275,928
按公平值計入損益 （「按公平值計入損益」）的金融資產		173,002	—
按公平值計入其他全面收益的債務工具		9,911	—
可供出售投資		—	157,400
受限制銀行存款		70,000	—
遞延稅項資產		120,585	85,174
		<b>7,436,255</b>	<b>6,565,791</b>
<b>流動資產</b>			
開發中待售物業		4,516,490	1,686,308
已竣工待售物業		678,099	984,315
貿易及其他應收款項	13	234,269	147,967
合約成本		1,793	—
持作開發以供銷售之租賃土地之預付款項		—	326,578
應收一間聯營公司之款項		15,106	26,832
預付土地增值稅及所得稅		18,405	4,229
按公平值計入損益的金融資產			
— 結構性銀行存款		146,000	—
— 非結構性銀行存款		86,189	—
持作買賣投資		—	4,098
結構性銀行存款		—	182,000
受限制銀行存款		205,858	312,694
現金及現金等價物		576,051	664,519
		<b>6,478,260</b>	<b>4,339,540</b>

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	14	826,188	515,724
合約負債		491,612	–
預收租金		32,362	27,907
已收預售物業按金及預付款項		–	675,766
應付合營企業及聯營公司之款項		311,905	169,806
土地增值稅及所得稅負債		594,122	503,427
銀行借款—一年內到期		1,569,118	1,171,865
優先票據		1,972,944	–
債券		–	18,216
		<u>5,798,251</u>	<u>3,082,711</u>
流動資產淨值		<u>680,009</u>	<u>1,256,829</u>
總資產減流動負債		<u>8,116,264</u>	<u>7,822,620</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		1,178,972	1,043,793
銀行借款—一年後到期		960,145	489,294
預收租金		15,048	17,010
優先票據		1,353,795	1,935,389
		<u>3,507,960</u>	<u>3,485,486</u>
資產淨值		<u><u>4,608,304</u></u>	<u><u>4,337,134</u></u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		113,099	113,099
股份溢價及儲備		4,495,205	4,224,035
總權益		<u><u>4,608,304</u></u>	<u><u>4,337,134</u></u>

## 附註

### 1. 公司資料

本公司根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份於二零一三年一月十六日在香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）主板上市。本公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-111, Cayman Islands，而本公司主要營業地點的地址為香港炮台山電氣道169號康宏匯18樓A室。

本集團主要從事房地產發展及房地產租賃業務，包括租賃自置物業和分租租賃物業以及酒店營運及管理。本集團專注開發中國江蘇省及湖南省內連接或鄰近地鐵站或其他交通樞紐的項目。

### 2. 編製基準

綜合財務報表乃根據國際會計準則理事會（「**國際會計準則理事會**」）頒佈的國際財務報告準則（「**國際財務報告準則**」）而編製。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）及香港公司條例規定的適用披露。

綜合財務報表乃以本公司之功能貨幣人民幣（「**人民幣**」）呈列。

### 3. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則

#### 本年度強制生效之新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團於本年度已首次應用國際會計準則理事會頒佈之下列新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第9號	金融工具
國際財務報告準則第15號	客戶合約收益及相關修訂
國際財務報告詮釋委員會 詮釋第22號	外幣交易和預付代價
國際財務報告準則第2號修訂本	以股份為基礎付款交易之分類及計量
國際財務報告準則第4號修訂本	應用國際財務報告準則第9號金融工具及 國際財務報告準則第4號保險合約
國際會計準則第28號修訂本	作為國際財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之 年度改進之一部分
國際會計準則第40號修訂本	轉讓投資物業

除下文所載者外，於本年度應用新訂及經修訂國際財務報告準則對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

