

年度業績

金地商置集團有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）謹此宣佈，本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2017年12月31日止年度之綜合業績連同相關比較數字。

綜合損益表

截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收入	3	4,381,068	8,706,669
成本		(2,777,096)	(4,856,505)
毛利		1,603,972	3,850,164
直接經營開支		(948,062)	(634,463)
其他收入及收益	3	755,943	531,113
投資物業之公允值變動		545,840	259,825
行政開支		(82,373)	(90,614)
財務費用	4	(316,298)	(267,933)
應佔盈虧：			
合營公司		1,189,781	168,521
聯營公司		2,971	16,152
除稅前溢利	5	2,751,774	3,832,765
稅項	6	(944,526)	(1,828,396)
本年度溢利		1,807,248	2,004,369
以下人士應佔：			
本公司持有人		1,643,529	1,366,512
非控股股東權益		163,719	637,857
		1,807,248	2,004,369
本公司持有人應佔每股盈利：			
— 基本（人民幣元）	7	0.1039	0.0865
— 攤薄（人民幣元）	7	0.1029	0.0864

綜合全面收益表

截至2017年12月31日止年度

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
本年度溢利	<u>1,807,248</u>	<u>2,004,369</u>
其他全面收益／（虧損）		
— 將於往後期間重新分類往損益之 其他全面收益／（虧損）		
匯兌變動儲備：		
換算海外業務之匯兌差額	597,880	(543,624)
應佔合營公司換算海外業務之匯兌差額	(99,659)	42,045
註銷附屬公司之回撥	<u>(6,966)</u>	<u>(15,378)</u>
將於往後期間重新分類往損益之 其他全面收益／（虧損）淨額	491,255	(516,957)
— 不可於往後期間重新分類往損益之 其他全面（虧損）／收益		
匯兌變動儲備：		
換算海外業務之匯兌差額	<u>(470,724)</u>	<u>424,065</u>
本年度其他全面收益／（虧損），已扣除稅項	<u>20,531</u>	<u>(92,892)</u>
本年度全面收益總額	<u><u>1,827,779</u></u>	<u><u>1,911,477</u></u>
以下人士應佔：		
本公司持有人	1,682,162	1,266,746
非控股股東權益	<u>145,617</u>	<u>644,731</u>
	<u><u>1,827,779</u></u>	<u><u>1,911,477</u></u>

綜合財務狀況表
於2017年12月31日

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		63,372	70,165
投資物業		6,366,809	5,100,679
無形資產		48,076	38,950
預付款項、按金及其他應收賬款		2,046,634	1,837,588
於合營公司之投資		5,847,493	2,831,381
於聯營公司之投資		44,658	1,426,190
應收合營公司貸款		25,000	25,000
應收聯營公司貸款		588,078	-
可供出售金融投資		60,045	8,091
遞延稅項資產		554,852	386,655
非流動資產總額		15,645,017	11,724,699
流動資產			
待出售物業		1,395,639	1,778,062
發展中物業		13,562,264	10,209,008
收購土地使用權之預付款項		241,765	110,000
可供出售金融投資		-	1,300,000
應收貿易賬款	9	17,472	11,500
預付款項、按金及其他應收賬款		4,139,497	1,388,087
應收合營公司貸款		948,397	1,185,892
應收關連公司貸款		370,000	1,150,000
應收非控股股東貸款		41,377	-
應收最終控股公司款項		-	27
應收同系附屬公司款項		4,958	2,668
應收合營公司款項		127,702	15,653
應收聯營公司款項		-	4,919
應收非控股股東款項		212,652	48,510
應收關連公司款項		564	1,580
預付稅金		410,128	85,645
受限制現金		1,155,555	258,110
存款、銀行及現金結餘		5,395,765	2,892,968
流動資產總額		28,023,735	20,442,629

