

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分內容所產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



JINGRUI HOLDINGS LIMITED

景瑞控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01862)

年度業績公告
截至2017年12月31日止年度

年度業績摘要

- 截至2017年12月31日止年度的合約銷售額約為人民幣18,372.7百萬元，較上年增長9.5%。
- 截至2017年12月31日止年度的收入為人民幣15,668.4百萬元，較上年增長4.1%。
- 截至2017年12月31日止年度本集團錄得年內淨利潤人民幣903.9百萬元，較上年增長453.1%。其中權益持有人應佔利潤為人民幣805.8百萬元，較上年增長658.0%。
- 於2017年12月31日的淨資產為人民幣6,132.9百萬元，較2016年12月31日增長34.6%。
- 於2017年12月31日，淨債務與調整後資本比率約為68%，較上年提高17個百分點。銀行存款及手頭現金總額為人民幣9,513.2百萬元，較上年減少11.3%。
- 董事會建議就截至2017年12月31日止年度派發末期股息每股港幣0.25元（2016年：無）。

景瑞控股有限公司（「景瑞」或「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司（「本集團」或「我們」）截至2017年12月31日止年度（「年內」）的經審核合併業績如下：

合併利潤表
截至2017年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收入	3	15,668,404	15,051,277
銷售成本	6	(13,150,265)	(14,440,998)
毛利		2,518,139	610,279
投資物業公允價值收益		35,964	81,059
銷售及營銷成本	6	(363,862)	(408,502)
行政開支	6	(607,751)	(409,186)
其他收入	4	290,656	79,763
其他收益 — 淨額	5	136,051	964,323
經營利潤		2,009,197	917,736
財務收入	7	59,630	46,124
融資成本	7	(170,332)	(142,837)
融資成本 — 淨額		(110,702)	(96,713)
分佔合營企業業績		(70,164)	(35,978)
分佔聯營公司業績		(8,001)	—
		(78,165)	(35,978)
除所得稅前利潤		1,820,330	785,045
所得稅開支	8	(916,398)	(621,621)
年內利潤		903,932	163,424
由以下人士應佔：			
本公司權益持有人		805,761	106,295
永久資本工具持有人		20,472	71,500
非控股權益		77,699	(14,371)
		903,932	163,424
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利			
— 每股基本盈利	9	人民幣0.62元	人民幣0.08元
— 每股攤薄盈利	9	人民幣0.62元	人民幣0.08元

合併全面收益表

截至2017年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
年內利潤	<u>903,932</u>	<u>163,424</u>
其他全面收益其後可重新分類至損益的項目		
可供出售金融資產公允價值變動（扣除稅項）	(138,286)	63,098
於出售可供出售金融資產時轉撥先前計入其他儲備的 公允價值收益至合併利潤表	<u>-</u>	<u>(5,054)</u>
稅後年內其他全面收益	<u>(138,286)</u>	<u>58,044</u>
年內全面收益總額	<u>765,646</u>	<u>221,468</u>
由以下人士應佔：		
本公司權益持有人	667,475	164,339
永久資本工具持有人	20,472	71,500
非控股權益	<u>77,699</u>	<u>(14,371)</u>
	<u>765,646</u>	<u>221,468</u>

合併資產負債表
於2017年12月31日

	於12月31日	
	2017年	2016年
	附註 人民幣千元	人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	54,893	33,473
投資物業	5,782,972	3,201,772
無形資產	10,699	15,986
於合營企業的投資	257,330	462,512
於聯營公司的投資	106,462	—
遞延所得稅資產	267,968	311,318
可供出售金融資產	769,198	654,177
貿易及其他應收款項和預付款項	11 717,805	572,689
	<u>7,967,327</u>	<u>5,251,927</u>
流動資產		
租賃土地預付款項	911,176	348,089
完工待售或在建銷售物業	12,761,909	17,755,193
貿易及其他應收款項和預付款項	11 6,124,024	3,371,019
預付所得稅	212,911	339,269
受限制現金	1,248,445	1,277,442
現金及現金等價物	8,264,836	9,447,181
可供出售金融資產	251,813	251,813
收購土地使用權的權利	1,434,745	—
	<u>31,209,859</u>	<u>32,790,006</u>
總資產	<u>39,177,186</u>	<u>38,041,933</u>
擁有人權益		
本公司權益持有人應佔股本及儲備		
股本：面值	79,361	79,361
儲備	3,652,445	3,224,519
	<u>3,731,806</u>	<u>3,303,880</u>
永久資本工具	—	538,083
非控股權益	2,401,115	716,106
	<u>6,132,921</u>	<u>4,558,069</u>
權益總額	<u>6,132,921</u>	<u>4,558,069</u>

合併資產負債表（續）

於2017年12月31日

	附註	於12月31日	
		2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款		9,309,683	9,261,009
遞延所得稅負債		1,457,523	889,615
就非控股權益撤銷認沽期權的金融負債		—	13,612
		<u>10,767,206</u>	<u>10,164,236</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	9,206,924	8,543,694
應付附屬公司非控股權益款項		635,839	320,628
金融租賃負債		4,251	4,107
預售物業預收款項		6,566,599	9,857,221
當期所得稅負債		984,398	631,138
借款		4,805,080	3,960,341
衍生金融工具的當期部份		—	2,499
就非控股權益撤銷認沽期權的金融負債		73,968	—
		<u>22,277,059</u>	<u>23,319,628</u>
總負債		<u>33,044,265</u>	<u>33,483,864</u>
總權益及負債		<u><u>39,177,186</u></u>	<u><u>38,041,933</u></u>

1 一般資料

景瑞控股有限公司（「本公司」）於2013年3月7日根據開曼群島法例第22章公司法（1961年第3號法例，經綜合及修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。

本公司為一家投資控股公司，而其附屬公司（連同本公司統稱「本集團」）主要於中華人民共和國（「中國」）從事物業開發業務。

本公司股份於2013年10月31日開始於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

除另有說明外，此等合併財務報表以人民幣千元（「人民幣千元」）呈列。

載列於本公告的年度業績並不構成本集團截至2017年12月31日止年度的合併財務報表，惟年度業績乃摘錄自該等財務報表。

2 編製基礎

合併財務報表乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港《公司條例》（第622章）的披露規定編製。合併財務報表按歷史成本慣例編製，並已就按公允價值列賬的衍生工具、投資物業及可供出售金融資產的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的合併財務報表須使用若干關鍵會計估計，亦需要管理層在應用本集團會計政策的過程中作出判斷。

本集團於2017年採納的香港財務報告準則的新增修訂

以下對現有準則之新增修訂於2017年1月1日開始之財政年度首次強制應用，而且與本集團之業務有關。

- 香港會計準則第12號「所得稅」已作出修訂，列明了以公允價值計量的債務工具相關的遞延所得稅資產應如何核算。
- 香港會計準則第7號「現金流量表」已作出修訂，引入一項補充披露，財務報表使用者據此將能夠評價因融資活動產生的負債變動。
- 香港財務報告準則第12號「披露在其他實體的權益」已作出修訂，澄清了香港財務報告準則第12號的披露規定除了關於財務摘要資料的披露要求之外均適用於在分類為持有待售的實體的權益。

於2017年1月1日起採納上述新增修訂並無對本集團截至2017年12月31日止年度的經營業績及財務狀況產生任何重大影響。

若干新訂會計準則、香港財務報告準則修訂及詮釋已公佈但於2017年1月1日開始的財政年度尚未強制應用且本集團並無提早採納。本集團已開始評估該等新訂準則、修訂及詮釋的影響，其中若干準則或修訂與本集團的營運有關。根據董事的初始評估，本集團預計有關採納生效時不會對本集團的經營業績及財務狀況產生任何重大影響，惟香港財務報告準則第15號、香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第16號將會對本集團的財務報表產生一定影響。

- (1) 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」(須於2018年1月1日或之後開始的財政年度應用) 取代先前的收入準則：香港會計準則第18號「收入」及香港會計準則第11號「建築合同」，及收入確認的相關詮釋。香港財務報告準則第15號乃透過五步法構建一個綜合框架，以釐定確認收入的時間及確認收入的金額：(1)識別與客戶的合同；(2)識別合同中獨立的履約責任；(3)釐定交易價格；(4)將交易價格分配至履約責任；及(5)於履約責任達成時確認收入。該準則由基於風險及回報轉移方式的收入確認模型轉向基於控制權轉移的方式。香港財務報告準則第15號提供有關合同成本資本化及特許安排的特定指引。該準則亦載有實體的客戶合同所產生的收入及現金流量的性質、金額、時間及不確定性等方面的一整套披露規定。根據香港財務報告準則第15號，實體在履行履約責任時確認收入。

本集團目前正在評估應用新訂準則對本集團合併財務報表的影響並已識別下列方面可能會受到影響：

- 合同資產及負債的列示

重新分類應於2018年1月1日進行以符合香港財務報告準則第15號下所用的專門術語。

- 銷售物業的收入入賬

目前，銷售物業的收入於物業的風險及回報轉移至買方時確認，彼時相關物業的建設已完成及物業已根據銷售合同交付予買方，相關應收款項的可收回性可合理保證。根據香港財務報告準則第15號，對於因合同原因而對本集團並無可替代用途的該等物業，當本集團有強制權利可就累計至今已完成的履約部分收取款項時，本集團於根據按輸入法計量的履約進度在一段時間內履行履約義務時確認收入。此外，交易價格及銷售物業的收入金額將於合同中存在有關應收墊款的重大融資部分時作出調整。