由於上述本集團會計政策之變動，期初綜合財務狀況表經已重列。下表列示就各受影響項目確認之調整。未受變動影響之項目列為「並無調整之其他項目」。

	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元	國際財務報告 準則第15號 人民幣千元	國際財務報告 準則第9號 人民幣千元	二零一八年 一月一日 (經重列) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
可供出售投資	157,400	–	(157,400)	–
按公平值計入損益的金融資產	–	–	157,400	157,400
並無調整之其他項目	6,408,391	–	–	6,408,391
	<u>6,565,791</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>6,565,791</u>
<b>流動資產</b>				
合約成本	–	5,234	–	5,234
持作買賣投資	4,098	–	(4,098)	–
結構性銀行存款	182,000	–	(182,000)	–
按公平值計入損益的金融資產	–	–	186,098	186,098
並無調整之其他項目	4,153,442	–	–	4,153,442
	<u>4,339,540</u>	<u>5,234</u>	<u>–</u>	<u>4,344,774</u>
<b>流動負債</b>				
已收預售物業按金及預付款項	675,766	(675,766)	–	–
合約負債	–	675,766	–	675,766
並無調整之其他項目	2,406,945	–	–	2,406,945
	<u>3,082,711</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>3,082,711</u>
流動資產淨值	<u>1,256,829</u>	<u>5,234</u>	<u>–</u>	<u>1,262,063</u>
總資產減流動負債	<u>7,822,620</u>	<u>5,234</u>	<u>–</u>	<u>7,827,854</u>
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債	1,043,793	1,309	–	1,045,102
並無調整之其他項目	2,441,693	–	–	2,441,693
	<u>3,485,486</u>	<u>1,309</u>	<u>–</u>	<u>3,486,795</u>
資產淨值	<u>4,337,134</u>	<u>3,925</u>	<u>–</u>	<u>4,341,059</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	113,099	–	–	113,099
股份溢價及儲備	4,224,035	3,925	–	4,227,960
總權益	<u>4,337,134</u>	<u>3,925</u>	<u>–</u>	<u>4,341,059</u>

## 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
國際財務報告詮釋委員會詮釋 第23號	所得稅處理的不確定性 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第3號修訂本	業務的定義 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第9號修訂本	具有負補償的償還特性 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間 的資產出售或注資 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號修訂本	重大的定義 <sup>5</sup>
國際會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或清償 <sup>1</sup>
國際會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營企業的長期權益 <sup>1</sup>
國際財務報告準則修訂本	國際財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度 改進 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 對業務合併及資產收購之收購日期為於二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間起生效

<sup>5</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

#### 4. 收益及分部資料

收益指銷售物業之所得款項總額、已收及應收租金收入總額及酒店營運收入。

截至二零一八年十二月三十一日止年度

##### 收益分類

	截至二零一八年十二月三十一日止年度			
	物業租賃 人民幣千元	房地產開發 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	總計 人民幣千元
貨品或服務類別				
物業	-	1,188,443	-	1,188,443
酒店服務	-	-	53,998	53,998
客戶合約收益	-	1,188,443	53,998	1,242,441
物業租賃收益	203,913	-	-	203,913
收益總額	<u>203,913</u>	<u>1,188,443</u>	<u>53,998</u>	<u>1,446,354</u>
區域市場				
中國內地	203,913	1,188,443	25,245	1,417,601
香港	-	-	28,753	28,753
總計	<u>203,913</u>	<u>1,188,443</u>	<u>53,998</u>	<u>1,446,354</u>

二零一八年  
人民幣千元

國際財務報告準則第15號項下的收益確認時間

時間點	1,188,443
隨時間	53,998
總計	<u>1,242,441</u>

截至二零一七年十二月三十一日止年度

本集團年內來自持續經營業務之收益分析如下：

	二零一七年 人民幣千元
房地產開發	2,109,976
物業租賃	166,343
酒店營運	<u>27,236</u>
	<u><u>2,303,555</u></u>

國際財務報告準則第8號「經營分部」規定經營分部須按執行董事（主要經營決策者（「**主要經營決策者**」））定期審閱之有關本集團組成部分的內部報告進行識別，以分配資源及評估其表現。本集團之經營及須予呈報分部如下：

房地產開發	— 開發及銷售房地產
物業租賃	— 物業租賃（包括出租自置物業及分租租賃物業）
酒店營運	— 提供酒店服務

主要經營決策者於釐定本集團之須予呈報分部時並無合併已識別經營分部。

分部收益及業績

	房地產開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一八年</b>				
十二月三十一日止年度				
分部收益	<u>1,188,443</u>	<u>203,913</u>	<u>53,998</u>	<u>1,446,354</u>
分部毛利	589,547	151,682	20,471	761,700
已分配公司開支	<u>(60,097)</u>	<u>(87,133)</u>	<u>(8,335)</u>	<u>(155,565)</u>
分部業績	<u>529,450</u>	<u>64,549</u>	<u>12,136</u>	606,135
其他收入、開支、收益及虧損				(127,870)
按公平值計入其他全面收益的 債務工具之減值虧損				(16,885)
融資成本				(178,918)
未分配公司開支				(59,964)
分佔聯營公司的溢利				3,668
分佔合營企業的溢利				101,962
投資物業公平值變動				<u>465,863</u>
除稅前溢利				<u>793,991</u>
<b>截至二零一七年</b>				
十二月三十一日止年度				
分部收益	<u>2,109,976</u>	<u>166,343</u>	<u>27,236</u>	<u>2,303,555</u>
分部毛利	768,602	123,051	6,661	898,314
已分配公司開支	<u>(55,514)</u>	<u>(66,376)</u>	<u>(6,032)</u>	<u>(127,922)</u>
分部業績	<u>713,088</u>	<u>56,675</u>	<u>629</u>	770,392
其他收入、開支、收益及虧損				158,071
融資成本				(126,904)
未分配公司開支				(73,987)
分佔聯營公司的虧損				(3,619)
分佔合營企業的溢利				2,190
投資物業公平值變動				<u>133,259</u>
除稅前溢利				<u>859,402</u>

