

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之內容概不負責，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分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



合景泰富地產

KWG PROPERTY HOLDING LIMITED

合景泰富地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1813)

截至二零一六年十二月三十一日止年度的全年業績公告

摘要

- 截至二零一六年十二月三十一日止年度的收入為人民幣8,865.3百萬元，較二零一五年財政年度增加6.3%。
- 本公司擁有人應佔利潤為人民幣3,464.7百萬元，較二零一五年財政年度輕微增加1.4%。
- 毛利率及淨利潤率分別為34.6%及39.0%。
- 每股盈利為人民幣115分，與二零一五年財政年度保持一致水平。
- 建議宣派末期股息每股普通股人民幣40分，亦建議宣派特別股息每股普通股人民幣11分。

合景泰富地產控股有限公司(「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」)截至二零一六年十二月三十一日止年度的合併業績。全年業績已由本公司之審核委員會審閱。

合併損益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收入	6	8,865,329	8,339,756
銷售成本		<u>(5,794,980)</u>	<u>(5,330,338)</u>
毛利		3,070,349	3,009,418
其他收入及收益淨額	6	731,732	103,080
銷售及營銷開支		(322,768)	(276,532)
行政開支		(969,196)	(774,677)
其他營運開支淨額		(118,183)	(30,740)
投資物業公允值收益淨額		165,900	709,671
融資成本	7	(159,875)	(10,451)
分佔利潤及虧損：			
聯營公司		–	(2,661)
合營企業		2,129,540	1,935,245
稅前利潤	8	4,527,499	4,662,353
所得稅開支	9	<u>(1,065,893)</u>	<u>(1,249,168)</u>
年度利潤		<u>3,461,606</u>	<u>3,413,185</u>
應佔：			
本公司擁有人		3,464,714	3,416,248
非控股權益		<u>(3,108)</u>	<u>(3,063)</u>
		<u>3,461,606</u>	<u>3,413,185</u>
本公司擁有人應佔每股盈利			
– 基本及攤薄	11	<u>人民幣115分</u>	<u>人民幣115分</u>

年內擬派股息詳情於附註10披露。

合併全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
年度利潤	<u>3,461,606</u>	<u>3,413,185</u>
其他全面虧損		
於期後期間可能重分類至損益的其他全面虧損：		
換算為呈列貨幣的匯兌差額	(963,216)	(572,650)
分佔換算合營企業的匯兌差額	<u>(238,896)</u>	<u>(197,454)</u>
於期後期間可能重分類至損益的其他全面虧損淨額及 年度經扣除稅項後的其他全面虧損	<u>(1,202,112)</u>	<u>(770,104)</u>
年度全面收入總額	<u>2,259,494</u>	<u>2,643,081</u>
應佔：		
本公司擁有人	2,262,602	2,646,144
非控股權益	<u>(3,108)</u>	<u>(3,063)</u>
	<u>2,259,494</u>	<u>2,643,081</u>

合併財務狀況表

二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	3,890,621	3,693,827
投資物業		10,533,100	9,549,593
土地使用權		1,040,728	919,140
於合營企業的權益		18,998,141	21,829,575
遞延稅項資產		1,332,532	1,197,373
非流動資產總額		<u>35,795,122</u>	<u>37,189,508</u>
流動資產			
在建物業		38,503,341	20,895,264
持作銷售用途的竣工物業		6,866,193	6,533,673
應收貿易賬款	13	156,775	274,461
預付款、按金及其他應收款		2,200,705	1,990,457
應收一家合營企業款項		30,059	29,406
可收回稅款		288,043	202,571
受限制現金		1,130,660	1,619,607
現金及現金等值物		25,770,912	10,946,470
流動資產總額		<u>74,946,688</u>	<u>42,491,909</u>
流動負債			
應付貿易賬款及應付票據	14	5,753,979	2,391,399
其他應付款及應計款項		9,838,964	7,170,761
應付合營企業款項		21,530,757	13,925,825
付息銀行及其他借貸		4,753,515	3,982,628
應付稅項		5,431,370	4,719,093
流動負債總額		<u>47,308,585</u>	<u>32,189,706</u>
流動資產淨值		<u>27,638,103</u>	<u>10,302,203</u>
資產總額減流動負債		<u>63,433,225</u>	<u>47,491,711</u>
非流動負債			
付息銀行及其他借貸		38,196,455	24,015,000
遞延稅項負債		1,225,816	1,115,753
遞延收入		2,042	2,042
非流動負債總額		<u>39,424,313</u>	<u>25,132,795</u>
資產淨值		<u><u>24,008,912</u></u>	<u><u>22,358,916</u></u>

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
權益		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	293,590	288,663
儲備	23,656,855	22,052,746
	<hr/>	<hr/>
非控股權益	23,950,445	22,341,409
	58,467	17,507
	<hr/>	<hr/>
權益總額	<u>24,008,912</u>	<u>22,358,916</u>

附註：

1. 公司及集團資料

合景泰富地產控股有限公司為一家在開曼群島註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

年內，本集團於中國內地從事以下主要業務：

- 物業開發
- 物業投資
- 酒店營運
- 物業管理

董事認為，本公司的直接及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的晉得顧問有限公司。

2. 編製基準

該等財務報表乃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披露規定編製。除投資物業及衍生金融工具以公允值計量外，該等財務報表採用歷史成本法編製。該等財務報表以人民幣（「人民幣」）呈報，所有數值均湊整至最接近的千元，另有註明者則除外。

合併基準

合併財務報表包括本集團截至二零一六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）。當本集團承受或享有參與投資對象業務所得的可變回報，且能透過對投資對象的權力（即賦予本集團現有主導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。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數的投票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時，會考慮一切相關事實及情況，包括：

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

附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期間採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起合併計算，並會繼續合併，直至該等控制權終止。

即使會導致非控股權益出現虧蝕結餘，損益及其他全面收入（「其他全面收入」）的各個組成部分仍會歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司間交易有關的現金流，將於合併時悉數撇銷。

倘事實或情況顯示上述三項關於控制權的元素中有一項或以上元素發生變動，則本集團將重新評估其是否仍控制該投資對象。於附屬公司擁有權權益的變動（並無喪失控制權）於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認(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)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公允值；(ii)任何獲保留投資的公允值；及(iii)其因而產生計入損益的盈餘或虧蝕。先前已於其他全面收入確認的本集團應佔部分，乃按照本集團直接出售相關資產或負債時所規定的相同基準，在適當的情況下重新分類至損益或保留利潤。