- 獲得合同產生的成本入賬

於採納香港財務報告準則第15號後，為獲得合同直接歸屬的印花稅、銷售佣金及其他成本(倘可收回)將資本化為合同資產。

董事正在評估香港財務報告準則第15號的影響並初步認為於2018年1月1日採納新準則後會對本集團的合併財務狀況及經營業績產生一定影響。

- (2) 香港財務報告準則第9號(2014年版)「金融工具」(須於2018年1月1日或之後開始的財政年度應用)取代香港會計準則第39號全文。香港財務報告準則第9號將債務工具投資分為三個金融資產類別：攤銷成本、按公允價值計入其他全面收益(「其他全面收益」)及按公允價值計入損益。分類由實體管理債務工具的商業模式及其合約現金流的特徵決定。權益工具的投資始終按公允價值計量。然而，管理層可作出不可撤銷的選擇，在其他全面收益中列報公允價值的變動，前提是持有工具的目的不是為了交易。倘權益工具是為交易而持有，公允價值的變動列報在損益中。倘非衍生金融負債被指定為按公允價值計入損益，因為負債本身的信貸風險變動而導致的公允價值變動，在其他全面收益中確認，除非該等公允價值變動會導致損益的會計錯配，在此情況下，所有公允價值變動在損益中確認。在其他全面收益內的數額其後不會再循環至損益。對於為交易而持有的金融負債(包括衍生金融負債)，所有公允價值變動在損益中列報。

香港財務報告準則第9號為確認減值虧損引入一個新模型－預期信用損失(預期信用損失)模型，其對香港會計準則第39號中的虧損模型構成變化。香港財務報告準則第9號包含一種「三個階段」的方法，這種方法以初始確認後金融資產信貸質素的變動為基礎。資產隨信貸質素變動在三個階段內轉變，不同階段決定實體對減值虧損的計量方法及實際利率法的運用方式。倘信貸風險顯著增加，有關減值採用使用年限內的預期信用損失而非12個月的預期信用損失計量。

雖然本集團尚未進行詳細評估，但本集團預期其不會對大部分可供出售金融資產造成重大影響。本集團對金融負債的會計將不會受到影響，因新規定僅影響被指定為按公允價值計入損益的金融負債，而本集團並無任何該等負債。

雖然本集團尚未完成詳細評估，但相較於當前香港會計準則第39號採用的已產生虧損模型，香港財務報告準則第9號引入的預期信用損失模型一般將導致提前確認虧損。

- (3) 香港財務報告準則第16號「租賃」(須於2019年1月1日或之後開始的財政年度應用)。該準則將主要影響對本集團經營租賃的會計。香港財務報告準則第16號就租賃的會計處理訂明新條文，且日後不再允許承租人於資產負債表外將若干租賃入賬。取而代之，所有非即期租賃必須以資產(就使用權而言)及租賃負債(就付款責任而言)形式予以確認。故此，各項租賃均會反映於本集團的合併資產負債表內。租期為十二個月或以下的短期租賃及低價值資產租賃均獲豁免遵守有關申報責任。故此，新訂準則將導致於合併資產負債表內使用權資產增加及金融負債增加。因此，於合併利潤表內，在相同情況下的經營開支將減少，而折舊及攤銷以及費用化利息將增加。

董事認為，採納新訂準則將對本集團的合併財務狀況產生一定影響，因有關使用權資產及租賃負債將於在2019年1月1日採納新訂準則後確認。採納新訂準則亦會對本集團的合併利潤表產生一定影響，因使用權資產攤銷及相關應付款項貼現解除的影響將有別於根據當前準則確認的經營租賃費用。

3 收入及分部資料

管理層根據主要經營決策者（「主要經營決策者」）審閱的資料釐定經營分部以供分配資源及評估表現。

本集團基於產品及服務通過兩個經營分部管理業務，這與向本集團的主要經營決策者內部呈報用於分配資源及評估表現的資料的方式一致：

- 物業開發分部於中國從事房地產開發；及
- 物業投資及管理分部於中國就租金收入潛力及／或資本增值而投資物業，向住宅及商業物業提供管理及保安服務，及從事物業設計和裝修及其他雜項業務。

主要經營決策者根據除所得稅前收入及損益的計量評估經營分部的表現。計量基準不包括所得稅開支的影響。

(a) 收入

本集團的收入包括以下：

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
銷售物業的收入	15,254,725	14,737,396
物業管理的收入	272,538	164,905
物業設計及裝修的收入	66,942	69,181
租金收入	57,789	10,663
其他	16,410	69,132
	<u>15,668,404</u>	<u>15,051,277</u>

(b) 分部資料

	截至2017年12月31日止年度				
	物業開發 人民幣千元	物業投資、 管理及其他 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團總計 人民幣千元
分部收入	<u>15,254,725</u>	<u>747,520</u>	<u>16,002,245</u>	<u>(333,841)</u>	<u>15,668,404</u>
除所得稅開支前分部利潤	1,789,011	26,740	1,815,751	4,579	1,820,330
財務收入	56,974	2,656	59,630	-	59,630
融資成本	(149,812)	(20,520)	(170,332)	-	(170,332)
分佔合營企業業績	(69,676)	(488)	(70,164)	-	(70,164)
分佔聯營公司業績	(5,575)	(2,426)	(8,001)	-	(8,001)
折舊及攤銷	<u>(5,084)</u>	<u>(5,659)</u>	<u>(10,743)</u>	<u>-</u>	<u>(10,743)</u>
年內利潤對賬如下：					
除所得稅開支前分部利潤總額					1,820,330
所得稅開支					<u>(916,398)</u>
年內利潤					<u>903,932</u>

	於2017年12月31日				
分部資產	<u>46,614,694</u>	<u>25,448,724</u>	<u>72,063,418</u>	<u>(32,886,232)</u>	<u>39,177,186</u>
分部資產包括：					
於合營企業的投資	257,330	-	257,330	-	257,330
於聯營公司的投資	70,888	35,574	106,462	-	106,462
添置非流動資產（金融工具及 遞延所得稅資產除外）	<u>76,255</u>	<u>3,044,947</u>	<u>3,121,202</u>	<u>-</u>	<u>3,121,202</u>
分部負債	<u>50,386,197</u>	<u>15,151,164</u>	<u>65,537,361</u>	<u>(32,493,096)</u>	<u>33,044,265</u>

截至2016年12月31日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資、 管理及其他 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團總計 人民幣千元
分部收入	<u>14,737,396</u>	<u>640,742</u>	<u>15,378,138</u>	<u>(326,861)</u>	<u>15,051,277</u>
除所得稅開支前分部利潤	656,451	121,619	778,070	6,975	785,045
財務收入	43,567	2,557	46,124	–	46,124
融資成本	(140,234)	(2,603)	(142,837)	–	(142,837)
分佔合營企業業績	(35,966)	(12)	(35,978)	–	(35,978)
折舊及攤銷	<u>(7,900)</u>	<u>(5,226)</u>	<u>(13,126)</u>	<u>–</u>	<u>(13,126)</u>
年度利潤對賬如下：					
除所得稅開支前分部利潤總額					785,045
所得稅開支					<u>(621,621)</u>
年度利潤					<u>163,424</u>

於2016年12月31日

分部資產	<u>69,808,687</u>	<u>9,342,824</u>	<u>79,151,511</u>	<u>(41,109,578)</u>	<u>38,041,933</u>
分部資產包括：					
於合營企業的投資	462,024	488	462,512	–	462,512
添置非流動資產（金融工具及 遞延所得稅資產除外）	<u>602,885</u>	<u>1,858,453</u>	<u>2,461,338</u>	<u>–</u>	<u>2,461,338</u>
分部負債	<u>68,941,371</u>	<u>5,634,763</u>	<u>74,576,134</u>	<u>(41,092,270)</u>	<u>33,483,864</u>

4 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
政府補助	31,325	12,587
補償收入	1,202	6,662
向合營企業貸款的利息收入	38,016	24,416
向關連方貸款的利息收入	–	3,664
可供出售金融資產的股息	16,321	21,368
收購杭州嘉恒房地產開發有限公司產生的收益	–	2,549
收購LKN Investment International Pte Ltd. (「LKN Investment」) 產生的收益 (附註)	187,255	–
收購三全公寓產生的收益	1,882	–
收購常州景尚置業有限公司產生的收益	8,493	–
收購上海兆量廣告有限公司產生的收益	169	–
其他	5,993	8,517
	<u>290,656</u>	<u>79,763</u>

附註：於2017年5月31日，本集團與一第三方豐隆環球有限公司訂立股份購買協議，據此，本集團同意以對價人民幣395,000,000元購買LKN Investment的全部股權，LKN Investment間接擁有位於中國上海的投資物業。負商譽產生的收益人民幣187,255,000元主要由於2017年11月收購完成時所收購的投資物業公允價值其後增加所致。

5 其他收益 – 淨額

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
出售天津景秀置業投資有限公司股份的(虧損)/收益	(9,615)	557,096
取得控制權後重新計量Modern Jump Limited		
現有權益的收益	–	50,916
取得控制權後重新計量寧波景瑞置業有限公司		
現有權益的收益	72,976	–
取得控制權後重新計量常州景尚置業有限公司		
現有權益的收益	934	–
出售可供出售金融資產的收益	–	3,559
出售上海佳靖投資有限公司權益的收益	–	358,712
出售上海花園城房地產開發有限公司權益的收益	–	15,384
出售寧波景瑞置業有限公司部分權益的虧損	–	(10,837)
出售上海瑞策投資有限公司部分權益的收益	–	2,420
失去控制權後出售杭州銷穎房地產開發有限公司		
部分權益的收益	30,311	–
失去控制權後出售若干其他附屬公司部分權益的收益	3,022	–
有關收購附屬公司的其他虧損	–	(1,978)
出售物業、廠房及設備的(虧損)/收益	(40)	157
衍生金融工具公允價值的變動	2,499	(229)
補償及延遲付款	(17,537)	(18,619)
出售投資物業的收益	56,269	–
於完工待售物業轉撥至投資物業時產生的公允價值收益	–	8,700
其他	(2,768)	(958)
	136,051	964,323

6 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷成本以及行政開支的開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
已售物業成本	12,566,646	13,458,291
物業管理成本	144,606	62,174
物業設計及裝修成本	61,728	70,808
營業稅及附加費(a)	224,987	657,270
完工待售或在建銷售物業減值撥備之增加	55,697	92,793
物業、廠房及設備折舊	9,657	12,181
無形資產攤銷	1,086	945
銀行手續費	10,735	7,584
員工成本	444,895	405,823
招待費	21,703	19,939
印花稅及其他稅項	33,021	25,951
專業費用	184,384	90,442
核數師酬金		
— 年度審核及中期審閱	3,850	3,630
— 非審核服務	1,152	1,847
銷售佣金	22,524	61,777
廣告及宣傳費用	116,277	120,335
辦公室及會議開支	38,305	31,049
租金開支	21,151	14,706
差旅開支	19,200	14,963
應收款項減值撥備之增加／(撥回) (附註11)	8,238	(2,642)
Property Sky Limited的商譽減值	6,690	—
其他開支	125,346	108,820
	14,121,878	15,258,686
銷售成本、銷售及營銷成本以及行政開支總額		