上文呈報的分部收益為來自外部客戶的收益。報告年度內並無分部間銷售。

經營及須予呈報分部資料的會計政策與本集團會計政策相同。分部業績指各分部所賺取且未經分配主要行政成本、按公平值計入其他全面收益的債務工具減值虧損、投資物業公平值變動、其他收入、開支、收益及虧損、分佔聯營公司的業績、分佔合營企業的業績及融資成本的溢利。此為向主要經營決策者匯報以進行資源分配及表現評估的方式。

主要經營決策者根據各分部經營業績作出決定。由於主要經營決策者並無定期審閱有關資料以作資源分配及表現評估，故概無呈列分部資產及分部負債之分析，因此，僅呈列分部收益及分部業績。

#### 其他分部資料

##### 計量分部損益時計入的物業及設備之折舊

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
物業租賃	5,573	4,952
酒店營運	9,582	6,063
未分配	<u>3,025</u>	<u>3,954</u>
總計	<u><u>18,180</u></u>	<u><u>14,969</u></u>

本集團並無單一客戶貢獻本集團兩個年度10%或以上之收益。

本集團來自外部客戶的收益基本源自其中國內地業務，而本集團的非流動資產亦基本位於中國內地，位於香港的一個物業發展項目、酒店物業及商譽除外。

本集團之非流動資產（按公平值計入損益的金融資產、按公平值計入其他全面收益的債務工具、可供出售投資、受限制銀行存款及遞延稅項資產除外）按資產地理位置劃分之分析載列如下：

	非流動資產	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
中國內地	6,639,501	5,914,793
香港	423,256	408,424
	<u>7,062,757</u>	<u>6,323,217</u>

## 5. 其他收入、開支、收益及虧損

### (1) 其他收入

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銀行存款利息收入	16,939	41,129
按公平值計入損益的金融資產利息收入	14,247	—
按公平值計入其他全面收益的金融資產利息收入	6,262	—
按公平值計入損益的金融資產股息收入	5,519	3,830
提早終止租約之補償收入	2,903	1,486
政府補助（附註）	1,048	1,721
衍生金融負債利息收入	—	1,009
可供出售投資利息收入	—	1,464
持作買賣投資利息收入	—	16
其他	1,066	1,007
	<u>47,984</u>	<u>51,662</u>

(2) 其他收益及虧損

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
匯兌(虧損)/收益淨額	(164,003)	101,210
按公平值計入損益的金融資產公平值變動虧損	(11,267)	-
終止確認按公平值計入其他全面收益的 債務工具虧損	(2,170)	-
出售物業、廠房及設備虧損	(190)	(60)
出售投資物業收益	-	6,025
註銷一間合營企業之收益	-	418
持作買賣投資公平值變動	-	442
衍生金融負債公平值變動收益淨額	-	31,080
就租賃土地預付款項之退款應收中國土地 管理局款項之撥備	-	(27,714)
	<u>(177,630)</u>	<u>111,401</u>

(3) 其他開支

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
購回優先票據產生之收益(虧損)	2,892	(4,929)
其他	(1,116)	(63)
	<u>1,776</u>	<u>(4,992)</u>
總計	<u>(127,870)</u>	<u>158,071</u>

附註： 該金額主要指收取本集團實體所在當地政府為鼓勵於當地開展業務發展活動之無條件補助金。

## 6. 融資成本

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銀行貸款的利息	97,301	33,476
優先票據的利息	264,661	207,027
債券的利息	1,436	6,353
	<u>363,398</u>	<u>246,856</u>
減：資本化至開發中待售物業及開發中投資物業的金額	<u>(184,480)</u>	<u>(119,952)</u>
	<u><b>178,918</b></u>	<u><b>126,904</b></u>