3. 會計政策變動及披露

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(二零一一年)修訂本	投資實體：應用合併入賬之例外情況
香港財務報告準則第11號修訂本	收購於共同經營的權益的會計處理
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
香港會計準則第1號修訂本	披露計劃
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號修訂本	澄清折舊及攤銷的可接受方法
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號修訂本	農業：生產性植物
香港會計準則第27號(二零一一年)修訂本 二零一二年至二零一四年週期之年度改進	獨立財務報表的權益法 多項香港財務報告準則的修訂
香港財務報告準則第9號	金融工具(提早採納)

除香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(二零一一年)修訂本、香港財務報告準則第14號、香港會計準則第16號及香港會計準則第41號修訂本、香港會計準則第27號(二零一一年)修訂本以及二零一二年至二零一四年週期之年度改進包含的修訂與編製本集團財務報表無關外，新訂香港財務報告準則及修訂本的性質及影響載述如下：

- (a) 香港財務報告準則第11號修訂本規定，倘共同經營的活動構成一項業務，則共同經營權益的收購人必須應用香港財務報告準則第3號有關業務合併的原則。該等修訂亦澄清，在保留共同控制權的情況下，先前持有的共同經營權益不會於收購同一共同經營的額外權益時重新計量。此外，香港財務報告準則第11號新增了豁免範圍，註明該等修訂於分享共同控制權的各方(包括申報實體)受同一最終控制方共同控制時不適用。該等修訂適用於收購共同經營的初始權益及收購同一共同經營的任何額外權益。該等修訂於日後應用。由於本集團於年內並無收購共同經營的權益，故該等修訂對本集團並無影響。
- (b) 香港會計準則第1號修訂本載有在財務報表列報及披露範疇內重點集中改善的地方。該等修訂釐清：
- (i) 香港會計準則第1號的重要性規定；
 - (ii) 損益表與財務狀況表內的特定項目可予分拆；
 - (iii) 實體可靈活決定財務報表附註的呈列次序；及
 - (iv) 使用權益法入賬的分佔聯營公司及合營企業其他全面收入必須於單一項目內合併呈列，並區分其後將會及不會重新分類至損益的項目。

此外，該等修訂釐清在財務狀況表及損益表呈列額外小計時適用的規定。該等修訂並無對本集團的財務報表構成重大影響。

- (c) 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂本澄清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的原則，說明收入反映經營業務(資產屬業務的一部分)而產生經濟利益的模式，而非透過使用資產而消耗經濟利益的模式。因此，以收入為基準的方法不可用於折舊物業、廠房及設備，僅可用於極為有限的情況以攤銷無形資產。該等修訂於日後應用。由於本集團並無使用以收入為基準的方法計算非流動資產的折舊，故該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無影響。
- (d) 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，集結金融工具項目的所有階段，以取代香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號先前的所有版本。該準則引入分類及計量、減值以及對沖會計的新規定，將於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效。本集團選擇自二零一六年一月一日起提早採納香港財務報告準則第9號。提早採納香港財務報告準則第9號產生的影響概述如下：

(i) 分類及計量

金融資產規定分類為以下其中一種計量類別：(1)以攤銷成本作後續計量，(2)以公允值計入其他全面收入作後續計量(除利息的計提、攤銷及減值外，所有公允值變動皆計入其他全面收入)，或(3)以公允值列值計入損益作後續計量。分類取決於實體管理金融工具的業務模型，以及該等工具的合約現金流特徵。本集團按公允值列值計入損益計量其衍生金融資產。本集團的其他金融資產將繼續以攤銷成本計量。採納香港財務報告準則第9號並無對本集團的金融資產分類及計量構成重大影響。

(ii) 減值

香港財務報告準則第9號規定並無根據香港財務報告準則第9號按公允值列賬計入損益的項目以攤銷成本或按公允值計入其他全面收入的債務工具、應收租賃款項、貸款承諾及財務擔保合約須作減值，並將根據預期信貸虧損模式按十二個月基準或可使用基準入賬。本集團已採納簡化方式，並根據於所有其應收貿易賬款及其他應收款餘下年限的所有現金差額現值估計之可使用預期虧損入賬。本集團已進行更詳細分析，考慮所有合理及輔助資料(包括前瞻因素)，以估計其應收貿易賬款及其他應收款的預期信貸虧損。採納香港財務報告準則第9號並無對本集團的金融資產減值構成重大影響。

(iii) 對沖會計

有關對沖會計的規定將令會計處理與風險管理活動更趨一致，財務報表更能反映該等活動的情況。有關規定放寬對沖有效性評估的要求，對沖會計或可採用更多的風險管理策略，並將對沖工具的可使用範圍擴闊至非衍生金融工具，以及提高可被對沖項目的彈性。財務報表使用者將可獲取更多有關風險管理的資訊，以及掌握對沖會計對財務報表的影響。本集團於本年度訂立外幣遠期合約，以對沖本集團於彼等在中華人民共和國(「中國」)成立的附屬公司的淨投資所產生的港元兌人民幣外匯風險。對沖工具中對沖有效部分的收益或虧損於其他全面收入中確認，而無效部分的收益或虧損則於損益中確認。出售海外業務時，於權益內列賬的累計收益或虧損將於損益中確認。

根據該準則的過渡條文，本集團追溯應用該準則有關分類及計量以及減值的新規定，於日後應用該準則有關對沖會計的新規定。

4. 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

除香港財務報告準則第9號外，本集團在該等財務報表中並無應用下列已頒佈但尚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號修訂本	以股份為基礎付款交易的分類及計量 ²
香港財務報告準則第4號修訂本	與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用香港財務報告準則第9號金融工具 ²
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)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 ⁴
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 ²
香港財務報告準則第15號修訂本	澄清香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
香港會計準則第7號修訂本	披露計劃 ¹
香港會計準則第12號修訂本	確認未變現虧損的遞延稅項資產 ¹

¹ 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 並未釐定強制性生效日期，但可予採納

預期適用於本集團的香港財務報告準則的進一步資料如下：

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號修訂本闡述三大範疇：歸屬條件對計量以現金結算以股份為基礎付款交易的影響；為僱員履行與以股份為基礎付款的稅務責任而預扣若干金額的以股份為基礎付款交易(附有淨額結算特質)的分類；以及對以股份為基礎付款交易的條款及條件作出令其分類由現金結算變為權益結算的修訂時的會計處理方法。該等修訂明確說明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付款。該等修訂引入一個例外情況，在符合若干條件時，為僱員履行稅務責任而預扣若干金額的以股份為基礎付款交易(附有淨額結算特質)，將整項分類為以股本結算以股份為基礎付款交易。此外，該等修訂明確說明，倘以現金結算以股份為基礎付款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付款交易，該交易自修訂日期起作為以權益結算的交易入賬。本集團預期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。