綜合財務狀況表（續）

於2017年12月31日

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
流動負債			
應付貿易賬款	10	1,537,372	1,783,744
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款		14,637,328	4,349,631
附息銀行及其他貸款		1,087,557	615,363
應付最終控股公司貸款		5,240,113	7,272,123
應付同系附屬公司貸款		-	2,108,573
應付非控股股東貸款		-	53,010
應付合營公司貸款		154,000	60,000
應付最終控股公司款項		2,723	73,328
應付同系附屬公司款項		120,158	57,476
應付合營公司款項		1,856,269	1,181,231
應付聯營公司款項		10,000	2,242
應付非控股股東款項		100,030	75,400
應付關連公司款項		2,760	1,046
應付稅項		1,849,866	2,056,150
流動負債總額		26,598,176	19,689,317
流動資產淨值		1,425,559	753,312
資產總額減流動負債		17,070,576	12,478,011
非流動負債			
附息其他貸款		469,199	114,989
應付同系附屬公司貸款		2,593,722	-
遞延稅項負債		960,027	725,625
非流動負債總額		4,022,948	840,614
資產淨值		13,047,628	11,637,397
權益			
本公司持有人應佔權益			
已發行股本		1,438,153	1,432,193
儲備		9,476,672	8,219,426
非控股股東權益		10,914,825	9,651,619
		2,132,803	1,985,778
權益總額		13,047,628	11,637,397

附註：

1. 編製基準

本財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（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之披露要求而編製。除投資物業及若干可供出售金融投資按公允值計算外，本財務報表依據歷史成本慣例編製。本財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有註明者外，所有數值均進位至最接近千位數。

1.2 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度之財務報表首次採納下列經修訂之準則。

香港會計準則第7號之修訂	<i>倡議披露</i>
香港會計準則第12號之修訂	<i>就未變現虧損確認遞延稅項資產</i>
2014年至2016年週期年度改進內之	<i>於其他實體之權益披露：澄清香港財務報告</i>
香港財務報告準則第12號之修訂	<i>準則第12號之範圍</i>

有關修訂之性質及影響載列如下：

- (a) 香港會計準則第7號之修訂要求實體提供披露，以使財務報表使用者可評估融資活動產生之負債變動，包括現金流量產生之變動及非現金變動。
- (b) 香港會計準則第12號之修訂清楚說明實體於評估是否有應課稅溢利可用作抵扣可扣減暫時差異時，需要考慮稅務法例是否對於可扣減暫時差異轉回時可用作抵扣之應課稅溢利之來源有所限制。此外，該等修訂就實體應如何釐定未來應課稅溢利提供指引，並解釋應課稅溢利可包括收回超過賬面值的部分資產之情況。由於本集團並無該等修訂範圍內之可扣減暫時差異或資產，因此該等修訂對本集團財務狀況表及表現無重大影響。
- (c) 香港財務報告準則第12號之修訂釐清香港財務報告準則第12號披露要求，除香港財務報告準則第12號第B10段至第B16段之披露要求外，有關披露要求適用於實體於一間附屬公司、合營企業或聯營公司之權益或其部分於合營企業或聯營公司之權益被分類為持作出售或列入劃分為持作出售之出售組別。該等修訂對本集團財務狀況表表現無重大影響，由於本集團於2017年12月31日分類為持作出售組別之本集團附屬公司為全資附屬公司，因此該等修訂對本集團之財務報表並無任何影響，因而不需要披露任何額外資料。

2. 經營分部資料

為方便管理，本集團按其產品及服務基準來分類業務單位，現有三個可呈報經營分部如下：

- (a) 物業發展分部－發展及銷售住宅及商用物業；
- (b) 物業投資及管理分部－投資及管理商業園及商用物業；及
- (c) 企業費用分部－本集團就住宅、商用以及商業園項目提供之企業管理服務。

管理層獨立監察本集團經營分部業績，以便就資源配置及績效評估制定決策。分部績效按可呈報分部溢利／（虧損）評估，即計量除稅前經調整之溢利／（虧損）。除稅前經調整溢利／（虧損）之計量，與本集團之除稅前溢利一致，惟銀行利息收入及財務費用則不計算在內。

本集團分部資料按本集團主要分部報告基準－業務分部呈列。由於本集團逾90%（2016年：逾90%）之收入乃來自中國大陸之客戶，且本集團逾90%（2016年：逾90%）之資產位於中國大陸，故並無進一步呈列地區分部資料。