年內資本化借貸成本由一般借貸池產生並按合資格資產開支之資本化年利率6.4%（二零一七年：7.6%）計算。

## 7. 稅項

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期稅項：		
— 中國企業所得稅（「企業所得稅」）	171,516	205,937
— 土地增值稅	183,760	163,813
— 香港利得稅	71	569
	<u>355,347</u>	<u>370,319</u>
遞延稅項		
— 企業所得稅	64,107	3,622
— 土地增值稅	32,281	—
	<u>96,388</u>	<u>3,622</u>
	<u>451,735</u>	<u>373,941</u>

由於兩個年度內於開曼群島及英屬處女群島註冊成立之公司無須繳納任何稅項，故並無就該等公司確認任何稅項撥備。

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過《2017年稅務（修訂）（第7號）條例草案》（「該條例草案」），引入利得稅兩級制。該條例草案於二零一八年三月二十八日經簽署生效，並於翌日在憲報刊登。根據利得稅兩級制，合資格集團實體將按8.25%之稅率就溢利首2,000,000港元（「港元」）繳納稅項，並將按16.5%之稅率繳納2,000,000港元以上溢利之稅項。集團實體不符合利得稅兩級制的溢利將繼續按16.5%的統一稅率繳稅。

董事認為，執行利得稅兩級制後所涉金額對綜合財務報表而言並不重大。於兩個年度內，香港利得稅乃就估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，本集團之中國附屬公司兩個年度的稅率為25%。

根據自一九九四年一月一日起生效及於二零一二年一月八日經修訂的《中華人民共和國土地增值稅(「土地增值稅」)暫行條例》以及自一九九五年一月二十七日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的規定，自一九九四年一月一日起，於中國出售或轉讓房地產產生的所有收入須就地價增值按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，地價增值即物業銷售所得款項減去可扣減支出(包括就收購土地使用權所付款項、土地開發或新建樓宇及配套設施的成本和費用，或舊樓宇及構築物的估值、有關轉讓房地產的應繳稅項以及財政部規定的其他可扣減項目)。除上述扣減外，房地產開發商亦可享有額外扣減，等於收購土地使用權所付款項及土地開發和新建樓宇或相關設施建設成本的20%。

年內，本集團按照相關中國稅務法律法規所載規定估計土地增值稅並作出撥備。實際土地增值稅負債於房地產開發項目竣工後由稅務機關釐定，而稅務機關釐定的土地增值稅或與計算土地增值稅撥備所依據的基準有所不同。企業所得稅及土地增值稅負債計入綜合財務報表的「土地增值稅及所得稅負債」。

兩個年度的稅項支出與除稅前溢利的對賬如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>793,991</u>	<u>859,402</u>
按25% (二零一七年: 25%) 的		
中國企業所得稅稅率計算的稅項	198,498	214,851
不可扣稅開支的稅務影響	128,467	63,325
毋須課稅收入的稅務影響	(1,380)	(32,844)
分佔合營企業業績的稅務影響	(25,490)	(548)
分佔聯營公司業績的稅務影響	(917)	905
土地增值稅	216,041	163,813
土地增值稅的稅務影響	(54,010)	(40,954)
未確認稅項虧損的稅務影響	(16,499)	(8,612)
就中國附屬公司未分配溢利繳納的預扣稅	<u>7,025</u>	<u>14,005</u>
	<u>451,735</u>	<u>373,941</u>

## 8. 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除（計入）下列各項後得出：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
董事酬金	25,780	14,577
其他員工成本：		
—薪金及其他福利	74,156	76,220
—退休福利計劃供款	12,211	10,047
總員工成本	112,147	100,844
減：資本化至開發中待售物業及開發中投資物業的金額	(29,554)	(24,272)
	82,593	76,572
投資物業租金收入	(146,934)	(127,631)
減：產生租金收入的投資物業的直接經營開支	13,862	12,488
	(133,072)	(115,143)
分租租賃物業所得租金收入	(56,979)	(38,712)
減：分租物業的租金開支	38,369	29,813
減：待分租物業的租金開支	—	991
	(18,610)	(7,908)
已售物業成本	598,896	1,341,374
核數師酬金	1,340	1,200
物業、廠房及設備折舊	18,180	14,969

## 9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃依據下列數據計算：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
盈利		
用作計算每股基本及攤薄盈利的盈利 (本公司擁有人應佔年度溢利)	<u>342,256</u>	<u>485,461</u>
股份數目		
用作計算每股基本及攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>1,802,456</u>	<u>1,802,456</u>