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)修訂本針對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)的規定於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資時的不一致性。該等修訂規定投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須全數確認盈虧。至於涉及不構成業務的資產的交易，交易產生的盈虧於投資者的損益確認，惟僅以非關連投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。該等修訂將於日後應用。香港會計師公會於二零一六年一月取消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)修訂本先前的強制性生效日期，新的強制性生效日期將於對聯營公司及合營企業之會計處理的更全面檢討完成後釐定。然而，該等修訂現時可予應用。

香港財務報告準則第15號訂立新五步驟模型，以將來自客戶合約的收入列賬。根據香港財務報告準則第15號，收入按反映實體預期向客戶交付貨品或服務而有權換取的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收入提供更有條理的方法。該項準則亦引入大量定性及定量披露規定，包括分拆總收入、有關履約責任的資料、合約資產及負債賬目結餘於各期間的變動以及主要判斷及估計。該項準則將取代香港財務報

告準則的所有現行收入確認規定。於二零一六年六月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號修訂本，以應對有關識別履約責任、委託人及代理人的應用指引及知識產權許可，以及過渡的實行問題。該等修訂亦旨在確保實體更貫徹一致地應用香港財務報告準則第15號，並減低應用該準則的成本及複雜程度。本集團預期於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第15號，現正評估採納香港財務報告準則第15號後的影響。

香港財務報告準則第16號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「釐定安排是否包括租賃」、香港（準則詮釋委員會）—詮釋第15號「經營租賃—優惠」及香港（準則詮釋委員會）—詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易的內容」。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人就大多數租賃確認資產及負債。該準則包括給予承租人兩項確認豁免—低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認於租賃期作出租賃付款為負債（即租賃負債）及代表可使用相關資產的權利為資產（即有使用權資產）。除非有使用權資產符合香港會計準則第40號投資物業的定義，否則有使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量。租賃負債其後會就反映租賃負債利息而增加及因租賃付款而減少。承租人將須分別確認租賃負債的利息開支及有使用權資產的折舊開支。承租人亦須於若干事件發生時重新計量租賃負債，例如租賃期變更或用於釐定該等付款的一項指數或比率變更而引致未來租賃付款變更。承租人一般將重新計量租賃負債的數額確認為有使用權資產的調整。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人的會計處理方式。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。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，目前正評估採納香港財務報告準則第16號後的影響。

香港會計準則第7號修訂本要求實體作出披露，以使財務報表使用者可評估融資活動所產生的負債變動，包括現金流及非現金產生的變動。該等修訂將導致須於財務報表作出額外披露。本集團預期自二零一七年一月一日起採納該等修訂。

雖然香港會計準則第12號修訂本可更廣泛應用於其他情況，但其頒佈目的為說明與以公允值計量的債務工具相關的未變現虧損確認遞延稅項資產。該等修訂清楚說明實體於評估是否有應課稅利潤可用作抵扣可扣減暫時性差額時，需要考慮稅務法例是否對於可扣減暫時性差額轉回時可用作抵扣的應課稅利潤的來源有所限制。此外，該等修訂就實體應如何釐定未來應課稅利潤提供指引，並解釋應課稅利潤可包括收回超過賬面值的部分資產的情況。本集團預期自二零一七年一月一日起採納該等修訂。

5. 經營分部資料

就管理而言，本集團可分為下列四個可申報經營分部：

- (a) 物業開發：物業銷售
- (b) 物業投資：物業租賃
- (c) 酒店營運：酒店營運
- (d) 物業管理：提供物業管理服務

年內，本集團所進行的物業開發項目全部均位於中國內地。

管理層獨立監察本集團各經營分部的業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可報告分部的利潤／虧損進行評估，而此乃經調整稅前利潤／虧損之計量。經調整稅前利潤／虧損乃一貫以本集團的稅前利潤計量，當中並無計及利息收入、融資成本以及總辦事處及企業的收入及開支。

本集團從外界顧客所得的收入僅來自其中國內地的業務。由於本集團的主要營運及客戶均位於中國內地，故並無提供其他地理分部資料。

於年內，與單一外界顧客進行的交易所產生的收入概無達到本集團總收入的10%或以上。

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：					
對外界顧客的銷售	<u>7,922,956</u>	<u>182,411</u>	<u>389,839</u>	<u>370,123</u>	<u>8,865,329</u>
分部業績	<u>4,193,984</u>	<u>344,732</u>	<u>127,174</u>	<u>96,190</u>	<u>4,762,080</u>
對賬：					
利息收入及未分配收入					731,732
未分配開支					(806,438)
融資成本					<u>(159,875)</u>
稅前利潤					4,527,499
所得稅開支					<u>(1,065,893)</u>
年度利潤					<u><u>3,461,606</u></u>
其他分部資料：					
折舊及攤銷	42,593	2,337	103,825	1,137	149,892
投資物業公允值收益淨額	—	165,900	—	—	165,900
分佔利潤及虧損：					
合營企業	<u>2,129,540</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,129,540</u>

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：					
對外界顧客的銷售	7,563,196	154,381	367,110	255,069	8,339,756
分部業績	4,225,450	861,614	94,056	19,757	5,200,877
對賬：					
利息收入及未分配收入					103,080
未分配開支					(631,153)
融資成本					(10,451)
稅前利潤					4,662,353
所得稅開支					(1,249,168)
年度利潤					3,413,185
其他分部資料：					
折舊及攤銷	41,162	5,372	111,442	1,147	159,123
投資物業公允值收益淨額	-	709,671	-	-	709,671
分佔利潤及虧損：					
聯營公司	(2,661)	-	-	-	(2,661)
合營企業	1,935,245	-	-	-	1,935,245

6. 收入、其他收入及收益淨額

收入指年內物業銷售的除營業稅及增值稅後所得款項總額、投資物業的已收及應收的總租金收入、酒店營運的總收入及物業管理費收入。

收入、其他收入及收益淨額的分析載列如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收入：		
物業銷售	7,922,956	7,563,196
總租金收入	182,411	154,381
酒店營運收入	389,839	367,110
物業管理費收入	370,123	255,069
	8,865,329	8,339,756
其他收入及收益淨額：		
利息收入	169,677	40,937
匯兌淨差額	304,550	7,799
管理費收入	72,377	-
出售一家附屬公司的收益	44,708	-
收購一家附屬公司的收益	57,198	-
其他	83,222	54,344
	731,732	103,080

7. 融資成本

本集團融資成本的分析載列如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	2,713,385	2,264,956
減：資本化利息	(2,553,510)	(2,254,505)
	<u>159,875</u>	<u>10,451</u>