分部資產不包括遞延稅項資產、若干存款、銀行及現金結餘以及預繳稅金，因該等資產乃按集團基準管理。分部負債不包括若干付息銀行及其他貸款、應付稅項、遞延稅項負債、應付最終控股公司、非控股股東、同系附屬公司及關連公司款項，以及同系附屬公司貸款，原因為該等負債乃按集團基準管理。

於本年度及上年度內，各業務分部間並無進行任何交易。

截至2017年12月31日止年度

	物業發展 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	企業費用 人民幣千元	總額 人民幣千元
分部收入:				
銷售予外界客戶	3,995,866	385,202	–	4,381,068
分部業績:	2,270,693	806,479	(41,936)	3,035,236
<u>對賬</u>				
銀行利息收入				32,836
財務費用				(316,298)
除稅前溢利				2,751,774
分部資產:	33,877,239	8,545,577	28,322	42,451,138
<u>對賬</u>				
其他未分配資產				1,217,614
資產總額				43,668,752
分部負債:	23,343,848	542,789	19,599	23,906,236
<u>對賬</u>				
其他未分配負債				6,714,888
負債總額				30,621,124
其他分部資料:				
應佔合營公司盈虧	(996,166)	(193,615)	–	(1,189,781)
應佔聯營公司盈虧	(2,971)	–	–	(2,971)
出售／視同出售附屬公司之收益	(53,458)	–	–	(53,458)
投資物業之公允值變動	–	(545,840)	–	(545,840)
折舊	9,459	7,243	312	17,014
攤銷	–	8,227	–	8,227
應收賬款減值／(減值回撥)，淨額	96,665	(145)	–	96,520
收購附屬公司所產生之商譽減值	–	4,889	–	4,889
註銷附屬公司之匯兌變動儲備回撥	(6,966)	–	–	(6,966)
資本開支*	12,134	756,910	2	769,046
於合營公司之投資	5,020,601	826,892	–	5,847,493
於聯營公司之投資	44,658	–	–	44,658

截至2016年12月31日止年度

	物業發展 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	企業費用 人民幣千元	總額 人民幣千元
分部收入:				
銷售予外界客戶	8,447,371	259,298	–	8,706,669
分部業績:	3,815,183	325,510	(60,122)	4,080,571
<u>對賬</u>				
銀行利息收入				20,127
財務費用				(267,933)
除稅前溢利				3,832,765
分部資產:	25,430,253	6,223,100	17,860	31,671,213
<u>對賬</u>				
其他未分配資產				496,115
資產總額				32,167,328
分部負債:	11,155,540	3,652,496	20,929	14,828,965
<u>對賬</u>				
其他未分配負債				5,700,966
負債總額				20,529,931
其他分部資料:				
應佔合營公司盈虧	(183,423)	14,902	–	(168,521)
應佔聯營公司盈虧	(16,152)	–	–	(16,152)
出售／視同出售附屬公司 之(收益)／虧損	(453)	42	–	(411)
投資物業之公允值變動	–	(259,825)	–	(259,825)
折舊	9,436	8,724	579	18,739
攤銷	–	2,098	–	2,098
應收賬款減值／(減值回撥)，淨額	47,440	212	(1)	47,651
商譽減值	–	19,235	–	19,235
註銷附屬公司之匯兌變動儲備回撥	(10,592)	–	(4,786)	(15,378)
資本開支*	21,933	910,071	17	932,021
於合營公司之投資	2,672,246	159,135	–	2,831,381
於聯營公司之投資	1,426,190	–	–	1,426,190