由於二零一八年及二零一七年本公司尚未行使購股權之行使價高於股份之平均市價，故於計算每股攤薄盈利時並無假設行使本公司尚未行使之購股權。因此，兩個年度之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 10. 股息

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年內確認為分派的股息：		
截至二零一七年十二月三十一日止年度的末期股息 每股股份人民幣0.028元(二零一七年：截至二零一六年 十二月三十一日止年度的末期股息為人民幣0.025元)	50,469	45,061
截至二零一八年六月三十日止六個月的中期股息 每股股份0.016港元(相當於人民幣0.014元) (二零一七年：截至二零一七年六月三十日止六個月的 中期股息為每股股份人民幣0.0188元)	<u>25,070</u>	<u>33,886</u>
	<u>75,539</u>	<u>78,947</u>

於二零一八年十二月三十一日後，董事建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派發末期股息每股0.019港元(相當於人民幣0.016元)，總額為人民幣29,200,000元，並須待股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實。

## 11. 物業、廠房及設備

	租賃土地及 酒店物業 人民幣千元	土地及樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	電腦及 辦公設備 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>						
於二零一七年一月一日	-	81,096	8,411	9,009	18,146	116,662
添置	-	2	521	2,587	14,932	18,042
收購一間附屬公司	404,606	-	-	89	681	405,376
匯兌差額	(22,357)	-	-	(5)	(38)	(22,400)
出售	-	-	-	(243)	-	(243)
於二零一七年 十二月三十一日	382,249	81,098	8,932	11,437	33,721	517,437
添置	8,827	6,930	358	1,806	14,409	32,330
轉撥自開發中待售物業	70,933	-	-	-	-	70,933
匯兌差額	18,592	-	-	-	-	18,592
出售	-	-	(194)	(25)	(42)	(261)
於二零一八年 十二月三十一日	480,601	88,028	9,096	13,218	48,088	639,031
<b>折舊</b>						
於二零一七年一月一日	-	20,597	4,553	5,588	10,497	41,235
年內撥備	3,511	3,652	1,232	999	5,575	14,969
出售時撇銷	-	-	-	(183)	-	(183)
於二零一七年 十二月三十一日	3,511	24,249	5,785	6,404	16,072	56,021
年內撥備	5,519	3,096	785	1,950	6,830	18,180
匯兌差額	419	-	-	-	-	419
出售時撇銷	-	-	(5)	(24)	(22)	(51)
於二零一八年 十二月三十一日	9,449	27,345	6,565	8,330	22,880	74,569
<b>賬面值</b>						
於二零一八年 十二月三十一日	471,152	60,683	2,531	4,888	25,208	564,462
於二零一七年 十二月三十一日	378,738	56,849	3,147	5,033	17,649	461,416

本集團的租賃土地及酒店物業包括於香港的租賃土地及酒店物業，而租賃土地的成本無法可靠區分。整項租賃分類為融資租賃，而租賃土地及酒店物業採用直線法於50年至75年期間內予以攤銷及折舊。

本集團的土地及樓宇包括土地使用權成本無法可靠地區分的中國土地使用權及樓宇。整項租賃分類為融資租賃，而土地及樓宇乃使用直線法於20年至36年期間內予以攤銷及折舊。

以下可使用年期乃用於計算其他物業、廠房及設備的折舊：

汽車	-	4年或10年
電腦及辦公設備	-	3年
租賃物業裝修	-	租期或5年(以較短者為準)

於二零一八年十二月三十一日，賬面值約人民幣400,415,000元(二零一七年：人民幣388,126,000元)的租賃土地及酒店物業以及土地及樓宇已抵押予銀行，以為本集團獲授的若干銀行融資作擔保。

## 12. 投資物業

	已竣工 投資物業 人民幣千元	開發中 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	4,485,181	543,441	5,028,622
添置	8,146	52,637	60,783
轉撥自己竣工待售物業	2,690	-	2,690
轉撥	112,260	(112,260)	-
出售	(11,448)	-	(11,448)
於損益確認之公平值變動淨額	<u>97,077</u>	<u>36,182</u>	<u>133,259</u>
於二零一七年十二月三十一日	4,693,906	520,000	5,213,906
添置	-	129,653	129,653
轉撥自己竣工待售物業	53,164	-	53,164
轉撥	220,063	(220,063)	-
出售	(154,517)	-	(154,517)
於損益確認之公平值變動淨額	<u>250,153</u>	<u>215,710</u>	<u>465,863</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u><u>5,062,769</u></u>	<u><u>645,300</u></u>	<u><u>5,708,069</u></u>