8. 稅前利潤

本集團的稅前利潤乃於扣除／(計入)以下各項後達致：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
物業銷售成本	5,570,990	4,986,172
減：確認政府資助	(171)	(217)
	<u>5,570,819</u>	<u>4,985,955</u>
折舊	144,414	154,088
攤銷土地使用權	26,933	26,195
減：於在建資產資本化之金額	(21,455)	(21,160)
	<u>5,478</u>	<u>5,035</u>
提前贖回優先票據的額外費用*	117,667	—
出售投資物業(收益)／虧損淨額	(5)	122
出售物業、廠房及設備虧損*	19	233
僱員福利開支(不含董事及行政總裁薪酬)：		
工資及薪金	546,890	549,603
退休金計劃供款(界定福利計劃)	57,124	56,076
以股權結算購股權開支	—	54
	<u>604,014</u>	<u>605,733</u>
減：於在建資產、在建物業及在建投資物業資本化之金額	(106,844)	(146,496)
	<u>497,170</u>	<u>459,237</u>

* 該等項目計入合併損益表的「其他營運開支淨額」內。

9. 所得稅開支

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
即期 – 中國		
企業所得稅(「企業所得稅」)	618,307	550,027
土地增值稅(「土地增值稅」)	547,602	718,621
	<u>1,165,909</u>	<u>1,268,648</u>
遞延	(100,016)	(19,480)
	<u>(100,016)</u>	<u>(19,480)</u>
年內總稅項開支	<u>1,065,893</u>	<u>1,249,168</u>

香港利得稅

由於本集團截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度並無於香港產生任何應課稅利潤，故無須就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅

中國企業所得稅已根據在中國內地的業務截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度的估計應課稅利潤，以相關的現有法律、詮釋及慣例為基準，按適用稅率計算。

中國土地增值稅

中國土地增值稅就土地增值按累進稅率介乎30%至60%徵收，即物業銷售所得款項減可扣除開支(包括土地使用權攤銷、借貸成本及全部物業開發開支)。

10. 股息

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
擬派末期股息 – 每股普通股人民幣40分 (二零一五年：以股代息(附現金選擇權)之股息人民幣29分)	1,221,521	868,980
擬派特別股息 – 每股普通股人民幣11分(二零一五年：無)	335,918	–
	<u>1,557,439</u>	<u>868,980</u>

年內擬派末期股息及特別股息從本公司的股份溢價賬中列支，須獲本公司股東於應屆股東週年大會(「二零一六年股東週年大會」)批准。

11. 本公司擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司擁有人應佔年度利潤以及年內已發行普通股加權平均數3,021,295,752股(二零一五年：2,968,151,188股)計算。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利金額乃根據本公司擁有人應佔年度利潤計算。用於該計算的普通股加權平均數為年內已發行普通股數目3,021,295,752股(二零一五年：2,968,151,188股)(亦是用於計算每股基本盈利者)，另加假設全部潛在攤薄普通股被視作行使或轉換為普通股時無償發行的普通股加權平均數244,437股(二零一五年：1,063,336股)。

計算每股基本及攤薄盈利金額乃根據：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
盈利		
本公司擁有人應佔利潤	<u>3,464,714</u>	<u>3,416,248</u>
	股份數目	
	二零一六年	二零一五年
股份		
計算每股基本盈利所用的年內已發行普通股加權平均數	<u>3,021,295,752</u>	2,968,151,188
攤薄影響 – 購股權	<u>244,437</u>	<u>1,063,336</u>
計算每股攤薄盈利所用的普通股加權平均數	<u>3,021,540,189</u>	<u>2,969,214,524</u>

12. 物業、廠房及設備

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團添置總成本約人民幣342,755,000元(二零一五年：約人民幣265,824,000元)的物業、廠房及設備。

13. 應收貿易賬款

應收貿易賬款主要包含來自物業銷售、經營租賃租金及提供物業管理服務的應收賬款。物業銷售的支付條款乃於相關買賣協議內訂明，除一般要求新客戶須提前付款外，本集團就提供租賃、物業管理及其他服務與客戶訂立的交易條款主要為信貸形式。主要客戶的信貸期一般為一至六個月。於報告期終的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
三個月內	108,714	239,374
四至六個月	14,634	9,801
七至十二個月	16,293	9,919
一年以上	17,134	15,367
	<u>156,775</u>	<u>274,461</u>

14. 應付貿易賬款及應付票據

於報告期終的應付貿易賬款及應付票據的賬齡分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
一年內或按要求償還	<u>5,753,979</u>	<u>2,391,399</u>

應付貿易賬款及應付票據為免息，並通常於三至六個月期內結清。

15. 報告期後事項

- (a) 於二零一七年一月十一日，本公司發行年息6.00%本金總額為250,000,000美元（等值約人民幣1,733,113,000元）的優先票據。本公司有權於到期日二零二二年一月十一日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息6.00%計息，於二零一七年七月十一日開始每年的一月十一日及七月十一日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年十二月二十九日、二零一六年十二月三十日及二零一七年一月十一日的相關公告。
- (b) 於二零一七年二月二十六日，本公司悉數贖回未償還的二零二零年到期8.625%本金總額300,000,000美元的優先票據，贖回價為本金額的104.3125%，連同應計及未支付利息。更多詳情請參閱本公司日期為二零一七年一月二十七日及二零一七年三月二日的相關公告。
- (c) 於二零一七年三月十五日，本公司發行年息6.00%本金總額為400,000,000美元（等值約人民幣2,772,980,000元）的優先票據。本公司有權於到期日二零二二年九月十五日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息6.00%計息，於二零一七年九月十五日開始每年的三月十五日及九月十五日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年三月九日、二零一七年三月十日及二零一七年三月十六日的相關公告。

管理層討論及分析

財務回顧

收入

本集團的收入主要包括(i)物業銷售的除營業稅及增值稅後所得款項總額、(ii)投資物業已收及應收經常性收入總額、(iii)來自酒店房租、食物及飲品銷售及其他配套服務(當服務已確認提供)的收入總額及(iv)物業管理費收入。收入主要來自四個業務分部：物業開發、物業投資、酒店營運及物業管理。

於二零一六年的收入約人民幣8,865.3百萬元，較二零一五年約人民幣8,339.8百萬元增加6.3%。

於二零一六年，物業開發、物業投資、酒店營運及物業管理的收入分別約人民幣7,923.0百萬元、人民幣182.4百萬元、人民幣389.8百萬元及人民幣370.1百萬元。

物業開發

二零一六年物業開發收入由二零一五年約人民幣7,563.2百萬元，增加4.8%至約人民幣7,923.0百萬元，此乃主要由於已交付總建築面積(「總建築面積」)由二零一五年551,525平方米增至二零一六年631,100平方米。已交付總建築面積增加所產生的影響部分因已確認平均銷售價格(「平均銷售價格」)由二零一五年每平方米人民幣13,713元減少至二零一六年每平方米人民幣12,554元而有所抵銷。