* 資本開支包括於物業、廠房及設備、投資物業以及無形資產內之增加(包括透過收購附屬公司而購入之資產)。

3. 收入、其他收入及收益

收入指於年內物業銷售、租金收入總額、來自主要業務之已收與應收物業管理費收入、公用業務使用費收入，以及收取同系附屬公司之運營託管費收入。

年內已確認為收入、其他收入及收益之分析如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收入		
物業銷售	3,995,866	8,447,371
租金收入總額：		
－同系附屬公司	7,025	6,393
－第三方	213,951	154,620
物業管理費收入：		
－同系附屬公司	1,133	1,658
－第三方	123,754	58,807
公用業務使用費收入	14,433	13,029
收取同系附屬公司之運營託管費收入	24,906	24,791
	4,381,068	8,706,669
其他收入及收益		
銀行利息收入	32,836	20,127
應收關連公司貸款之利息收入	24,942	41,865
應收合營公司貸款之利息收入	70,113	106,545
應收聯營公司貸款之利息收入	18,828	4,904
應收第三方貸款之利息收入	8,775	-
可供出售金融投資利息收入	55,288	37,594
應收貸款之利息收入	329,951	174,914
註銷附屬公司之匯兌變動儲備回撥	6,966	15,378
顧問服務收入：		
－同系附屬公司	2,344	-
－合營公司	9,198	3,965
－第三方	60,029	62,737
裝修工程收入：		
－同系附屬公司	6,913	-
－第三方	21,603	765
收購聯營公司所產生之議價收購收益	-	24,457
出售／視同出售附屬公司之收益淨額 (附註13)	53,458	411
其他	54,699	37,451
	755,943	531,113

4. 財務費用

財務費用之分析如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
貸款利息		
— 銀行貸款	32,330	11,951
— 最終控股公司貸款	277,628	344,995
— 直接控股公司貸款	-	7,169
— 同系附屬公司貸款	93,409	78,491
— 合營公司貸款	1,680	46
— 非控股股東貸款	1,418	1,677
— 其他貸款及其他應付賬款	27,066	53,756
	433,531	498,085
其他財務費用	2,899	954
產生之財務費用總額	436,430	499,039
減：已資本化利息		
— 投資物業	(16,931)	(9,800)
— 發展中物業	(103,201)	(221,306)
	316,298	267,933

5. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利經扣除／（計入）之下列各項：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
物業銷售成本	2,604,232	4,856,505
折舊	23,641	19,024
減：撥作物業發展項目之資本化金額	(6,627)	(285)
	17,014	18,739
無形資產攤銷*	8,227	2,098
收租投資物業所產生之開支（包括維修及保養）	36,038	54,389
出售物業、廠房及設備項目之虧損淨額	107	215
出售／視同出售附屬公司之收益淨額（附註13）	(53,458)	(411)
投資物業之公允值變動	(545,840)	(259,825)
土地使用權之攤銷	154,467	141,826
減：撥作物業發展項目之資本化金額	(154,467)	(141,826)
	-	-
應收貿易賬款減值，淨額（附註9）	315	199
其他應收賬款及應收貸款減值，淨額	96,205	47,452
經營租賃之最低付款額	24,906	23,000
僱員福利之開支（包括董事酬金）：		
工資及薪酬	341,471	175,923
股份酬金開支	-	18,301
退休計劃供款	33,500	16,324
減：已沒收之供款	(2)	(72)
退休計劃供款淨額	33,498	16,252
僱員福利之開支總額	374,969	210,476
核數師酬金	3,582	2,794
外匯差異，淨額	10,947	88
註銷附屬公司之匯兌變動儲備回撥（附註3）	(6,966)	(15,378)
收購聯營公司所產生之議價收購收益**	-	(24,457)
收購附屬公司所產生之商譽減值***	4,889	19,235

* 無形資產攤銷已計入於綜合損益表之「直接經營開支」。

** 收購聯營公司所產生之議價收購收益已計入於綜合損益表之「其他收入及收益」。此數額因收購廣州廣電房地產開發集團股份有限公司74%股權而產生，乃本集團應佔收購可識別資產與負債之公允值高於投資成本人民幣1,386,020,000元之差額。

*** 商譽減值已計入於綜合損益表之「行政開支」。

6. 稅項

由於本集團於年內並無任何香港應課稅溢利，故並無作出香港利得稅之撥備（2016年：無）。中國大陸溢利之稅項已就本年度估計應課稅溢利，按本集團經營業務所處司法權區之現行稅率計算。

土地增值稅之撥備已按有關中國法例及規條所載之規定作出估計。土地增值稅按增值價值減除若干可扣減之費用後，按遞增稅率之幅度作出撥備。

於綜合損益表之稅項支出如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
即期 – 香港	-	-
即期 – 中國大陸		
本年度內支出	455,278	929,790
過往年度不足撥備	488	404
中國大陸之土地增值稅	432,376	1,104,502
遞延	56,384	(206,300)
	<u>944,526</u>	<u>1,828,396</u>