本集團投資物業的公平值乃基於華坊諮詢評估有限公司(「物業估值師」)於報告期末進行的估值而達致，有關物業估值師為獨立估值師行，擁有包括香港測量師學會會員等資格。本集團的投資物業乃按照市值基準獲獨立估值。物業估值師地址為香港文咸街40號15樓1502室。

就已竣工投資物業而言，估值乃經參考可資比較物業的市場交易或問詢憑證（視情況而定），以資本化源自現有租約的租金收入為基準，並適當考慮物業的復歸收入潛力（如適當）達致。開發中投資物業的估值乃經參考類似物業的當前或近期價格，根據建造預算、承諾合約、意外事件撥備以及開發商利潤率得出的竣工估計成本計算，該等數據反映有關（其中包括）工程完工情況及建議開發項目適銷性的風險以及可達致的預期收入或於估值日期的資本增值。

下表提供於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日有關根據公平值計量的輸入數據的可觀察程度如何釐定該等投資物業的公平值（特別是所用的估值技術及輸入數據），以及公平值計量所劃分之公平值等級（第一至第三級）的資料。

	物業類型	公平值等級	估值技術	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據範圍	不可觀察輸入數據與公平值的關係
已竣工投資物業	商業物業	第三級	直接比較法	經調整市價 (人民幣/平方米)	10,952至78,138(二零一七年: 10,250至77,729)	經調整市價越高,公平值越高。
		第三級	收入法	(1) 資本化比率;	5%至6.5%(二零一七年: 5%至6.5%)	資本化比率越高,公平值越低。
				(2) 單位日租 (人民幣/平方米); 及	2至27(二零一七年:3至28)	單位日租越高,公平值越高。
			(3) 級別調整	35%至100%(二零一七年: 35%至100%)	級別調整越高,公平值越高。	
	停車場	第三級	直接比較法	經調整市價 (人民幣/每個停車位)	277,524至316,667(二零一七年: 252,443至288,889)	經調整市價越高,公平值越高。
開發中投資物業		第三級	剩餘值法	經調整市價 (人民幣/平方米)	13,482至22,743(二零一七年: 11,330至15,000)	經調整市價越高,公平值越高。
				預算成本 (人民幣/平方米)	5,655至7,781(二零一七年: 4,810至6,908)	預算成本越高,公平值越低。
				預期開發商利潤率	10%至20%(二零一七年:20%)	預期開發商利潤率越高,公平值 越低。

年內概無第三級之轉入或轉出。

於報告期末，本集團賬面值約人民幣4,015,769,000元（二零一七年：人民幣4,347,106,000元）之投資物業已抵押予銀行作為本集團獲授若干銀行融資的擔保。

### 13. 貿易及其他應收款項

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 貨品及服務	75,997	63,573
— 經營租賃應收款項	16,537	16,600
	<u>92,534</u>	<u>80,173</u>
其他應收款項	79,037	34,766
給予承包商的墊款	21,404	12,180
其他預付稅項	41,294	20,848
	<u>234,269</u>	<u>147,967</u>

於二零一八年十二月三十一日及二零一八年一月一日，客戶合約之貿易應收款項分別為人民幣75,997,000元及人民幣63,573,000元。

貿易應收款項主要包括銷售物業的若干代價以及自置投資物業及分租物業的應收租金。銷售物業之代價須根據相關買賣協議條款收取。租金一般會預先收取，並按酌情基準向若干客戶授予30日或以上的信貸期。

以下為以交付物業日期／提供服務日期（與確認收益的相關日期相若）為基準，經扣除所呈列呆賬撥備後的貿易應收款項賬齡分析。

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
0至30天	90,220	80,088
31至60天	1,739	—
61至180天	575	—
1年以上	—	85
	<u>92,534</u>	<u>80,173</u>

於二零一八年十二月三十一日，本集團的貿易應收款項結餘為於報告日期已逾期之應收賬款，總賬面值為人民幣2,314,000元。於該等逾期結餘中，概無逾期90天或以上的結餘且並無被視為違約。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

於二零一七年十二月三十一日，本集團的應收賬款包括已逾期但本集團尚未計提減值虧損撥備的應收款項（賬面值如下），原因是根據管理層過往經驗，信貸質素並無重大變動且有關款項仍被視為可收回。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

已逾期但並無減值的貿易應收款項的賬齡如下：

	二零一七年 人民幣千元
1年以上	<u>85</u>

截至二零一七年十二月三十一日止年度，於釐定貿易應收款項的可收回性時，本集團監察自授出信貸起直至報告日期止期間貿易應收款項的任何信貸質素變動。經評估後，董事認為毋須作出撥備。