物業投資

二零一六年物業投資收入由二零一五年約人民幣154.4百萬元，增加18.1%至約人民幣182.4百萬元。

酒店營運

二零一六年酒店營運收入由二零一五年約人民幣367.1百萬元，增加6.2%至約人民幣389.8百萬元。增加乃主要由於杭州木蓮莊酒店於二零一五年九月開始試業。

物業管理

二零一六年物業管理收入由二零一五年約人民幣255.1百萬元，增加45.1%至約人民幣370.1百萬元，主要由於管理的物業數目增加。收入增加亦由於管理的商業物業比例增加，而商業物業的每平方米管理費較高。

銷售成本

本集團的銷售成本主要指本集團在物業開發活動中直接產生的成本。銷售成本以已售物業的成本為主，當中包括建設期內的直接建築成本、取得土地使用權成本及有關借貸資金的資本化借貸成本。

銷售成本由二零一五年約人民幣5,330.3百萬元，增加8.7%至二零一六年約人民幣5,795.0百萬元，主要由於物業銷售的已交付總建築面積增加所致。

每平方米的土地成本由二零一五年的人民幣3,096元增加至二零一六年的人民幣3,219元，是由於城市間的交付組合與二零一五年相比有所變化。

每平方米的建築成本從二零一五年的人民幣4,490元輕微減少至二零一六年的人民幣4,334元。

毛利

本集團的毛利由二零一五年約人民幣3,009.4百萬元，輕微增加2.0%至二零一六年約人民幣3,070.3百萬元。二零一六年，本集團的毛利率錄得34.6%，而二零一五年則為36.1%。

其他收入及收益淨額

其他收入及收益由二零一五年約人民幣103.1百萬元，上升609.7%至二零一六年約人民幣731.7百萬元，主要包括匯兌差額約人民幣304.6百萬元、利息收入約人民幣169.7百萬元及合營項目有關的管理費收入約人民幣72.4百萬元。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支由二零一五年約人民幣276.5百萬元，增加16.7%至二零一六年約人民幣322.8百萬元，主要由於廣州譽山國際、杭州天峻及上海環球都會廣場等項目的廣告開支上升所致。

行政開支

本集團行政開支由二零一五年約人民幣774.7百萬元，增加25.1%至二零一六年約人民幣969.2百萬元，主要由於人力成本增加。本集團的商業部，隨著本集團商業地產的發展同步擴大。在報告期內，本集團的商業物業上海悠方及廣州珠江新城的天匯廣場正式開始營業。另外，於二零一六年，本集團購進位於不同城市的12幅土地，其中合肥是新進入的城市。本集團相信，人才為未來增長及抓緊日後機遇的要素。本集團亦提供廣泛的培訓，設立獎勵計劃，創建團隊合作的企業文化，提高員工的歸屬感，以挽留經驗豐富的僱員。

其他營運開支淨額

二零一六年，本集團的其他營運開支約人民幣118.2百萬元(二零一五年：約人民幣30.7百萬元)，主要包括提前贖回優先票據的額外費用。

投資物業公允值收益淨額

二零一六年，本集團錄得投資物業公允值收益約人民幣 165.9 百萬元（二零一五年：約人民幣 709.7 百萬元），主要與各區多項可出租商業物業有關。二零一六年，來自廣州的領峰、上海的環球都會廣場及廣州的環球都會廣場等可出租商業物業應佔的公允值收益約人民幣 129.0 百萬元。本集團之合營企業所擁有之物業，其公允值收益已包含在合併損益表的「合營企業分佔利潤及虧損」內。其收益主要來自廣州的天滙廣場及環滙商業廣場。

融資成本

二零一六年本集團融資成本約人民幣159.9百萬元(二零一五年：約人民幣10.5百萬元)，乃有關若干一般公司貸款及部分優先票據的借貸成本。由於該等借貸並不用作項目開發，故並未資本化。

所得稅開支

所得稅開支由二零一五年約人民幣1,249.2百萬元，減少14.7%至二零一六年約人民幣1,065.9百萬元，主要由於二零一六年土地增值稅撥備減少。

年度利潤

二零一六年，本集團錄得年度利潤約人民幣3,461.6百萬元(二零一五年：約人民幣3,413.2百萬元)。在上述種種因素影響下，淨利潤率由二零一五年的40.9%減至二零一六年的39.0%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一六年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘的賬面金額約人民幣26,901.6百萬元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣12,566.1百萬元)。

根據中國有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的已收預售物業的所得款項存入指定銀行戶口作為承建相關物業的擔保按金。於二零一六年十二月三十一日，受限制現金的賬面金額約人民幣1,130.7百萬元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣1,619.6百萬元)。

借貸及本集團的資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，本集團的銀行及其他貸款、優先票據及境內公司債券分別約人民幣11,190.6百萬元、人民幣8,558.3百萬元及人民幣23,201.1百萬元。在銀行及其他貸款中，約人民幣4,753.5百萬元將於一年內償還，約人民幣3,678.4百萬元將於二至五年內償還，以及約人民幣2,758.7百萬元將於五年後償還。本集團的優先票據及境內公司債券將於二至五年內償還。

於二零一六年十二月三十一日，本集團約人民幣11,190.6百萬元的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣15,640.3百萬元的樓宇、土地使用權、投資物業、在建物業、持作銷售用途的竣工物業，加上本集團若干附屬公司股權作抵押。本集團若干附屬公司共同及個別擔保優先票據，並以其股份作為抵押品提供抵押。本集團的境內公司債券由本公司擔保。

除於二零一六年十二月三十一日總額約1,487.3百萬港元的若干貸款結餘分別以港元計值外，本集團全部銀行及其他貸款的賬面金額均以人民幣計值。於二零一六年十二月三十一日，除總額為人民幣1,319.2百萬元的貸款結餘按固定利率計息外，本集團的全部銀行及其他貸款乃按浮動利率計息。於二零一六年十二月三十一日，本集團的優先票據以美元計值及按固定利率計息。於二零一六年十二月三十一日，本集團的境內公司債券以人民幣計值及按固定利率計息。

負債比率

負債比率乃按借貸淨額(總借貸扣除現金及現金等值物以及受限制現金)除以權益總額計算。於二零一六年十二月三十一日，負債比率為66.8%(二零一五年十二月三十一日：69.0%)。

匯率波動風險

本集團主要在中國內地營運，所以其大部分收入與開支均以人民幣計量。此外，除了上述提及過的，本公司的境內公司債券以人民幣計值。人民幣兌換美元及其他貨幣的價值可能會波動不定，並且受到(其中包括)中國政治及經濟狀況變動等因素所影響。人民幣乃按中國人民銀行釐定的匯率兌換為外幣，其中包括美元及港元。