7. 本公司持有人應佔每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司持有人應佔年度溢利，及年度內已發行普通股加權平均15,813,616,233股（2016年：15,793,467,827股）作計算。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據本公司持有人應佔年度溢利計算。用作此項計算之普通股加權平均數為於年內已發行普通股數目（即用以計算每股基本盈利者）以及所有潛在攤薄普通股視作行使或轉換為普通股而假設以零代價發行普通股之加權平均數。

每股基本及攤薄盈利之計算乃基於：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<u>盈利</u>		
本公司持有人應佔溢利 (用以計算每股基本盈利)	1,643,529	1,366,512
	<hr/>	
	股數 2017年	2016年
<u>股份</u>		
於年內已發行普通股之加權平均數 (用以計算每股基本盈利)	15,813,616,233	15,793,467,827
攤薄影響—普通股加權平均數： 購股權	162,372,173	21,818,060
	<hr/>	
	15,975,988,406	15,815,285,887
	<hr/>	

8. 股息

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
擬派末期股息—每股普通股人民幣0.025元 (2016年：人民幣0.02元)	396,543	315,869
	<hr/>	

於2018年3月16日舉行之董事會會議上，董事會議決建議就截至2017年12月31日止年度派發末期股息每股人民幣0.025元。此擬派末期股息並未於綜合財務報表內反映為應付股息，該股息於本公司即將舉行之股東周年大會上獲股東批准後才入賬。

9. 應收貿易賬款

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
應收貿易賬款	18,392	12,105
減值	(920)	(605)
	<u>17,472</u>	<u>11,500</u>

應收貿易賬款指已出售物業之銷售所得款、以及應收租金及物業管理費。已出售物業之銷售所得款按買賣協議之條款由買方支付。應收租金及物業管理費乃預先發出賬單，租客／住戶於收到賬單後支付，平均信貸期為一個月。

在正常情況下，本集團不會向其客戶授出信貸期。本集團對未收回之應收款項保持嚴格控制及盡量減低信貸風險。逾期款項餘額由管理層作出定期檢討。鑒於上述原因及本集團之應收貿易賬款涉及眾多不同客戶，故本集團並無過度集中之信貸風險。本集團並無就其應收貿易賬款結餘持有任何抵押品或其他信貸增級工具。應收貿易賬款為非付息及無抵押之款項。

扣除撥備後之應收貿易賬款（以發票日期為準）於報告日期之賬齡分析如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
一個月之內	15,867	8,503
一至三個月	158	282
三個月以上	1,447	2,715
	<u>17,472</u>	<u>11,500</u>

應收貿易賬款減值撥備之變動如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於1月1日	605	406
已確認減值虧損（附註5）	715	201
已撥回減值虧損（附註5）	(400)	(2)
於12月31日	<u>920</u>	<u>605</u>

上述應收貿易賬款減值撥備包括就撥備前賬面值為人民幣920,000元（2016年：人民幣605,000元）之個別已出現減值之應收貿易賬款所作出之減值撥備人民幣920,000元（2016年：人民幣605,000元）。

個別出現減值之應收貿易賬款為關於因面臨財務困難或拖欠利息及／或本金付款之客戶，該等應收賬款預期不能收回。

被視為未有個別或集體出現減值之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
未逾期及未有減值	15,555	8,387
逾期少於一個月	558	398
逾期一至三個月	—	840
逾期三個月以上	1,359	1,875
	<u>17,472</u>	<u>11,500</u>

未逾期及未有減值之應收賬款涉及眾多不同客戶，該等客戶近期並無拖欠記錄。

逾期但未有減值之應收賬款乃與本集團有良好往績記錄之多名獨立客戶。根據過往經驗，董事認為，由於信貸質素並無重大變動加上有關結餘仍被視為可悉數收回，故毋須就該等結餘作出減值撥備。