附註：

- (a) 於2016年5月1日前，本集團旗下國內公司須繳納營業稅及附加費。營業稅乃按物業銷售收入及租金收入的5%徵收，而附加費為營業稅的4%至12%。自2016年5月1日起，本集團旗下國內公司須繳納增值稅及附加費。

7 融資成本 – 淨額

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
財務收入		
– 銀行存款的利息收入	<u>59,630</u>	<u>46,124</u>
融資成本		
– 銀行貸款、優先票據、信託融資安排及 公司債券的利息	(1,113,895)	(1,253,709)
– 融資活動的匯兌收益／(虧損)淨額	143,388	(83,112)
– 就非控股權益撤銷認沽期權的金融負債的 貼現現值變動	(1,332)	(799)
– 提早贖回優先票據之虧損	(53,822)	–
– 減：資本化金額	<u>855,329</u>	<u>1,194,783</u>
	<u>(170,332)</u>	<u>(142,837)</u>
融資成本淨額	<u>(110,702)</u>	<u>(96,713)</u>

8 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
當期所得稅		
– 中國土地增值稅	508,935	280,322
– 中國企業所得稅	<u>458,189</u>	<u>242,661</u>
	967,124	522,983
遞延所得稅	<u>(50,726)</u>	<u>98,638</u>
年內列支的所得稅總額	<u>916,398</u>	<u>621,621</u>

中國企業所得稅

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」），自2008年1月1日起，本集團旗下位於中國的附屬公司適用的企業所得稅稅率為25%。

企業所得稅法及其實施細則規定中國居民企業就2008年1月1日起產生的盈利向其中國境外的直接控股公司派發的股息須繳納10%的預扣稅，而於2008年1月1日前產生的未分派盈利則獲豁免繳納該預扣稅。根據中國與香港訂立的稅收協定安排，若直接控股公司成立於香港，可應用較低的5%預扣稅稅率。本公司董事已確認，本集團中國附屬公司於2013年6月30日的保留盈利將不會於可見未來分派。截至2017年12月31日止年度並無應計中國預扣所得稅（2016年：無）。本集團控制該等附屬公司的股息政策並已確定保留盈利將不會於可見未來分派。

於2017年12月31日，本集團並未就因中國境外投資者應佔其中國附屬公司餘下未匯出可供分配利潤金額人民幣2,026,353,000元（2016年12月31日：人民幣1,006,509,000元）而產生的中國預扣所得稅金額人民幣202,635,000元（2016年12月31日：人民幣100,651,000元）確認遞延所得稅。

土地增值稅

中國土地增值稅以銷售物業所得款項減去可扣減開支（包括土地使用權租賃費用及所有物業開發開支）的土地增值按介乎30%至60%的累進稅率徵收，並於合併利潤表內列作所得稅開支。

9 每股盈利

(a) 每股基本盈利

截至2017年及2016年12月31日止年度的每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔本集團利潤除以年內已發行普通股加權平均數計算得出。

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
本公司權益持有人應佔本集團利潤 (人民幣千元)	805,761	106,295
已發行股份加權平均數 (千股)	1,291,302	1,291,302
每股基本盈利 (人民幣元)	0.62	0.08

(b) 每股攤薄盈利

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
本公司權益持有人應佔本集團利潤 (人民幣千元)	805,761	106,295
已發行股份加權平均數 (千股)	1,291,302	1,291,302
有關股份獎勵計劃的普通股潛在攤薄影響 (千股)	4,431	不適用
每股攤薄盈利的普通股加權平均數 (千股)	1,295,733	1,291,302
每股攤薄盈利 (人民幣元)	0.62	0.08

截至2016年12月31日止年度，每股攤薄盈利等於每股基本盈利，因為並無股份受攤薄影響。

10 股息

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
建議末期股息每股普通股港幣25仙 (2016年：無) (a)	258,260	—

附註：

- (a) 於2018年3月15日舉行的董事會會議上，董事建議以股份溢價賬派發截至2017年12月31日止年度末期股息每股普通股港幣25仙。建議股息並無於此等財務報表中反映為應付股息，惟待股東於本公司應屆股東週年大會批准後將反映為截至2018年12月31日止年度的股份溢價轉撥。
- (b) 截至2014年12月31日止年度以股份溢價賬派付的末期股息每股普通股人民幣6分（合共約為人民幣77,478,000元）已於2015年5月11日舉行的本公司股東週年大會上獲批准。本公司於2016年12月31日及2017年12月31日尚未派付的股息人民幣1,379,000元已計入應付股息（附註12）。

11 貿易及其他應收款項和預付款項

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
貿易應收款項	42,076	161,564
減：貿易應收款項減值撥備	(552)	(205)
貿易應收款項－淨額	41,524	161,359
應收合營企業及聯營公司款項	2,954,902	1,561,307
預付營業稅及附加費(a)	270,106	331,014
出售附屬公司所產生的應收款項(b)	5,611	540,401
由第三方承擔的已出售附屬公司所欠貸款(c)	285,943	506,276
投標保證金(d)	80,600	36,600
向住房公積金中心支付的按金(e)	63,619	66,273
預付建設成本	17,695	43,517
臨時應收資金(f)	103,900	93,535
已付建設工程按金	448,842	274,239
應收附屬公司非控股權益款項(g)	922,737	105,000
為借款支付的保證金	23,780	–
收購竣工待售物業的預付款項(h)	1,209,668	–
已付預售物業預收款項按金(i)	230,610	–
投資預付款項(j)	36,751	141,496
其他	162,373	91,632
減：其他應收款項減值撥備	(16,832)	(8,941)
	6,841,829	3,943,708
減：非即期部分(k)	(717,805)	(572,689)
	<u>6,124,024</u>	<u>3,371,019</u>

附註：

- (a) 於2016年5月1日前，在本集團收到客戶預付款項時徵收營業稅及附加費，該預付稅項於相關收入確認前列作預付款項。
- (b) 該結餘指分別出售天津景秀置業投資有限公司（「天津景秀」）及上海佳靖投資有限公司（「上海佳靖」）權益的未付對價人民幣147,000元（2016年12月31日：人民幣316,280,000元）及人民幣5,464,000元（2016年12月31日：人民幣224,121,000元）。
- (c) 該結餘指上海景麒房地產開發有限公司的尚未償還貸款人民幣175,943,000元（2016年12月31日：人民幣325,476,000元）及天津景秀的尚未償還貸款人民幣110,000,000元（2016年12月31日：人民幣180,800,000元），最初為兩間已出售附屬公司欠付本集團的款項，根據股份轉讓協議，該等款項應由恒大地產集團上海盛建置業有限公司及恒大地產集團天津有限公司分別承擔並支付。
- (d) 該結餘指競標土地使用權的投標保證金，其後將於成功競標土地使用權時退回或轉撥至租賃土地預付款項。
- (e) 該結餘指向住房公積金中心支付的按金以擔保本集團若干購房者的住房公積金貸款。該等按金將於物業所有權證過戶予此等購房者時予以解除。
- (f) 臨時應收資金乃向非關聯方臨時墊付的資金，為免息及無抵押。
- (g) 於2017年12月31日的結餘包括來自蘇州艾力得貿易有限公司的非控股權益尚未償還的本金結餘人民幣99,137,500元，年利率為7.2%、無抵押及按要求償還。

除上述應收蘇州艾力得貿易有限公司的非控股權益的款項外，向若干附屬公司之其他非控股權益提供的資金為無抵押、免息及按要求償還。

- (h) 該結餘指就位於杭州的若干竣工物業的銷售權及裝修工程向第三方支付預付款項。
- (i) 該結餘指於收到常州客戶的物業預收所得款項時向地方政府支付的按金。
- (j) 於2017年11月，本集團就自非控股權益購買本集團非全資附屬公司重慶景騰置業有限公司18.77%的股權作出預付款項，對價為42,226,000港元（相等於人民幣35,883,000元）及有關稅項為人民幣868,000元。該交易於2018年1月完成。

於2016年12月，本集團就投資於第三方作出預付款項總對價為人民幣141,496,000元，已於2017年12月31日完成。

- (k) 於2017年12月31日的結餘包括投資人民幣35,883,000元的預付款項及相關稅項868,000元（2016年12月31日：人民幣141,496,000元）以及應收上海瑞策投資有限公司的股東貸款本金及應收利息合計人民幣681,054,000元（2016年12月31日：人民幣431,193,000元）。股東貸款的年利率為8%，並將於2019年10月到期。

基於物業交付日期或提供服務日期，貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
一年內	39,179	150,511
一至二年	451	3,021
二至三年	1,149	5,874
三年以上	1,297	2,158
	<u>42,076</u>	<u>161,564</u>

於2017年12月31日，貿易應收款項人民幣36,821,000元（2016年：人民幣157,550,000元）已逾期但並無減值。該等結餘與最近並無違約記錄的獨立客戶有關。

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
一年內	33,924	146,560
一至二年	451	2,965
二至三年	1,149	5,867
三年以上	1,297	2,158
	<u>36,821</u>	<u>157,550</u>

於2017年12月31日，貿易及其他應收款項人民幣17,384,000元（2016年：人民幣9,146,000元）被認為已減值並已計提撥備。貿易及其他應收款項的其他類別並不包含已減值資產。

貿易及其他應收款項的減值撥備變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
年初	9,146	18,172
應收款項減值撥備之增加／(撥回)	8,238	(2,642)
出售附屬公司產生的減少	—	(6,384)
年末	<u>17,384</u>	<u>9,146</u>

於結算日承受的最大信貸風險為上述各類應收款項的賬面值。本集團並無持有任何抵押品。

於2017年及2016年12月31日，貿易及其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

於2017年12月31日及2016年12月31日，貿易及其他應收款項和預付款項的賬面值乃以下列貨幣計值：

	於12月31日 2017年 人民幣千元	於12月31日 2016年 人民幣千元
— 人民幣	6,730,721	3,943,708
— 美元	75,225	—
— 港元	35,883	—
	<u>6,841,829</u>	<u>3,943,708</u>