於二零一六年，人民幣兌換美元及港元的匯率有所下降，董事會預期，人民幣匯率的波動不會對本集團的營運造成重大不利影響。

或然負債

- (i) 於二零一六年十二月三十一日，本集團就若干買家的按揭融資而提供擔保的或然負債約人民幣7,330.0百萬元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣5,608.9百萬元)。此乃就銀行授出的按揭融資而提供的擔保，該等按揭融資涉及為本集團物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保的公允值並不重大，而董事會認為倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於二零一六年及二零一五年十二月三十一日的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

- (ii) 於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團就合營企業之若干銀行貸款提供擔保。

市場回顧

二零一六年，中國內地房地產市場經歷了一場熱情如火、跌宕起伏到逐漸降溫的過程。自二零一五年年中以來，在相對寬鬆的政策背景下，房地產市場逐步走進上升軌道，尤其是二零一六年初之後，壓抑已久的需求出現井噴式增長，從北京、上海、深圳為首的一線城市，蔓延至二線熱點城市如合肥、南京、杭州、武漢。至年中更出現瘋狂的搶購熱潮，房價不斷上漲。對此，中央政府在第四季度逐步重新出台針對過熱一線及二線城市的調控政策，樓市成交開始緩慢下來。

房地產銷售的火爆行情帶動土地市場的暴漲。一線土地供不應求，部分需求流向二線熱點城市，成為眾多房地產商追捧的對象。據中原地產研究中心統計數據顯示，二零一六年，中國內地土地出讓總額超過千億的城市達到9個，分別為蘇州、南京、上海、杭州、天津、合肥、武漢、重慶、深圳，遠超歷史記錄，二線城市比重最多。

資本方面，寬鬆的貨幣政策，較低的利息成本以及融資渠道的拓寬，給房地產商融資帶來利好時期。一眾房地產商抓緊機會，通過發行國內債券，獲得息率優惠的資金。

業務回顧

二零一六年，本集團受惠於多年來一二線城市戰略部署，基於客戶需求制定適銷產品，順利完成年度目標。按預售額貢獻來劃分，目前41個在售項目中，51%來自廣州、北京及上海，另外49%來自二線熱點城市，尤其以杭州、成都及南寧較多。

報告期內，本集團通過深度的市場分析，集中精力開發現有產品的後續組團，同時亦在熱門地區推出多種全新產品補充貨源，迎合潛在買家的需要。縱觀全年，本集團主要推出以總建築面積89-130平方米以內的剛需和首次改善型產品為主，輔以總建築面積150平方米以上的大戶型產品。

杭州映月台位於杭州未來科學城，臨近在建的地鐵5號線站點，屬於該板塊中的低密度住宅社區，綠化率高達30%，報告期內推出適合當地需求的總建築面積89-115平方米精裝修住宅。得益於優越的地理位置，完善的商業、教育等配套設施，以及本集團在未來科學城樹立的品牌效應，杭州映月台自二零一六年八月推售以來，售價節節上升。位於南寧五象新區的天匯廣場，臨近在建的地鐵線路，坐擁五象湖一線湖景，以及已啟用的教育配套，一直深受當地買家追捧，本年度主打總建築面積89-123平方米的精裝修住宅產品。

本集團經過二十二年的探索和總結，深刻體會到穩健的財務系統和良好的現金流對企業發展的重要性。報告期內，本集團時刻跟蹤融資政策的變化，很好把握境內債券融資的窗口期。於三月份和四月份，通過旗下全資子公司廣州天建房地產開發有限公司，分別成功發行息率優惠的境內企業債券，共籌措資金達人民幣87億元(扣除相關發行開支前)。下半年，透過本公司，成功於七月份和九月份共發行三期息率較低的非公開境內債券，發行金額達人民幣113億元(扣除相關發行開支前)。於二零一七年一月，本集團抓緊時機發行美元2.5億元(扣除相關發行開支前)的境外債券以置換以前年度購買的高息境外債券。以上融資大幅降低融資成本，改善了本集團的財務結構，同時逐步降低境外債券的比例，規避外匯風險。

土地方面，一線城市和二線熱點城市近年來人口流入加快，產品快速去化，導致短期供不應求，但土地供應量同期相比大幅下降，開發商紛紛抓緊補充土地儲備供後續發展。報告期內，一線和二線熱點城市的土地總價和土地均價不斷攀升，尤其以一線城市周邊的二線城市最為突出。本集團多年來深耕一線城市及二線熱點城市，基於對未來規模的擴張和後續發展，報告期內，共購進位於廣州、佛山、上海、杭州、南寧、成都、合肥等地的12幅土地，其中合肥是本年度新進入的城市。地塊位於已開拓城市的城中核心地段，如杭州申花項目、杭州喬司項目；或位於

新興城區，如佛山北滘項目、南寧五象新城項目IV；或位於市郊以生態著稱的風景區，如成都大邑項目。本年度通過購買土地，共增加本集團權益總建築面積約2,374,000平方米。

於二零一六年十二月三十一日，本集團旗下共擁有67個項目，分佈於中國內地12個城市，共計約權益建築總面積11.3百萬平方米的土地儲備，能夠滿足本集團未來四到五年的發展。

為加快後續發展，擴大經營規模，本集團於年內分別推出位於上海新江灣的綠色悠閒購物中心上海悠方以及位於廣州珠江新城的高端商場天匯廣場，也陸續推出各地的寫字樓收租物業，如位於廣州琶洲的環匯商業廣場，廣州環球都會廣場等。商業項目的推出，將逐步為本集團帶來長期穩定的收益。年末，本集團還提出「未來+」的願景，希望通過住宅、商業及物業管理板塊的緊密結合，把優質的設計，過硬的產品質量以及售後服務帶給廣大客戶和消費者，更好擴大本集團在行業中的影響力。

投資物業及酒店

1) 酒店物業

截至二零一六年十二月三十一日，本集團旗下已開業的酒店共五家，包括由水準領先的酒店管理公司進行管理的廣州東圃合景福朋喜來登酒店、廣州花都合景喜來登度假酒店以及廣州W酒店，也包括由本集團運營打理的自營酒店廣州木蓮莊酒店和杭州木蓮莊酒店。

以上酒店位於城中核心地段，適合商務差旅和休閒，或位於風景優美的市郊，以靜謐自然為主題。經過多年的探索和改善，各家酒店致力通過優質的服務水準和商住環境，維護和擴大客戶基礎，樹立酒店品牌，營業額逐年攀升。