10. 應付貿易賬款

應付貿易賬款（以發票日期為準）於報告日期之賬齡分析如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
一個月之內	1,237,830	1,433,849
一至三個月	76,524	255,809
三個月以上	223,018	94,086
	<u>1,537,372</u>	<u>1,783,744</u>

應付貿易賬款為非付息且通常於平均一個月內償還。

11. 業務合併

本集團為擴展物業管理於本年收購一家位於中國大陸之公司及為擴展物業管理業務及租賃業務於上年收購三家位於中國大陸之公司。收購詳情載列如下：

於2016年8月及2016年12月，本公司之一間全資附屬公司與兩名獨立第三方分別簽訂一份買賣協議及一份買賣補充協議，以收購上海芸綺物業管理有限公司（「芸綺」）股份之90%權益，現金代價總額為人民幣11,857,000元。有關收購於2017年1月完成。芸綺於中國大陸內從事物業管理業務。

於2016年8月2日，本公司之一間全資附屬公司與六名獨立第三方簽訂一份買賣協議以收購武漢市美好家園物業管理有限責任公司（「美好家園」）股份之100%權益，代價為人民幣19,000,000元。美好家園於中國大陸內從事物業管理業務。

於2016年8月4日，本公司之一間全資附屬公司與三名獨立第三方簽訂一份買賣協議以收購山東凱瑞物業服務有限公司（「凱瑞」）股份之90%權益，代價為人民幣24,750,000元。凱瑞於中國大陸內從事物業管理業務。

於2016年8月8日，本公司之一間全資附屬公司與一名獨立第三方簽訂一份買賣協議以收購建龍控股有限公司（「建龍」）股份之100%權益，代價為人民幣110,500,000元。有關收購於2016年10月完成。建龍為若干合營公司之投資控股公司，該等合營公司主要於中國大陸內從事物業租賃業務。

於收購日，被收購公司之可識別資產及負債公允值如下：

	就收購確認之公允值			
	2017年 芸綺 人民幣千元	美好家園 人民幣千元	2016年 凱瑞 人民幣千元	建龍 人民幣千元
物業、廠房及設備	147	144	874	-
於合營公司投資	-	-	-	110,500
物業管理合約	17,353	18,068	22,980	-
應收貿易賬款	1,396	285	4,516	-
預付款項、按金及 其他應收賬款	3,711	1,673	1,446	-
應收股東款項	-	-	20,063	-
銀行結餘	7,869	4,659	633	-
應付貿易賬款	(1,437)	-	(619)	-
其他應付賬款	(16,959)	(10,483)	(7,480)	-
附息銀行貸款	-	-	(20,350)	-
遞延稅項負債	(4,338)	(4,517)	(5,745)	-
可識別淨資產之公允值	7,742	9,829	16,318	110,500
非控股股東權益	(774)	-	(1,632)	-
收購商譽	6,968	9,829	14,686	110,500
	4,889	9,171	10,064	-
總代價	11,857	19,000	24,750	110,500
支付方式：				
現金	1,472	11,376	19,230	55,000
其他應付賬款	10,385	7,624	5,520	55,500
	11,857	19,000	24,750	110,500

芸綺之應收貿易賬款於收購日期之公允值及訂約總額為人民幣1,396,000元。芸綺之其他應收賬款於收購日期之公允值及訂約總額為人民幣3,693,000元。概無應收賬款預期無法收回。

美好家園及凱瑞之應收貿易賬款於收購日期之公允值及訂約總額分別為人民幣285,000元及人民幣4,516,000元。美好家園及凱瑞之按金及其他應收賬款於收購日期之公允值及訂約總額分別為人民幣1,470,000元及人民幣1,064,000元。凱瑞之應收股東款項於收購日期之公允值及訂約總額為人民幣20,063,000元。概無應收賬款預期無法收回。

收購附屬公司之現金流量分析如下:

	2017年 芸綺 人民幣千元	美好家園 人民幣千元	2016年 凱瑞 人民幣千元	建龍 人民幣千元
現金代價	(1,472)	(11,376)	(19,230)	(55,000)
收購之銀行結餘	7,869	4,659	633	-
於投資業務之現金流量中現金及現金 等值項目之流入／（流出）淨額	6,397	(6,717)	(18,597)	(55,000)