12 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
貿易應付款項	3,310,324	2,919,814
應付票據	—	31,216
應付合營企業及聯營公司款項	3,875,816	4,921,010
應付關聯方款項	—	494
應付營業稅及其他稅項	312,403	147,039
代收電費及清潔費	27,977	23,444
代收契稅	21,622	36,634
應計工資	17,072	11,975
應付利息	202,098	201,883
應付臨時資金	800,000	—
已收供應商建設按金	34,731	24,255
已收客戶按金	21,417	32,233
已收有關與第三方就裝修工程合作的按金	200,000	—
銷售佣金應付款項	2,091	28,184
收購三全公寓應付款項(a)	63,669	—
收購LKN Investment應付款項(b)	9,820	—
收購杭州嘉恒房地產開發有限公司應付款項(c)	6,000	16,500
收購上海鳳翔房地產開發有限公司(「上海鳳翔」) 20%股權的應付款項(d)	40,800	—
應付股息(附註10)	1,379	1,379
其他	259,705	147,634
	<u>9,206,924</u>	<u>8,543,694</u>

- (a) 該結餘指有關本集團自一名獨立第三方收購三全公寓的應付款項。
- (b) 該結餘指有關本集團自一名獨立第三方收購LKN Investment的應付款項。
- (c) 根據兩名第三方與本集團透過其全資附屬公司上海驍翼投資有限公司於2016年4月訂立的股權購買協議，本集團於2016年4月按總對價人民幣296,000,000元收購杭州嘉恒的100%股權。

於2017年12月31日，對價金額人民幣6,000,000元(2016年12月31日：人民幣16,500,000元)仍未支付，已計入貿易及其他應付款項。

- (d) 該結餘指有關本集團收購上海鳳翔20%股權的應付款項。

根據發票日期或提供服務日期，貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
一年內	3,144,079	2,830,121
一至二年	120,738	87,060
二至三年	30,917	16,087
三年以上	14,590	17,762
	<u>3,310,324</u>	<u>2,951,030</u>

於2017年及2016年12月31日，貿易及其他應付款項的公允價值與其賬面值相若。

於2017年12月31日及2016年12月31日，貿易及其他應付款項的賬面值乃以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
人民幣	9,088,415	8,446,752
美元	111,398	88,844
港元	7,111	8,098
	<u>9,206,924</u>	<u>8,543,694</u>

管理層討論與分析

業務概覽

2017年本集團實現合約銷售額約人民幣18,372.7百萬元；總合約銷售建築面積（「**建築面積**」）約為1,010,756平方米（「**平方米**」）。同時，本集團實施強有力的銷售回款管理，於年內物業銷售回款達到人民幣17,154.8百萬元，佔年內合約銷售額約93.4%。

年內，本集團的合約銷售額主要分佈於中國13個城市的28個開發項目，約佔總合約銷售額的93.3%左右。本集團於2017年相繼推出9個首次預售的新開發項目，合約銷售額約佔總合約銷售額的36.0%，主要包括杭州景瑞•天賦、蘇州景瑞•無雙、杭州景瑞•法蘭公園、杭州景瑞•陽明谷、寧波•緹鄰苑、寧波•榮安星院、南通•景瑞蘭亭、天津•海上國際、南京•金域東方等項目；同時，現有項目銷售情況持續良好，約佔總合約銷售額的64.0%，主要包括寧波景瑞•海志府、常州景瑞•望府、紹興景瑞•望府、蘇州景瑞•東環之歌、蘇州景瑞•翡翠灣、紹興景瑞•御江山、上海景瑞•城中公園、紹興景瑞•曦之湖、上海景瑞•尚濱江、天津景瑞•悅府等項目。

年內，本集團確認的銷售物業的收入為人民幣15,254.7百萬元，較去年增長3.5%，主要由於杭州景瑞•申花壹號院、南通景瑞•御江山、紹興景瑞•曦之湖、紹興景瑞•望府、寧波景瑞•紅翎台、蘇州景瑞•東環之歌、南通景瑞•御府、天津景瑞•悅府、上海景瑞•城中公園、蘇州景瑞•望府等項目錄得增長。本集團物業銷售的收入約佔本集團年內總收入97.4%，物業銷售為本集團最為主要的經營業務。本集團還為其所有的自有開發項目提供物業管理服務，以提升項目價值，為本集團的項目贏得良好的口碑和品牌形象，同時提高客戶的忠誠度和滿意度。

本集團繼續秉承深耕長三角地區的發展策略，尤其專注於該區域的一二線核心城市。於2017年我們分別在上海、杭州、寧波、南京、北京、武漢及天津得23個項目，增加土地儲備總建築面積約2,665,804平方米，總對價約為人民幣19,021百萬元，每平方土地成本（按預計總建築面積計算）約為每平方米人民幣7,135元。於2017年12月31日，本集團所擁有的土地儲備的合計總建築面積約為4,406,344平方米。總建築面積較去年增長主要由於我們在2017年加大了土地收購，特別是對現有物業的收購力度，並成功拓展武漢市場。我們預期土地儲備可以滿足本集團未來二至三年的開發需要。我們相信，我們的土地儲備多位於中國長三角地區一二線核心城市，這樣更加有利於深耕長三角地區的發展策略。

本集團始終堅持穩健的財務管理原則，注重維持健康的現金流及保證資金安全。於2017年4月，本公司於香港發行優先票據，發行規模為4億美元，票面利率為7.75%，年期為三年，我們認為該次發行將有效地降低我們的融資成本，進一步優化我們的債務結構。

年內強勁的房地產合約銷售業績，進一步強化我們的財務狀況。於2017年12月31日，我們的銀行存款及手頭現金（包括受限制現金）達人民幣9,513.2百萬元。同時未動用銀行授信額度約為人民幣9,858.3百萬元。於2017年12月31日，我們的淨債務與調整後資本比率約為68%，我們認為現時的負債水平針對本公司目前的發展階段來看，處於合理的範圍，也與我們的營運相匹配。本集團將持續改善負債水平與結構，以確保控制風險，為本集團的持續運營及未來的穩步增長提供穩固的基礎。

我們是一家以客戶為本的住宅物業開發商，專注於開發切合我們目標客戶所需的物業。我們的產品是為首次置業的買家及為改善現有居住條件而購房的客戶而設，此等客戶目前佔中國所有物業買家的絕大部份。因此，我們的產品乃根據現有市場趨勢及政府政策定位。我們相信，我們戰略性的產品定位會隨著長三角地區經濟快速增長及城鎮化加速而持續擴大潛在客戶基礎，以及我們快速的資產週轉模式一直並將繼續為我們的增長及規模化作出貢獻。

同時，為了更好地進行資源配置、實現專業化管理，促進本集團整體戰略目標達成。圍繞房地產主業，本集團在2017年進行了組織架構和業務重組，成立景瑞地產、優鉞資產、合福資本、公寓平臺和辦公平臺五大業務板塊，其中：景瑞地產專注於全國四大城市群地產開發，致力於基於「客戶洞見」的定制化生活產品和服務；優鉞資產從事於房地產基金募資和資產管理，實現地產債項資金向真實股權資金轉換；合福資本致於房地產生態圈的投資，以資本為紐帶打造助力地產主業的產品和服務能力；公寓平臺於上海、北京、深圳等一線及強二線城市的城市更新，公寓開發、持有及租賃運營管理；辦公平臺於上海、北京、深圳等一線城市的城市更新，辦公樓開發、持有及租賃運營管理。

業務回顧

景瑞地產

物業發展

於2017年，本集團的合約銷售額約達人民幣18,372.7百萬元，我們已銷售的總合約建築面積約為1,010,756平方米。合約銷售額主要來自浙江及江蘇區域。來自浙江及江蘇區域的合約銷售額（不包含車位）分別約為人民幣9,500.9百萬元及人民幣5,171.4百萬元，分別佔總合約銷售額的51.7%及28.1%。

2017年本集團合約銷售額明細

下表載列於2017年本集團合約銷售額的區域分佈詳情：

項目名稱	合約銷售 建築面積 平方米	合約銷售額 人民幣千元	合約銷售 平均售價 (「平均售價」) 人民幣元／ 平方米
上海			
上海景瑞•城中公園	17,594	681,193	38,717
上海景瑞•尚濱江	4,425	495,764	112,051
上海景瑞•法蘭雲廷	1,555	56,735	36,484
上海景瑞•徐匯新城	909	13,980	15,372
天津			
天津景瑞•陽光尚城	500	8,789	17,579
天津景瑞•悅府	34,159	376,829	11,032
天津•海上國際	73,299	1,042,293	14,220
重慶			
重慶景瑞•御藍灣	16,700	111,344	6,667
重慶景瑞•西聯社	6,853	115,288	16,823
重慶景瑞•藍溪谷地	788	4,300	5,457
直轄市區域小計	156,782	2,906,515	18,539

項目名稱	合約銷售 建築面積	合約銷售額	合約銷售 平均售價 (「平均售價」) 人民幣元／ 平方米
	平方米	人民幣千元	
杭州			
杭州景瑞•御藍灣	3,515	54,796	15,588
杭州景瑞•御華府	5,843	90,755	15,532
杭州景瑞•申花壹號院	4,653	181,896	39,090
杭州景瑞•申花郡	4,777	134,882	28,235
杭州景瑞•天賦	70,519	2,712,919	38,471
杭州景瑞•法蘭公園	82,642	1,364,939	16,516
杭州景瑞•陽明谷	311	30,972	99,646
寧波			
寧波景瑞•望府	1,195	18,914	15,825
寧波景瑞•海港城	5,659	108,909	19,244
寧波景瑞•緹香郡	3,187	59,445	18,654
寧波景瑞•海志府	58,355	1,472,701	25,237
寧波•緹酈苑	24,686	470,834	19,073
寧波•榮安星院	1,344	29,621	22,037
紹興			
紹興景瑞•上府	380	3,755	9,882
紹興景瑞•望府	83,979	1,164,757	13,870
紹興景瑞•曦之湖	60,837	576,771	9,481
紹興景瑞•御江山	84,140	691,164	8,214
湖州			
湖州景瑞•望府	14,376	220,093	15,309
台州			
台州景瑞•望府	4,654	98,090	21,075
舟山			
舟山景瑞•半島灣	2,192	14,693	6,702
浙江區域小計	517,244	9,500,906	18,368