2 已建成及可出租的投資物業

本集團出租物業主要包括於二零零七年建成位於廣州珠江新城的合景國際金融廣場(IFP)，以及二零一六年建成位於上海新江灣的悠方購物中心，位於廣州珠江新城的天匯廣場。

IFP自投入使用以來，出租率長期穩定保持高出租率水平，究其原因，主要包括：1)位於珠江新城核心地段，交通便捷；2)完善的工作環境以及優良的物業管理。於二零一六年十二月三十一日，IFP的出租率保持在98.8%，主要租戶包括中行私人銀行、工行私人銀行、渣打銀行以及其他十家外資銀行，出租率長年穩居區域前列。

本集團於上半年開業首家商場物業上海悠方，下半年在廣州珠江新城的天匯廣場揭幕。兩個商場的正式營業，為本集團進一步開拓商業板塊提供模板。未來，本集團預計推出位於北京、成都、蘇州等地的購物中心。

業務展望

展望二零一七年，中央政府將繼續維持調控政策，圍繞中央經濟會議上提出的「房子是用來住，不是用來炒的」，針對不同的城市出具不同的對策，逐步建立符合國情，適應市場發展的長效機制。

二零一七年，本集團將會推出多個全新項目，位於廣州、上海、佛山、南寧、杭州等地，如廣州朱村項目、上海松江項目、佛山北滘項目、南寧五象新城項目IV、杭州蕭山及申花項目等。全新項目以剛需和改善型住宅產品為主。同時，本集團也將推出現有項目的後續期數，如廣州譽山國際、佛山瀧景、成都天譽、杭州映月台、南寧天匯廣場等在當地市場佔據地位的項目，及時補充貨量，提高產品的周轉速度。二零一七年本集團攜手龍光地產控股有限公司（「龍光」）以總價168.55億港元成功投得位於香港鴨脷洲利南道的優質住宅地皮項目，本集團與龍光各佔本項目50%股權，本項目佔地逾12.65萬平方呎，可建總樓面逾76萬平方呎。憑藉本集團品牌優勢、項目發展的豐富經驗和在物業市場高端項目設計理念，預計此次合作可利用彼此的優勢達致互利共贏的目的，有利本集團於香港物業市場的未來長遠發展。

本集團之物業發展情況概覽

於二零一六年十二月三十一日，本集團主要項目位於廣州、蘇州、成都、北京、海南、上海、天津、南寧、杭州、南京、佛山及合肥。

編號	項目	區域	產品類型	本集團權益 擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
1.	譽山國際	廣州	住宅／別墅／服務式公寓／寫字樓／ 商業	1,668	100
2.	環球都會廣場	廣州	寫字樓／商業	40	50
3.	天滙廣場(包括天鑾及天盈廣場)	廣州	服務式公寓／寫字樓／酒店／商業	69	33.3
4.	星輝廣場	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業	199	100
5.	天峻	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／酒店／ 商業	490	100
6.	花語水岸	廣州	住宅／商業	9	50
7.	增城掛綠湖	廣州	別墅／酒店	43	100
8.	花漫里	廣州	住宅／別墅／商業	317	100
9.	環滙商業廣場(前稱廣州 琶洲項目)	廣州	寫字樓／商業	50	50
10.	滙金中心—悅峰(前稱廣州 金融城項目)	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業	102	33.3
11.	疊翠峰	廣州	住宅／商業	113	35
12.	雲溪四季(前稱廣州朱村I&II)	廣州	住宅／別墅／商業	267	50
13.	IFP	廣州	寫字樓／商業	61	100
14.	廣州東圃合景福朋喜來登酒店	廣州	酒店	35	100
15.	花都合景喜來登度假酒店	廣州	酒店	25	100
16.	W酒店／W酒店式公寓	廣州	酒店／酒店式公寓	80	100
17.	廣州木蓮莊酒店	廣州	酒店	8	100
18.	峰匯國際	蘇州	住宅／服務式公寓／酒店／商業／ 寫字樓	72	100
19.	蘇州領峰	蘇州	住宅／服務式公寓／酒店／商業	103	90
20.	蘇州疊翠峰	蘇州	住宅／商業	2	100
21.	領滙廣場	蘇州	服務式公寓／寫字樓／商業	26	100
22.	萬滙大廈	蘇州	寫字樓／商業	60	100
23.	蘇州瑜翠園	蘇州	住宅／商業	7	100
24.	萬景峰	成都	住宅／服務式公寓／商業	49	100
25.	成都譽峰	成都	住宅／服務式公寓／寫字樓／酒店／ 商業	425	100
26.	成都天譽	成都	住宅／服務式公寓／寫字樓／酒店／ 商業	308	50
27.	雲上(前稱成都大邑項目)	成都	住宅／別墅／商業／酒店	618	55
28.	香悅四季	北京	住宅／別墅／服務式公寓／商業	19	100
29.	世茂維拉	北京	住宅／商業	13	50
30.	北京領峰	北京	住宅／別墅／服務式公寓／寫字樓／ 商業	65	50

編號	項目	區域	產品類型	本集團權益 擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
31.	摩方	北京	商業	16	100
32.	映月台	北京	住宅／別墅／商業	20	100
33.	合景中心I	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	128	100
34.	合景中心II	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	125	100
35.	灑瀾新宸	北京	住宅／別墅	16	33
36.	汀瀾海岸	海南	別墅／住宅／酒店	201	100
37.	月亮灣項目	海南	別墅／住宅／酒店／商業	421	100
38.	上海環球都會廣場(前稱浦東項目)	上海	寫字樓／商業	78	100
39.	天匯廣場	上海	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業	44	50
40.	上海領峰	上海	住宅／服務式公寓／酒店／商業	38	100
41.	上海峰匯	上海	服務式公寓／酒店／商業	48	100
42.	上海疊翠峰	上海	住宅／商業	52	100
43.	嘉譽灣	上海	住宅／服務式公寓／酒店／寫字樓／ 商業	62	50
44.	萬景峰	上海	住宅／服務式公寓／商業	138	100
45.	上海松江項目	上海	住宅	122	100
46.	津南新城	天津	住宅／別墅／服務式公寓／商業	590	25
47.	御華園I	天津	住宅／商業	47	100
48.	御華園II	天津	住宅／別墅／商業	32	100
49.	天津譽峰(前稱濱海項目)	天津	住宅／別墅／商業	262	100
50.	天匯廣場	南寧	住宅／別墅／寫字樓／商業	433	87
51.	廣西合景國際金融廣場	南寧	寫字樓／商業	62	87
52.	廣西天峻	南寧	住宅／別墅／酒店／商業	388	87
53.	南寧香悅四季(前稱五象新城 項目IV)	南寧	住宅／商業	316	100
54.	杭州瑜翠園	杭州	住宅	47	100
55.	杭州疊彩園	杭州	住宅／別墅	3	100
56.	杭州天峻	杭州	住宅	5	100
57.	杭州木蓮莊酒店	杭州	酒店／商業	18	100
58.	杭州映月台	杭州	住宅	109	51
59.	杭州天譽(前稱杭州蕭山項目)	杭州	住宅／別墅	56	100
60.	杭州天鑾(前稱杭州申花項目)	杭州	住宅／別墅	50	100
61.	杭州喬司項目	杭州	住宅／商業	70	50
62.	尚都薈	南京	住宅／寫字樓／商業	49	50
63.	瀧景	佛山	住宅／別墅／寫字樓／商業	1,296	50
64.	佛山天鑾花園(前稱佛山順德 項目)	佛山	住宅／商業	305	100
65.	佛山扶西項目	佛山	住宅	89	33.3
66.	合肥廬陽項目I	合肥	住宅／商業	139	100
67.	合肥廬陽項目II	合肥	住宅／商業	81	100