自收購後，芸綺為本集團截至2017年12月31日止年度之收入帶來人民幣43,117,000元，而對本集團截至2017年12月31日止年度之綜合溢利則產生虧損人民幣7,992,000元。因收購近年初完成，倘合併於年初進行，對本集團本年度之收入及綜合溢利無重大影響。

美好家園、凱瑞及建龍自收購後分別為本集團截至2016年12月31日止年度之收入帶來人民幣6,666,000元、人民幣18,664,000元及無，而對本集團截至2016年12月31日止年度之綜合溢利則分別產生虧損人民幣2,693,000元、人民幣2,617,000元及人民幣6,319,000元。倘合併於上年初進行，本集團上年度收入及綜合溢利分別為人民幣8,756,139,000元及人民幣1,971,966,000元。

12. 透過收購附屬公司收購資產

於2017年2月6日，本公司之一間全資附屬公司以現金代價總額人民幣194,454,000元從兩名獨立第三方收購上海志韜汽車零部件有限公司（「志韜」）之100%權益。志韜於中國大陸內從事物業發展業務。

於2017年7月28日，本公司之一間全資附屬公司以現金代價人民幣81,926,000元從一名獨立第三方收購裕新（上海）電子有限公司（「裕新」）之100%權益。裕新於中國大陸內從事物業發展業務。

於2017年8月24日，本公司之一間全資附屬公司以現金代價人民幣86,575,000元從一名獨立第三方收購上海利爾新材料有限公司（「利爾」）之100%權益。利爾於中國大陸內從事物業發展業務。

於2016年1月21日，本公司之一間全資附屬公司以現金代價人民幣166,600,000元從獨立第三方收購上海信能度爾信息科技有限公司（「信能」）之85%權益。信能及其附屬公司（統稱「信能集團」）於中國大陸內從事物業發展業務。

由於被收購之附屬公司於收購日期前並未進行任何重大業務交易，故此以上交易按購買資產及負債處理而不按業務合併處理。就收購所產生之現金及現金等值項目之流出淨額已於綜合現金流量表中反映為所收購之資產及負債個別現金流量變動之一部分。

以上收購之所收購資產淨值如下：

	志韜 人民幣千元	2017年 裕新 人民幣千元	利爾 人民幣千元	2016年 信能集團 人民幣千元
物業、廠房及設備	-	-	-	1
遞延稅項資產	-	-	40	-
投資物業	189,663	82,846	61,518	-
發展中物業	-	-	-	191,940
按金及其他應收賬款	-	-	6,663	745
應收股東款項	-	-	-	7,000
銀行結餘	6,008	-	18,833	2,704
其他應付賬款	(1,217)	(920)	(479)	(6,390)
資產淨值	194,454	81,926	86,575	196,000
非控股股東權益	-	-	-	(29,400)
	194,454	81,926	86,575	166,600
支付方式：				
現金	194,454	81,926	80,483	166,314
其他應付賬款	-	-	6,092	286
	194,454	81,926	86,575	166,600

收購附屬公司之現金流量分析如下：

	志韜 人民幣千元	2017年 裕新 人民幣千元	利爾 人民幣千元	2016年 信能集團 人民幣千元
現金代價	(194,454)	(81,926)	(80,483)	(166,314)
收購之銀行結餘	6,008	-	18,833	2,704
現金及現金等值項目流出淨額	(188,446)	(81,926)	(61,650)	(163,610)

13. 出售及視同出售附屬公司

本年內，本集團與兩名獨立第三方簽訂一份合作協議，據此，就本公司一家附屬公司－上海鑫威房地產開發有限公司（「鑫威」）之增發股本，各方同意參與對鑫威投入資本。本集團於本年內就投入資本完成後持有鑫威60%權益並失去對鑫威之控制權。該交易列作視同出售附屬公司。於鑫威之60%權益則列為於聯營公司投資。

於本年內，本集團出售本公司之一間全資附屬公司－深圳格林雲彩教育科技有限公司（「雲彩」）之全部權益予本集團一家合營公司及一名獨立第三方，代價總額為人民幣2,000,000元。該合營公司及獨立第三方於出售後分別持有雲彩之90%及10%權益。於2017年8月完成出售雲彩之權益後，由本集團合營公司收購之雲彩90%權益列作為於合營公司投資。