項目名稱	合約銷售 建築面積	合約銷售額	合約銷售 平均售價 (「平均售價」) 人民幣元／ 平方米
	平方米	人民幣千元	
蘇州			
蘇州景瑞•翡翠灣	59,580	713,120	11,969
蘇州景瑞•望府	12,904	191,698	14,855
蘇州景瑞•御江山	239	3,639	15,242
蘇州景瑞•東環之歌	64,230	947,726	14,755
蘇州景瑞•無雙	9,829	309,540	31,493
常州			
常州景瑞•望府	88,996	1,417,467	15,927
無錫			
無錫景瑞•望府	14,056	168,079	11,958
南通			
南通景瑞•望府	1,173	14,050	11,978
南通景瑞•御江山	3,336	51,128	15,324
南通景瑞•御府	29,295	301,806	10,302
南通•景瑞蘭亭	8,190	68,920	8,145
南京			
南京景瑞•春風十里	19,028	398,143	20,925
南京景瑞•金城東方	25,264	576,000	22,799
揚州			
揚州景瑞•望府	610	10,050	16,467
江蘇區域小計	336,730	5,171,366	15,358
車位(個數)	6,992	793,925	—
總計	1,010,756⁽¹⁾	18,372,712	18,177

附註：

(1) 未包括車位面積

土地儲備

於2017年12月31日，本集團的土地儲備合計約4,406,344平方米，權益面積則為約2,521,210平方米。自2018年1月1日至2018年3月15日止，本集團在天津、北京和武漢獲得津濱塘（掛）2017-1號、海淀區程遠大廈A棟等6個項目。於2018年3月15日，本集團的土地儲備合計約4,705,997平方米，權益面積則為約2,820,863平方米。

截至2017年12月31日止年度本集團的土地儲備明細（按城市分佈）

城市	總建築面積 平方米	佔本集團 總建築面積 百分比 %	本集團 權益建築 面積 平方米	佔 本集團權益 建築面積 百分比 %
直轄市區域				
上海	204,191	4.6%	176,963	7.0%
北京	24,300	0.6%	24,300	1.0%
天津	603,810	13.6%	120,914	4.8%
重慶	6,868	0.2%	6,868	0.3%
小計	839,169	19.0%	311,405	13.1%
浙江區域				
杭州	614,524	13.9%	285,083	11.3%
寧波	1,084,956	24.6%	669,139	26.6%
紹興	101,598	2.3%	101,598	4.0%
湖州	5,804	0.1%	5,804	0.2%
舟山	67,962	1.5%	67,962	2.7%
小計	1,874,844	42.5%	1,129,586	44.8%

城市	總建築面積 平方米	佔本集團 總建築面積 百分比 %	本集團 權益建築 面積 平方米	佔 本集團權益 建築面積 百分比 %
江蘇區域				
蘇州	304,015	6.9%	259,334	10.3%
常熟	85,615	2.0%	34,246	1.4%
南京	237,360	5.4%	128,607	5.1%
無錫	139,301	3.2%	139,301	5.5%
常州	147,256	3.3%	75,101	3.0%
南通	201,390	4.6%	193,592	7.6%
揚州	2,403	0.1%	2,403	0.1%
小計	1,117,340	25.5%	832,583	33.0%
武漢	574,992	13.0%	229,997	9.1%
合計	4,406,344	100.0%	2,521,210	100.0%

於2017年，我們分別在上海、杭州、蘇州、寧波、南京、天津及武漢獲得23個項目，增加土地儲備總建築面積約2,665,804平方米，總對價約為人民幣19,021百萬元，其中，通過取得武漢大洲村K4地塊，順利拓展武漢市場。

自2017年1月1日至2018年3月15日止，本集團在天津、北京和武漢獲得津濱塘（掛）2017-1號、海淀區程遠大廈A棟等6個項目，預計總建築面積約299,653平方米，總對價約為人民幣2,769百萬元。

截至2017年12月31日止年度的土地及物業收購明細

城市	項目／地塊	土地用途	應佔權益	地塊面積	預計 總建築 面積	預計地上 總建築 面積	對價	平均土地／	平均土地／
								物業成本 (按預計 總建築 面積計算)	物業成本 (按預計 地上總建築 面積計算)
							人民幣	人民幣	人民幣
							百萬元	元／ 平方米	元／ 平方米
上海	上海景瑞·申信大廈	商辦	100%	-	3,361	3,361	102	30,348	30,348
上海	上海景瑞·科苑大廈	綜合	100%	663	10,061	9,360	220	29,818	32,051
上海	上海景瑞·易里公寓	住宅	100%	1,440	9,916	9,159	395	39,835	43,127
北京	三全公寓項目	住宅	100%	3,000	24,300	24,300	1,280	52,675	52,675
寧波	洪塘項目	住宅	100%	25,250	78,712	51,971	364	4,624	7,004
寧波	華光城項目	商住	28%	14,727	53,486	38,290	424	7,927	11,073
寧波	春曉項目	住宅	50%	106,266	299,240	223,122	873	2,917	3,913
寧波	薑山8號地塊	住宅	50%	33,937	86,712	61,086	709	8,176	11,607
寧波	慈溪梵石花園南項目	住宅	100%	24,077	42,336	31,300	62	1,464	1,981
寧波	高新區商辦項目	商辦	100%	12,917	31,000	31,000	105	3,387	3,387
寧波	潘火項目(榮安星院)	住宅	25%	16,134	24,201	24,201	177	7,314	7,314
蘇州	常熟梅李鎮項目	住宅	25%	34,798	85,615	62,514	111	4,252	5,823
蘇州	七都16地塊	住宅	50%	7,585	14,550	8,343	30	2,062	3,596
蘇州	七都17地塊	綜合	50%	5,759	20,928	17,250	30	1,433	1,739
杭州	杭州景瑞·春暖花都	住宅	50%	84,856	187,424	141,916	579	6,072	8,019
杭州	青楓墅園	住宅	100%	49,804	25,400	25,400	712	28,031	28,031
杭州	陽明谷	住宅	100%	61,000	18,300	18,300	998	54,536	54,536
杭州	留下地塊	住宅	7%	42,727	47,000	47,000	105	27,043	27,043
杭州	臨平北地塊	商住	13%	77,500	155,000	155,000	176	8,529	8,529
南京	南京景瑞·六合G18地塊	綜合	60%	28,500	106,333	94,129	540	5,078	5,737
南京	淳化項目(金域東方)	住宅	17%	66,267	176,379	132,534	1,493	8,465	11,265
武漢	武漢大洲村K4地塊	綜合	40%	106,494	574,992	410,000	574	5,704	8,000
天津	海上國際	綜合	20%	362,548	590,558	439,099	3,052	5,168	6,951
總計				<u>1,166,248</u>	<u>2,665,804</u>	<u>2,058,635</u>	<u>19,021</u>	<u>7,135</u>	<u>9,240</u>

自2018年1月1日至2018年3月15日止的土地及物業收購明細

城市	項目／地塊	土地用途	應佔權益	地塊面積	預計 總建築 面積	預計地上 總建築 面積	平均土地／ 物業成本		
							對價 人民幣 百萬元	平均土地／ 物業成本 (按預計 總建築 面積計算) 人民幣元／ 平方米	平均土地／ 物業成本 (按預計 地上總建築 面積計算) 人民幣元／ 平方米
			%	平方米	平方米	平方米			
北京	海淀區程遠大廈A棟項目	綜合服務	100%	2,700	9,699	9,699	269	27,735	27,735
北京	東直門NAGA上院項目	住宅商服	100%	2,200	5,768	5,768	280	48,541	48,541
天津	津濱塘(掛) 2017-1號	住宅商服	100%	44,722	105,334	80,500	538	5,105	6,680
天津	津海河園(掛) 2018-014號	住宅商服	100%	60,460	119,463	90,690	1,140	9,543	12,570
武漢	蔡甸區後官湖地塊	旅遊居住	100%	38,020	54,020	38,020	240	4,434	6,300
北京	中關村前海中金項目	辦公	100%	425	5,369	5,369	302	56,246	56,246
總計				148,528	299,653	230,046	2,769	9,242	12,038

銷售物業的收入

2017年銷售物業的收入約人民幣15,254.7百萬元，較去年增長3.5%，主要分佈項目如下：

	佔收入總額		建築面積	平均售價
	收入	百分比		
	人民幣千元	%	平方米	人民幣元 ／平方米
上海				
上海景瑞•@WAY遇道	9,632	0.1	188	51,273
上海景瑞•城中公園	755,317	5.0	20,985	35,994
上海景瑞•法蘭雲廷	266,399	1.7	8,999	29,603
江蘇省				
蘇州景瑞•御江山	1,487,145	9.7	96,807	15,362
蘇州景瑞•翡翠灣	203,031	1.3	20,888	9,720
蘇州景瑞•望府	628,570	4.1	47,033	13,364
蘇州景瑞•東環之歌	1,054,228	6.9	78,614	13,410
常州景瑞•望府	205,795	1.3	18,775	10,961
南通景瑞•望府	81,373	0.5	8,996	9,046