呆賬撥備變動－其他應收款項

	二零一七年 人民幣千元
一月一日	—
呆壞賬撥備	<u>27,714</u>
十二月三十一日	<u>27,714</u>

#### 14. 貿易及其他應付款項

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
貿易應付款項	<u>485,015</u>	<u>360,138</u>
其他應付款項		
已收租賃按金	74,408	56,430
其他應付稅項	53,973	24,465
應付利息	75,206	34,379
應付員工成本	17,360	26,601
其他應付款項及應計開支	15,226	13,711
收購一間附屬公司代價	<u>105,000</u>	<u>—</u>
其他應付款項總額	<u>341,173</u>	<u>155,586</u>
貿易及其他應付款項總額	<u><u>826,188</u></u>	<u><u>515,724</u></u>

一般而言，就貿易應付款項及應付承包商質保金獲授之平均信貸期分別為約60天及1至3年。貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析詳情呈列如下：

貿易應付款項	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
0至60天	385,175	336,387
61至180天	362	7,774
181至365天	1,448	1,271
1年以上	<u>98,030</u>	<u>14,706</u>
貿易應付款項總額	<u><u>485,015</u></u>	<u><u>360,138</u></u>

於二零一八年十二月三十一日，貿易應付款項（包括質保金）約為人民幣87,504,000元（二零一七年：人民幣79,436,000元），佔合約價格的5%至10%。

## 公眾持股量充足

根據於本公告日期本公司公開可得之資訊及就董事所知，於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司一直維持上市規則規定的公眾持股量。

## 企業管治

董事會及本公司管理層致力於維持高水平的企業管治。董事會深信，以透明負責的方式開展本集團業務及遵守良好企業管治常規符合本集團及股東的長期利益。本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則及企業管治報告（「**企業管治守則**」）的守則條文作為其本身的守則以規管其企業管治常規。

董事認為，於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，本公司已採納、應用及遵守企業管治守則所載的所有守則條文。

董事會將繼續檢討及監控本公司的常規，以維持及改進其高水平的企業管治常規。

## 審核委員會

本公司已設立審核委員會（「**審核委員會**」），並制定具體職權範圍，說明其獲董事會授權之職責及權力。審核委員會現時由三名獨立非執行董事組成，即李耀輝先生（主席）、李達生先生及黃楚基先生，彼等均具備足夠會計及財務管理專業知識及業務經驗以履行彼等之職責。

審核委員會的主要職責包括：審閱本集團財務監控、內部監控及風險管理系統，審閱及監察本集團財務報表之完整性，及於向董事會呈交前審閱本集團年度及中期財務報表及報告。審核委員會與外聘核數師及本集團管理層開會，確保妥善處理審核結果。

審核委員會已審閱本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，包括本集團採納之會計原則及常規。

## 薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會（「**薪酬委員會**」），並制定具體職權範圍，明確處理其權力及職責。薪酬委員會現時由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成，即獨立非執行董事黃楚基先生（主席）、執行董事王錦輝先生及獨立非執行董事李達生先生。

薪酬委員會的主要職責包括：就本公司各董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策向董事提出建議；評估各執行董事的表現；釐定各執行董事及高級管理層成員的具體薪酬待遇條款；以及參考董事不時議決的企業方針及目標，檢討及批准與表現掛鈎的薪酬。

## 提名委員會

本公司已成立提名委員會（「**提名委員會**」），並制定具體職權範圍，說明其獲董事會授權之職責及權力。提名委員會現時由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成，即執行董事王欽賢先生（主席）、獨立非執行董事黃英來先生及獨立非執行董事李耀輝先生。

提名委員會的主要職責包括：定期檢討董事會的架構、人數及組成；就任何建議變動向董事會提出建議；物色及挑選提名出任董事的人選或就此向董事會提出建議；評核獨立非執行董事的獨立性；以及就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃的相關事宜向董事會提出建議。本公司已採納提名政策及董事會多元化政策作為提名委員會履行其職責的指引。有關提名程序、標準、可計量目標及達標進度之詳情將載於本公司二零一八年年報之企業管治報告內。

董事會所委任的董事，如屬委任新增董事，則須於其獲委任後的首次股東週年大會上接受股東選舉；如屬填補臨時空缺，則須於其獲委任後的首次股東大會上接受股東選舉。

## 進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為其董事進行證券交易的行為守則。經作出具體查詢後，全體董事均確認彼等於截至二零一八年十二月三十一日止年度已遵守標準守則。

## 發行優先票據

於二零一八年一月十一日，本公司發行二億美元優先票據，按息票率每年7%計息及於二零二一年一月到期（「二零二一年美元票據」）。二零二一年美元票據獲納入新加坡證券交易所有限公司正式名單。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