僱員及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團僱用總數約6,100名僱員。截至二零一六年十二月三十一日止財政年度，總員工成本約人民幣604.0百萬元。僱員的薪酬按其表現、技能、經驗及當時行業慣例釐定。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並按行業薪酬水平作相應調整。除基本薪金、公積金計劃(根據強制性公積金計劃條例為香港僱員設立)或國家管理的退休金計劃(為中國僱員設立)外，會按個別僱員的表現評價贈予酌情花紅及現金獎勵。

於二零一六年七月十四日，合共已行使30,000份購股權，及於二零一六年八月二十五日，餘下4,585,250份購股權已失效。於批准此業績公告日期，根據股東於二零零七年六月十一日通過決議案採納的本公司購股權計劃下概無尚未行使的購股權。截至二零一六年十二月三十一日止年度購股權變動詳情將於即將刊發的年報內披露。

股息

本公司董事會建議就截至二零一六年十二月三十一日止年度派付每股普通股人民幣40分之末期股息。董事會亦建議宣派及派付每股普通股人民幣11分之特別股息，以答謝股東的長期支持。倘股東於二零一六年股東週年大會批准擬派末期股息及特別股息，則預期於二零一七年七月二十六日或之前派付予預期於二零一七年六月十四日名列本公司股東名冊內的股東。

擬派末期股息及特別股息將以人民幣宣派及以港元派付。應付末期股息及特別股息將按中國人民銀行所公佈於宣派股息日期前五個營業日的平均收市匯率由人民幣轉換為港元。

派付末期股息及特別股息須待本公司預期於二零一七年六月二日舉行的二零一六年股東週年大會批准擬派末期股息及批准擬派特別股息，方告作實。

載有擬派末期股息及特別股息全部詳情的通函連同有關選擇表格預期於二零一七年六月二十七日前後寄發予股東。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於下列期間暫停辦理股東登記手續：

- (a) 為釐定有權出席預期於二零一七年六月二日舉行的二零一六年股東週年大會及於會上投票的股東，本公司預期於二零一七年五月二十六日(星期五)至二零一七年六月二日(星期五)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席二零一六年股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須預期於二零一七年五月二十五日(星期四)下午四時三十分前送交本公司之股份過戶登記香港分處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (b) 為釐定符合資格收取末期股息及特別股息的股東，本公司預期於二零一七年六月九日(星期五)至二零一七年六月十四日(星期三)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格收取末期股息及特別股息，所有股份過戶文件須預期於二零一七年六月八日(星期四)下午四時三十分前送交本公司之股份過戶登記香港分處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

購買、贖回或出售本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

遵守標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易的操守準則。本公司已就不遵守標準守則之事宜向本公司全體董事作出具體查詢，而本公司所有董事已確認彼等於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度內已遵守標準守則所載列之規定。

遵守企業管治守則

本集團相信穩健且良好的企業管治常規不單是增加投資者信心的要素，更能提高本公司的問責性及透明度，亦對本公司長遠成功發展至為重要，故本集團致力制訂及維持有效的企業管治常規及程序。本公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則的守則條文(「守則條文」)。

審核委員會

審核委員會已根據上市規則附錄十四所載列之守則條文成立，並以書面列出其權責範圍。審核委員會乃向董事會匯報及獲董事會授權評估與財務報表相關之事宜，及履行包括但不限於審閱本公司財務監控及內部監控、財務及會計政策及常規及與外聘核數師之關係等職責。

於二零一六年十二月三十一日，審核委員會成員包括三名本公司之獨立非執行董事，即譚振輝先生(主席)、李嘉士太平紳士及李彬海先生。

審核委員會已審閱本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的合併財務報表。

安永會計師事務所於初步公告之工作範圍

有關本集團年內合併財務報表草稿所載之金額，本公司核數師安永會計師事務所已同意本集團之初步公告所載之截至二零一六年十二月三十一日止年度的合併財務狀況表、合併損益表、合併全面收益表及相關附註之數字。安永會計師事務所就此所履行之工作並不構成按香港會計師公會頒佈之《香港審核準則》、《香港審閱委聘準則》或《香港核證委聘準則》所進行之核證工作，因此，安永會計師事務所並無就初步公告作出任何保證。

薪酬委員會

薪酬委員會已根據上市規則附錄十四所載的守則條文成立，並以書面列出其權責範圍。薪酬委員會的主要職責包括但不限於制訂薪酬政策及董事及高級管理人員的薪酬待遇，並就此向董事會提供建議。於二零一六年十二月三十一日，薪酬委員會成員包括執行董事孔健岷先生及兩名獨立非執行董事，為譚振輝先生(主席)及李彬海先生。

提名委員會

提名委員會於二零零七年六月十一日成立。提名委員會負責(包括但不限於)檢討董事會的架構、規模及成員組合，並就挑選董事人選向董事會提供建議。於二零一六年十二月三十一日，提名委員會成員包括執行董事孔健岷先生(主席)及兩名獨立非執行董事，為譚振輝先生及李彬海先生。

足夠公眾持股量

根據本公司從公開途徑所得的資料及據董事所知，董事會確認，本公司於回顧年度內一直維持上市規則所規定的足夠公眾持股量。

於聯交所和本公司網站公佈資料

本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的業績公告已刊載於聯交所網站www.hkex.com.hk及本公司網站<http://www.kwgproperty.com/ivr/index.aspx>。

二零一六年股東週年大會

本公司之二零一六年股東週年大會預期於二零一七年六月二日(星期五)舉行，並將根據上市規則規定之方式刊發及寄發股東週年大會通告。

承董事會命
合景泰富地產控股有限公司
主席
孔健岷

香港，二零一七年三月二十一日

於本公告日期，董事會由八名董事組成，其中孔健岷先生(主席)、孔健濤先生、孔健楠先生、李建明先生及徐錦添先生為執行董事及李嘉士太平紳士、譚振輝先生及李彬海先生為獨立非執行董事。