	收入	佔收入總額 百分比	建築面積	平均售價
	人民幣千元	%	平方米	人民幣元 ／平方米
南通景瑞•御江山	57,112	0.4	4,862	11,747
南通景瑞•御府	944,970	6.2	112,980	8,364
揚州景瑞•望府	9,571	0.1	610	15,682
無錫景瑞•望府	793,526	5.2	93,743	8,465
浙江省				
湖州景瑞•望府	249,863	1.6	18,314	13,644
舟山景瑞•半島灣	15,978	0.1	2,964	5,390
紹興景瑞•望府	1,202,466	7.9	100,067	12,017
紹興景瑞•上府	375,693	2.5	54,893	6,844
紹興景瑞•曦之湖	1,326,608	8.7	185,191	7,163
台州景瑞•望府	39,424	0.3	2,146	18,368
寧波景瑞•望府	10,111	0.1	553	18,281
寧波景瑞•上府	10,571	0.1	644	16,426
寧波景瑞•海港城	166,625	1.1	10,202	16,332
寧波景瑞•紅翎台	1,064,960	7.0	88,018	12,099
杭州景瑞•御藍灣	58,729	0.4	4,382	13,402
杭州景瑞•御華府	110,428	0.7	8,171	13,515
杭州景瑞•申花壹號院	2,200,228	14.4	75,122	29,289
杭州景瑞•申花郡	170,091	1.1	6,047	28,129
重慶				
重慶景瑞•御藍灣	126,756	0.8	19,759	6,415
重慶景瑞•西聯社	230,390	1.5	22,433	10,270
天津				
天津景瑞•悅府	864,773	5.6	89,425	9,670
其他項目	42,315	0.3	3,512	12,045
小計	14,762,678	96.8	1,205,323	12,248
停車位	492,047	3.2	5,530	—
總計	15,254,725	100.0	—	—

優鉞資產

優鉞資產作為本集團的房地產基金平臺，是本集團資產管理的重要抓手，主要從事房地產基金募資和資產管理業務，優鉞資產自成立以來，堅定踐行募資能力、基金設計能力和投資者保護能力建設，廣泛地拓展資本市場，簡歷合作網絡，為地產開發嫁接投資者資源，優化資本結構。

於報告期內，優鉞資產已經發起設立3支基金，規模合計約人民幣8.6億元。

合福資本

合福資本是本集團旗下輕資產投資平臺，目標是為其他四大板塊配備資產運營能力，通過「景瑞」的上市公司品牌，全力打造「地產產業鏈+後生活服務」領域的投資管理能力。

公寓平臺

公寓平臺是本集團從事長租公寓運營管理的專業平臺，通過創新的商業模式，實現以品質居住為核心，社交、娛樂、體育、休閒及餐飲等多功能疊加的社區生態，旗下的長租公寓產品提供智能化軟硬件、營銷渠道、會員體系客服系統和社區生活等全方位支出，打造租賃新經濟。

於報告期內，公寓平臺已經投入運營的公寓項目有北京三全公寓項目、上海楊體項目和杭州城西銀泰項目，正在改造的有上海金陵路項目、上海小木橋項目等。開發的公寓產品定位為以「素舍」和「璞樹」為代表的分別面向年輕白領和高端商務人士的服務式公寓。

辦公平臺

辦公平臺是本集團從事辦公物業持有及運營管理的專業平臺，專注於一線城市的城市更新，辦公樓開發、持有及租賃運營管理。

於報告期內，辦公平臺已持有的上海張江新區科苑大廈項目。

僱員及薪酬政策

於2017年12月31日，我們在中國及香港僱用共2,743名全職僱員，其中705名僱員從事房地產開發業務，1,983名僱員從事物業管理、55名僱員從事客戶服務及其他相關業務。

我們僱員的薪酬待遇包括薪金及花紅。總體而言，我們根據各僱員的資格、經驗、職位及資歷釐定僱員的薪金。我們已設計出一套年度評估系統，以評估員工的績效，評估結果用於決定僱員的加薪、花紅及晉升。經參考知名諮詢公司所發佈的房地產行業的相關薪金調查，我們亦會對薪酬待遇進行檢討及調整。我們認為，與我們業務經營地區的市場標準相比，我們僱員收取的薪金及福利具競爭優勢。我們亦於2013年10月6日及2017年11月29日分別採納了首次公開發售前股份獎勵計劃及股份獎勵計劃，藉此向本集團的經甄選員工授予股份獎勵。

本集團於截至2017年12月31日止年度的員工成本為人民幣444.9百萬元（截至2016年12月31日止年度：人民幣405.8百萬元）。員工成本包括年內確認以股份為基礎的報酬開支人民幣8.6百萬元（截至2016年12月31日止年度：人民幣4.4百萬元）。

我們也會根據僱員的職位及專業知識為其制定系統化的培訓計劃。例如，管理層團隊成員的培訓計劃側重於提高他們的管理技巧與領導才能。我們亦為市場推廣及銷售人員量身定制培訓計劃，以提高他們的銷售能力。除內部培訓外，我們還不時聘請外部專家或資助僱員進修。

財務回顧

收入

截至2017年12月31日止年度，本集團收入達人民幣15,668.4百萬元，較去年人民幣15,051.3百萬元增長4.1%。我們的收入包括來自(i)銷售物業、(ii)物業管理、(iii)物業裝修、(iv)租金收入及(v)其他。下表載列於所示期間上述各項業務產生的收入及佔收入總額的百分比：

按業務分部劃分之收入

	2017年		2016年		按年變動 %
	佔收入總額 之百分比	佔收入總額 之百分比	佔收入總額 之百分比	佔收入總額 之百分比	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	
銷售物業	15,254,725	97.4	14,737,396	97.9	3.5
物業管理	272,538	1.7	164,905	1.1	65.3
物業設計及 裝修的收入	66,942	0.4	69,181	0.5	(3.2)
租金收入	57,789	0.4	10,663	0.1	442.0
其他	16,410	0.1	69,132	0.4	(76.3)
總計	15,668,404	100.0	15,051,277	100.0	4.1

來自銷售物業的收入已構成及預期將繼續構成我們收入總額的絕大部份，約佔年內收入總額的97.4%。

我們於任何指定期間的經營業績取決於我們於有關期間所交付物業的建築面積及售價以及有關物業的市場需求。遵照業內慣例，我們一般在物業仍處於開發階段的同時根據中國法律及法規符合預售條件後與客戶訂立購買合同。一般而言，在我們開始預售在建物業至有關物業竣工期間，會有至少一年的時間。我們須待有關物業竣工並將物業的擁有權交付予客戶後，方會確認任何預售物業的收入。

年內，本集團所交付的物業主要為杭州景瑞·申花壹號院、南通景瑞·御江山、紹興景瑞·曦之湖、紹興景瑞·望府、寧波景瑞·紅翎台、蘇州景瑞·東環之歌、南通景瑞·御府、天津景瑞·悅府、上海景瑞·城中公園及蘇州景瑞·望府。銷售物業的收入由2016年的約人民幣14,737.4百萬元增長約3.5%至2017年的約人民幣15,254.7百萬元，主要由於年內交付物業平均售價提升，一二線城市收入佔比增加所致。

物業管理收入指我們透過我們的全資附屬公司上海景瑞物業管理有限公司向我們所有物業及第三方所開發的若干物業的業主提供物業管理服務而產生的收入。物業管理收入於我們提供物業管理服務期間內確認。於2017年，本集團物業管理收入約人民幣272.5百萬元，較去年增加約65.3%。物業管理收入在絕對金額方面均大幅提升，主要由於我們竣工物業的總面積持續增長及外招業務佔比增加所致。

物業裝修收入指我們提供裝修工程產生的已實現收入。於2017年，本集團該等收入約人民幣66.9百萬元，較去年下降3.2%，原因是由於立臣對關聯方的裝飾減少和定制化裝修增加綜合導致物業裝修收入略微下降。

租金收入主要包括租賃我們投資物業及若干其他已竣工物業產生的經營性收入，並於有關租期內按直線法確認。我們目前重點開發住宅物業，但通常在我們的項目中開發若干配套零售區，此舉可提升有關項目的價值並使我們可以更好地為物業項目的居民服務。於2017年，本集團租金收入約人民幣57.8百萬元，較去年增長442.0%。主要由於集團年內持有物業增加所致。持有物業產生的租金收入是通過租賃上海景瑞·生活廣場、寧波景瑞·海港城、北京三全公寓及上海科苑大廈而產生。

銷售成本

我們的銷售成本主要指我們在物業開發活動以及物業管理及租賃營運中直接產生的成本。我們物業開發的銷售成本的主要部份包括已售物業的成本，即直接建設成本、土地使用權成本及於施工期間就物業開發所用有關借款的資本化利息成本。

我們的銷售成本由2016年的人民幣14,441.0百萬元減少8.9%至2017年的人民幣13,150.3百萬元，主要由於年內交付建築面積下降所致。

下表載列有關我們銷售成本的資料及佔總銷售成本的百分比：

	2017年		2016年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
建設成本	5,588,090	42.5	5,850,775	40.5
土地使用權成本	5,743,559	43.7	6,473,495	44.8
資本化利息	1,234,997	9.4	1,134,021	7.9
小計：物業總成本	12,566,646	95.6	13,458,291	93.2
營業稅及附加費	224,987	1.7	657,270	4.6
完工待售或在建銷售 物業減值撥備	55,697	0.4	92,793	0.6
其他成本 ⁽¹⁾	302,935	2.3	232,644	1.6
總計	13,150,265	100.0	14,440,998	100.0
已交付總建築面積(平方米)	1,205,323		1,418,720	
已售物業的每平方米平均成本 (人民幣元) ⁽²⁾	10,426		9,486	
每平方米平均成本佔 平均售價的百分比	85.1		92.4	

附註：

(1) 包括與物業管理、租賃及其他業務有關的成本。

(2) 指於期間內的已售物業成本除以該期間內已交付總建築面積(不包括停車場)。

毛利及毛利率

我們的毛利由2016年的人民幣610.3百萬元增長312.6%至2017年的人民幣2,518.1百萬元。本集團截至2017年12月31日止年度錄得毛利率約16.1%，而截至2016年12月31日止年度則錄得約4.1%。我們的毛利率較上年有較大幅度上升，主要是由於本公司基本完成三四線城市轉向一二線城市佈局的策略調整實現高質量增長。一二線庫存佔比增加，平均售價大幅提升所致。

投資物業公允價值收益

我們的投資物業公允價值收益由2016年的人民幣81.1百萬元下降55.6%至2017年的人民幣36.0百萬元。2016年公允價值收益主要由寧波景瑞•海港城的投資物業公允價值增加所致。2017年公允價值收益主要由北京三全公寓、上海•景瑞申信大廈的公允價值增加所致。