就本金額300,000,000美元、票面利率為每年8.25%且於二零一九年到期的優先票據（「二零一九年美元票據」）而言，本公司已分別於二零一八年十一月及十二月購回本金總額為12,000,000美元的部分二零一九年美元票據。於二零一八年十二月十九日註銷所購回二零一九年美元票據後，有關尚未償還並受監管二零一九年美元票據之契約之條款所規限的二零一九年美元票據於二零一八年十二月十九日之本金總額為288,000,000美元。請參閱本公司於聯交所及新加坡證券交易所有限公司所刊發日期為二零一八年十二月二十日之公告。

除上文所披露者外，於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 報告期完結後事項

於二零一九年二月二十五日，本公司額外發行本金總額為160,000,000美元的優先票據（「額外二零二一年美元票據」）。額外二零二一年美元票據以美元計值並於新加坡證券交易所有限公司上市。額外二零二一年美元票據按年票面利率7%計息且須以後付方式每半年支付，並將於二零二一年一月十八日到期。發行額外二零二一年美元票據旨在進行本集團現有債務再融資，包括下文所述就於二零一九年三月十二日購回部分二零一九年美元票據付款。請參閱本公司於聯交所刊發日期為二零一九年二月二十五日及二零一九年二月二十六日之公告。

於二零一九年三月十二日，本公司透過提呈要約成功購回本金總額為138,000,000美元之部分二零一九年美元票據。於二零一九年三月十二日註銷所購回之二零一九年美元票據後，有關尚未償還並受監管二零一九年美元票據之契約之條款所規限的二零一九年美元票據於二零一九年三月十二日之本金總額為150,000,000美元。請參閱本公司於聯交所刊發日期為二零一九年二月二十五日、二零一九年二月二十六日、二零一九年三月十一日及二零一九年三月十三日之公告。

## 德勤•關黃陳方會計師行的工作範圍

本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行就本公告所載本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註的數字與本集團本年度經審核綜合財務報表所載數額進行比較，結果與本集團本年度經審核綜合財務報表相符。

德勤•關黃陳方會計師行就此進行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》、《香港審閱應聘服務準則》或《香港審驗應聘服務準則》進行的審驗應聘工作，因此德勤•關黃陳方會計師行不對本公告作出任何保證。

## 建議末期股息

董事會建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派發末期股息每股1.90港仙（「建議末期股息」）。

## 股東週年大會

本公司謹訂於二零一九年五月二十四日（星期五）舉行股東週年大會（「股東週年大會」）。股東週年大會通告將於適當時候向股東刊發及發佈。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一九年五月二十一日（星期二）至二零一九年五月二十四日（星期五）（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理本公司股份過戶登記手續。為釐定有權出席股東週年大會並於會上投票的股東身份，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於二零一九年五月二十日（星期一）下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以辦理登記手續。

本公司將於二零一九年五月三十日(星期四)至二零一九年五月三十一日(星期五)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續,期內將不會辦理股份過戶登記手續。為有權收取建議末期股息,所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於二零一九年五月二十九日(星期三)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室,以辦理登記手續。

## 於聯交所及本公司網站刊發末期業績及年報

本業績公告將於聯交所網站([www.hkexnews.com.hk](http://www.hkexnews.com.hk))及本公司網站([www.gwtd.com.hk](http://www.gwtd.com.hk))刊載。載有上市規則規定之所有資料的本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報將於適當時候寄發予股東並刊載於上述網站。

## 致謝

本人謹代表董事會藉此機會向一直以來對本集團給予信賴及鼎力支持的股東及合作夥伴表示衷心的感謝,並在此誠摯感謝管理團隊、董事會及全體員工在過去年度作出的辛勤努力及貢獻。展望未來,我們將繼續奮力拼搏,力求再創佳績,持續為股東帶來更高的回報。

承董事會命  
金輪天地控股有限公司  
主席  
王欽賢

香港,二零一九年三月二十八日

於本公告日期,董事會成員由執行董事王欽賢先生、王錦輝先生、王錦強先生、Tjie Tjin Fung先生及Janata David先生;非執行董事Suwita Janata先生及Gunawan Kiky先生;獨立非執行董事黃英來先生、李達生先生、李耀輝先生及黃楚基先生組成。