銷售及營銷成本

我們的銷售及營銷成本由2016年的人民幣408.5百萬元減少10.9%至2017年的人民幣363.9百萬元。主要由於我們採取降本增效的措施。

行政開支

我們的行政開支由2016年的人民幣409.2百萬元增長48.5%至2017年的人民幣607.8百萬元。增長主要由於員工成本及我們的業務擴張所產生的開支增加所致。

其他收入及其他收益／(虧損)淨額

其他收入由2016年的人民幣79.8百萬元增長264.2%至2017年的人民幣290.7百萬元。2017年錄得其他收入主要為收購LKN Investment International Pte Ltd.產生的收益。

2017年錄得其他收益為人民幣136.1百萬元，而2016年錄得其他收益為人民幣964.3百萬元。2017年錄得其他收益主要來自寧波景瑞置業有限公司股權回購交易產生的原持有股權增值收益和出售杭州銷穎房地產開發有限公司(「杭州銷穎」)50%股權實現的收益，以及本集團持有投資物業銷售實現的收益，而2016年錄得其他收益主要來自出售天津景秀置業投資有限公司(「天津景秀」)、上海佳靖投資有限公司(「上海佳靖」)和上海景麒房地產開發有限公司(「上海景麒」)實現的收益。

(融資成本)／財務收入淨額

我們的財務收入由2016年的人民幣46.1百萬元增長29.3%至2017年的人民幣59.6百萬元，主要因銀行存款利息收入增長所致。我們的融資成本由2016年的人民幣142.8百萬元增長19.2%至2017年的人民幣170.3百萬元。主要由於本集團持有物業投資增加使得利息資本化率下降所致。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2016年的人民幣621.6百萬元增長47.4%至2017年的人民幣916.4百萬元，主要由於銷售物業利潤增加導致土地增值稅和所得稅相應增加所致。

年內利潤／(虧損)

2017年，我們的年內利潤為人民幣903.9百萬元，其中權益持有人應佔利潤為人民幣805.8百萬元。在不計及投資物業公允價值變化及相關遞延稅項的情況下，本公司的年內利潤為人民幣877.0百萬元。

永久資本工具持有人應佔利潤由2016年的人民幣71.5百萬元下降71.4%至2017年的人民幣20.5百萬元。

非控股權益應佔盈虧由2016年應佔虧損為人民幣14.4百萬元增長640.7%至2017年應佔收益為人民幣77.7百萬元。

流動資金及資本資源

本集團經營所在行業屬資本密集型行業，過去一直並預期將繼續以預售及出售物業所得款項、自商業銀行及其他人士獲得的借貸、股東注資以及發行新股撥付其營運資金、資本開支及其他資本需求。本集團的短期流動資金需求與償還債務及應付營運所需資金有關，而本集團的短期流動資金乃來自現金結餘、預售及出售物業所得款項和新增貸款。本集團的長期流動資金需求與撥付發展新物業項目及償還長期債務所需資金有關，而其長期流動資金的來源包括貸款、股東注資及發行新股。

現金狀況

於2017年12月31日，本集團的銀行存款及手頭現金（包括受限制現金）為人民幣9,513.3百萬元。本集團的銀行存款及手頭現金幣種主要為人民幣及美元。本集團受限制現金主要為借款抵押的存款和為本集團物業的若干買家的按揭融資作出的擔保。

借款

我們的未償還借款總額由2016年12月31日的人民幣13,221.4百萬元增加至2017年12月31日的人民幣14,114.8百萬元。於2017年12月31日，本集團的未動用銀行信貸約為人民幣9,858.3百萬元。本集團的全部有抵押借款由以下一種或組合幾種分式：土地使用權、在建物業、投資物業、物業、本公司附屬公司的股份、銀行存款及／或本公司附屬公司所提供的擔保作為抵押或擔保。於2017年12月31日涉及為借款抵押的資產金額為人民幣10,838.2百萬元（於2016年12月31日：人民幣9,384.4百萬元），而為合營企業的銀行借款提供擔保總額則為人民幣1,000.0百萬元（於2016年12月31日：人民幣1,420.0百萬元）。本集團的借款幣種主要為人民幣及美元。

借款明細按借款類型劃分

	於12月31日		按年變動 %
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	
即期借款：			
銀行貸款，有抵押	764,418	562,850	35.8
信託融資安排，有抵押：			
— 常規貸款	471,400	2,155,271	(78.1)
加：長期借款的即期部份：			
銀行貸款，有抵押	1,772,770	1,013,220	75.0
信託融資安排，有抵押	1,374,300	229,000	500.1
2018年到期的優先票據， 有抵押	422,192	—	—
即期借款總額	<u>4,805,080</u>	<u>3,960,341</u>	<u>21.3</u>

	於12月31日		按年變動 %
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	
非即期借款：			
銀行貸款，有抵押	5,061,368	3,749,770	35.0
信託融資安排，有抵押：			
－ 常規貸款	1,904,800	2,615,000	(27.2)
－ 附有購回義務的權益	480,000	580,000	(17.2)
2020年到期的優先票據，有抵押	2,579,882	－	－
2019年到期的優先票據，有抵押	－	638,838	(100.0)
2018年到期的優先票據，有抵押	422,192	445,974	(5.3)
2021年到期的公司債券	1,487,920	1,484,530	0.2
2019年到期的公司債券	942,783	989,117	(4.7)
減：長期借款的即期部份：			
銀行貸款，有抵押	(1,772,770)	(1,013,220)	75.0
信託融資安排，有抵押	(1,374,300)	(229,000)	500.1
2018年到期的優先票據， 有抵押	(422,192)	－	－
非即期借款總額	9,309,683	9,261,009	0.5
總計	14,114,763	13,221,350	6.8

借款明細按到期情況劃分

	於12月31日			
	2017年		2016年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
一年以內	4,805,080	34.0	3,960,341	30.0
一至二年	3,582,494	25.4	3,788,514	28.6
二至五年	4,894,389	34.7	5,433,495	41.1
五年以上	832,800	5.9	39,000	0.3
總計	14,114,763	100.0	13,221,350	100.0

本集團截至2017年12月31日止年度的長期借款佔借款總額的比重達到66%，確保了本集團未來現金流的健康穩定。

借款成本

本集團於2017年及2016年12月31日銀行及其他借款的加權平均實際利率分別為6.98%及8.46%。本集團於2017年12月31日銀行及其他借款主要為固定利率借款。

銀行貸款、優先票據、公司債券及信託融資安排產生的利息及匯兌虧損

	截至12月31日止年度		按年變動 %
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	
融資成本			
— 費用化利息	258,566	58,926	338.8
— 費用化的融資活動產生的 匯兌(收益)/虧損淨值	(143,388)	83,112	(272.5)
— 資本化金額	855,329	1,194,783	(28.4)
— 提早贖回優先票據的虧損	53,822	—	—
總計	<u>1,024,329</u>	<u>1,336,821</u>	<u>(23.4)</u>

下表載列我們的銀行及其他借款於所示日期的加權平均實際利率：

	於12月31日	
	2017年	2016年
銀行貸款	5.98%	7.30%
信託融資安排	9.57%	10.01%
優先票據	9.66%	14.20%
公司債券	6.28%	6.28%
加權平均實際利率	<u>6.98%</u>	<u>8.46%</u>

淨債務與調整後資本比率

於2017年12月31日，我們的淨債務與調整後資本比率為68%。淨負債與調整後資本比率按期末淨借款除以總權益及應付附屬公司非控股權益款項之和再乘以100%計算。淨債務按總借款減現金及現金等價物及受限制現金計算。2016年12月31日的淨負債與調整後資本比率為51%。

或然負債

我們就銀行提供予我們客戶的按揭貸款提供按揭擔保，以就該等客戶的還款責任擔保。按揭擔保於授出相關按揭貸款之日起發出，並於下列最早者解除(i)相關房地產所有權證過戶予客戶；或(ii)客戶結清按揭貸款。倘買家拖欠按揭貸款，則我們或須以清償按揭之形式購回相關物業。倘我們無法購回相關物業，則按揭銀行可拍賣相關物業並向我們（作為擔保人）收回按揭貸款之任何額外未償還金額。

於2017年12月31日，我們就給予我們的物業買家的按揭貸款融資向金融機構提供擔保的重大或然負債約為人民幣4,649.5百萬元（2016年：人民幣14,273.5百萬元）。此外，我們就合營企業為人民幣1,000.0百萬元（2016年：人民幣1,420百萬元）的若干銀行貸款提供擔保。

我們的董事確認，我們並無遭遇我們所提供按揭擔保的買方違約，而合計對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露之或然負債外，於2017年12月31日，我們並無任何已發行或同意將予發行的未償還借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款及其他類似債項、承兌負債（正常商業票據除外）、承兌信貸、債券、抵押、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

利率風險

我們的收入及經營現金流量基本上獨立於市場利率的變動。除以穩定利率計息的銀行存款外，本集團並無其他重大計息資產。

我們面臨的利率變動風險主要來自銀行及信託融資提供者的借款。浮動利率借款令我們面臨現金流量利率風險，而固定利率借款令我們面臨公允價值利率風險。我們並無對沖我們的現金流量或公允價值利率風險。我們的董事預計，利率變動不會對計息資產造成重大影響，因為銀行結餘的利率預期不會有重大變動。

外匯風險

本集團僅在中國從事物業開發、銷售及管理業務，而幾乎所有交易均以人民幣計值。此外，本集團絕大多數資產及負債均以人民幣計值。因此，本集團並無面臨重大外幣風險，惟美元銀行存款及於2015年及2017年發行的優先票據以美元計值除外。

儘管如此，隨著我們擴大我們的業務，我們可能產生部份以人民幣以外貨幣計值的現金流量，故而可能增加我們的匯率波動風險。我們目前並無外幣對沖政策，但我們的董事將透過持續監控管理我們的風險，以儘可能限制外幣風險的金額。

可供出售金融資產

於2017年12月31日，本集團的可供出售金融資產公允價值由2016年12月31日的約人民幣906.0百萬元增加12.7%至約人民幣1,021.0百萬元。可供出售金融資產即期部分的公允價值約人民幣251.8百萬元，主要為本集團持有的上海景麒剩餘股權。可供出售金融資產非即期部分的公允價值約為人民幣769.2百萬元，主要為對未上市股本證券和流動性機會資金的投資和年內新增的其他房地產生態圈項目投資。

重大收購及出售事項

於2017年6月2日，本集團與美好控股集團有限公司簽訂股權轉讓協議，收購杭州銷穎65%股權。交易於2017年6月7日完成，本集團已向美好控股集團有限公司支付人民幣725,654,171元的總對價。於完成後，杭州銷穎成為本集團的附屬公司。詳情請參閱本公司於2017年6月2日刊發有關收購杭州銷穎65%股權的公告。

於2017年7月17日，本集團與杭州余杭供銷控股集團有限公司簽訂股權轉讓協議，收購杭州銷穎餘下35%股權。交易於2017年7月28日完成，本集團已向賣方支付人民幣390,738,400元的總對價。於完成後，杭州銷穎成為本集團的全資附屬公司。詳情請參閱本公司於2017年7月17日刊發有關收購杭州銷穎35%股權的公告及日期為2017年9月22日的股東通函。

於2017年9月11日，本集團與杭州騰順房地產開發有限公司（「杭州騰順」）簽訂出售協議。根據出售協議，(i)本集團向杭州騰順轉讓杭州銷穎50%股權，及(ii)將杭州銷穎所結欠本集團之50%相關股東貸款轉讓予杭州騰順，總對價為現金人民幣578,696,286元（惟杭州騰順可能向杭州景驍支付額外現金對價人民幣25,000,000元）。出售事項完成後，本集團將持有杭州銷穎50%股權，杭州銷穎將不再為本公司的附屬公司，並入賬為本公司的合營企業，而杭州銷穎的帳目將不再於本集團財務報表內綜合入賬。詳情請參閱本公司於2017年9月11日刊發有關出售杭州銷穎50%股權的公告。

於2017年9月27日，本公司全資附屬公司武漢瑞驍房地產投資有限公司（「**武漢瑞驍**」）與武漢新飛輪房地產開發有限公司（「**武漢新飛輪**」）及武漢同邦機電設備有限公司（「**武漢同邦**」）訂立合作協議，據此：(i)武漢瑞驍將透過現金出資方式及以股東貸款形式向武漢盈錦嘉園房地產開發有限公司（「**武漢盈錦**」）注資合共人民幣762,000,000元；及(ii)武漢瑞驍將向武漢新飛輪作出墊款人民幣574,000,000元。因此，武漢瑞驍根據合作協議將作出的承擔及對價總額將為人民幣1,336,000,000元。於收購事項完成後，武漢盈錦已分別由武漢瑞驍及武漢新飛輪擁有40%及60%權益，鑒於武漢瑞驍已根據合作協議擁有武漢盈錦董事會大多數的控制權，武漢盈錦被視為本公司的非全資附屬公司，其財務業績已合併計入本集團的財務報表。武漢盈錦全資擁有及開發位於中國武漢洪山區的該地塊。詳情請參閱本公司於2017年9月27日刊發有關收購武漢盈錦40%股權的公告及日期為2017年12月15日的股東通函。

重大投資未來計劃

董事確認，於本業績公告日期，除本集團在物業發展的日常業務及就各項目公司尋找潛在的獨立第三方投資者外，目前並無意作出任何重大投資。

未來展望

展望2018年，中國經濟增長穩中向好的趨勢將持續，並更加注重經濟結構的優化和質量效益的提高，貨幣政策預計將繼續保持穩健。房地產政策方面，預計中國政府會繼續秉持差異化的調控政策，滿足首套剛需、支持改善需求、遏制投機炒房。因城施策，多管齊下，促進房地產市場回歸平穩理性。隨着中央工作會議中提出「加快住房制度改革和長效機制建設」，對於大力倡導的租賃市場，政府亦將加快建立多主體供給、多渠道保障、租購並舉的住房制度。未來，房地產市場將會朝着更加規範和健康的方向發展。

景瑞繼續堅持轉型之路，繼續秉承服務客戶需求的理念，以提升「客戶洞見」和「卓越產品力」為核心的價值設計能力，圍繞「客戶價值設計」，打造並輸出系統化服務，從而提高產品附加價值和品牌價值，以此推動景瑞實現由低估值的開發商向高估值運營商的轉變。景瑞未來以全生命周期的定制化服務為目標，涵蓋從購買、裝修到入住後的一系列服務定制，為住戶提供完整的一站式產品解決方案。此外，景瑞還在積極搭建「集客平臺」，即為客戶提供一個更加高效便捷的交互平臺，以參與地產項目前期的互動定制，進一步提升景瑞吸納客戶洞見和需求的效率，為未來提供全方位的定制服務打下信息化平臺的基礎。

未來，景瑞還將繼續拓展與基金的合作，設立不同類型的基金，以匹配不同投資人的需求，為其匹配優質資產。同時借助穩定持續的資本，整合行業的上下游生態圈資源，提升房地產後市場的運營能力。除發展傳統住宅外，景瑞還將繼續加大物業投資，深度挖掘一線寫字樓和長租公寓等優質運營資產，適時對優質二手項目進行收購。景瑞計劃未來的二手併購不低於50%。二手公寓和寫字樓經過改造後持有，未來可實現資本化推出；而持有物業亦可通過經營形成資產包，形成跨越市場周期的長期資金，同時，持有物業的租售也可以對房產銷售的同期風險起到對沖作用，高質量的核心物業的退出也會給本公司帶來豐厚的回報。景瑞將繼續堅定地向「資產管理商」的目標大步前進，打造「募投管退大資管」平臺，最終完成華麗的轉身。

景瑞致力於為客戶提供多元化服務，提升客戶的優質生活。同時，景瑞積極提升服務價值，一方面通過投資利潤、管理費收益和持有物業運營收益多方面收益，以高溢價優化投資者回報；另一方面有助推動景瑞實現高估值運營商的轉型，從高效運營向高效益邁進，達致企業的可持續發展。

股息

經本公司股東於股東週年大會上批准後，董事會建議就截至2017年12月31日止年度派發末期股息每股港幣0.25元（2016年：無）予2018年5月10日名列本公司股東名冊內的股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定符合出席即將於2018年5月3日（星期四）舉行的股東週年大會的資格，本公司將於2018年4月21日（星期六）至2018年5月3日（星期四）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記。所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格必須於2018年4月20日（星期五）下午四時三十分前提交予本公司的香港股份過戶登記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。

為確定股東有權力獲享末期股息之資格，本公司將於2018年5月9日（星期三）至2018年5月10日（星期四）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記。所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格必須於2018年5月8日（星期二）下午四時三十分前提交予本公司的香港股份過戶登記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。待股東於股東週年大會上批准後，預期股息單將於2018年5月21日（星期一）或以前以郵寄方式寄發予股東。

企業管治

本集團致力於保持企業管治的高標準，以保障股東的權益及提升企業價值與問責性。本公司已於年內採納香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治守則（「企業管治守則」），作為其本身的企業管治守則。本公司於年內一直遵守企業管治守則所載的守則條文，惟偏離了企業管治守則的守則條文第A.2.1條有關主席與首席執行官的角色須予區分，不應由同一人擔任的規定。自本公司上市以來，閔浩先生（「閔先生」）一直擔任本公司的聯席主席兼首席執行官。儘管本公司已採納企業管治措施並委任陳新戈先生（「陳先生」）擔任另一名聯席主席以制衡閔先生的權力和授權，但此種情形乃偏離企業管治守則第A.2.1段所載的守則條文。閔先生作為本集團的創辦人之一，自1999年以來，對於本公司的成長及業務擴張發揮重要作用。董事會認為閔先生擔任本公司聯席主席兼首席執行官可以方便並以最大的效能執行本集團的業務策略。行政職能及日常的業務管理由閔先生作為本公司的首席執行官執行。此外，董事會認為本公司聯席主席的權力和授權並無集中，因為該等職責由兩位本公司聯席主席分擔。董事會亦認為本公司高級管理層及董事會（由經驗豐富的高素質人士組成）的運作，可充分保障對該等權力和授權的制衡。董事會目前包括四名執行董事（包括閔先生）及三名獨立非執行董事，因此就其組成而言具有很強的獨立性。本公司將繼續檢討及提升其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

審核委員會之審閱

本公司審核委員會與本公司管理層人員共同審閱了本公司的年度業績及本公司採納的會計原則及慣例，並已就本集團的核數、風險管理、內部監控及財務申報事宜（包括審閱年內的財務報表）進行了討論。

本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）已就本業績公告內所載本集團截至2017年12月31日止年度的合併利潤表、合併業績全面收益表、合併資產負債表及其關附註與本集團年內經審核合併財務報表的數據核對一致。羅兵咸永道在這方面的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，故羅兵咸永道並不對本公告發出任何保證。

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」)，作為其自身有關董事的證券交易的行為守則。經向所有董事作出特定查詢後，各董事已確認，彼等於年內一直遵守標準守則。

回購、出售或贖回本公司之上市證券

除下文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於年內概無回購、出售或贖回本公司任何上市證券。

本公司已於2017年8月8日贖回本金額合共約93.7百萬美元的全部尚未償還的2019年票據，贖回價相當於其本金額的106.813%，即約100.1百萬美元，另加直至贖回日期的應計及未償付利息約6.4百萬美元。本公司於贖回日期支付的贖回總額約為106.5百萬美元。於完成贖回後，2019年票據已被註銷。於贖回後，概無已發行尚未償還的2019年票據。2019年票據已於2017年8月16日從聯交所除牌。

於2017年4月12日，本公司發行於2020年到期的4億美元7.75%票息的優先票據。該等票據於聯交所上市及交易。

於聯交所及本公司網站刊登經審核合併年度業績及2017年年報

本年度業績公告刊載於聯交所的網站(www.hkexnews.hk)及本公司的網站(www.jingruis.com)。本公司2017年報載有上市規則規定的所有資料，並將於適當時候寄發予本公司股東及分別刊載於聯交所及本公司的網站上，以供查閱。

承董事會命
Jingrui Holdings Limited
景瑞控股有限公司*
聯席主席
閔浩 陳新戈

香港，2018年3月15日

於本公告日期，董事會由執行董事閔浩、陳新戈、許朝輝及徐海峰；獨立非執行董事韓炯、錢世政及盧永仁組成。

* 僅供識別