於本年內，本集團與一名獨立第三方簽訂一份合作協議，據此，獨立第三方同意參與本公司一家附屬公司－深圳美味杰爾思英語教育科技有限公司（「杰爾思」）之增發股本。雙方同意共同控制杰爾思。該交易列作視同出售附屬公司，本集團於2017年8月就杰爾思投入資本完成後失去對杰爾思之控制權。

由於本公司一間附屬公司－上海信能度爾信息科技有限公司（「信能」）之全資附屬公司所持有的一項中國物業之發展方向擬定由銷售物業轉為投資物業，本集團與信能之非控股股東於本年內簽訂一份合作協議，據此，本集團與該非控股股東同意共同控制信能。該交易列作視同出售附屬公司，本集團於2017年10月於當地政府完成變更登記後失去對信能及其附屬公司（統稱「信能集團」）之控制權。

上一年度，本集團出售上海鑫磬投資有限公司（「鑫磬」）之全部權益予一名獨立第三方，代價為人民幣500,000元。鑫磬持有一家於中國大陸作物業發展之項目公司之70%權益。該項目公司餘下30%權益則由本公司另一全資附屬公司持有，該30%權益於出售鑫磬權益後列作於合營公司投資。

上一年度，本集團亦與一名獨立第三方簽訂一份合作協議，據此，雙方同意共同控制本公司一間全資附屬公司－深圳市新威尚達投資有限公司（「尚達」）。該交易列作視同出售附屬公司，而本集團於上一年度失去對尚達之控制權。

所出售資產淨額之詳情如下：

	2017年				2016年	
	鑫威 人民幣千元	雲彩 人民幣千元	杰爾思 人民幣千元	信能集團 人民幣千元	鑫磬 人民幣千元	尚達 人民幣千元
物業、廠房及設備	-	-	2,954	294	19	-
遞延稅項資產	1,090	101	1,755	4,851	214	-
收購土地使用權之預付款項	-	-	-	-	-	1,005,000
發展中物業	1,784,511	-	-	255,646	891,516	-
應收最終控股公司款項	-	-	-	-	400	-
應收股東款項	10,000	-	-	-	6,000	-
預付款項、按金及其他 應收賬款	22,980	3,171	1,820	7,650	852	30
預付稅款	20,292	-	-	-	-	-
受限制現金	-	-	-	-	19,766	-
銀行結餘	90,972	1,236	833	18,600	860	54
應付貿易賬款	(775)	-	(309)	(358)	-	-
預收款項、應計提賬項 及其他應付賬款	(1,924,722)	(2,810)	(5,003)	(4,709)	(497)	(502,500)
應付最終控股公司貸款	-	-	-	-	(53,704)	-
應付同系附屬公司貸款	-	-	-	-	(852,167)	-
應付中間控股公司貸款	-	-	-	(101,900)	-	-
應付最終控股公司款項	-	-	-	-	-	(502,500)
應付中間控股公司款項	-	-	(833)	(2,305)	-	-
應付同系附屬公司款項	-	-	-	-	(7,404)	-
資產淨值	4,348	1,698	1,217	177,769	5,855	84
非控股股東權益	-	-	-	(26,665)	-	-
於出售／視同出售往聯營 公司／合營公司投資時 所保留之投資公允值	4,348	1,698	1,217	151,104	5,855	84
未變現之出售收益	(56,144)	-	(2,796)	(171,062)	(5,808)	(42)
出售／視同出售附屬公司 之收益／（虧損）	-	177	-	-	-	-
對聯營公司之股本投入／ 總代價	31,796	125	1,579	19,958	453	(42)
對聯營公司之股本投入／ 總代價	(20,000)	2,000	-	-	500	-
支付方式 現金	(20,000)	2,000	-	-	500	-

出售及視同出售附屬公司之現金及現金等值項目之（流出）／流入淨額分析如下：

	2017年				2016年	
	鑫威 人民幣千元	雲彩 人民幣千元	杰爾思 人民幣千元	信能集團 人民幣千元	鑫磬 人民幣千元	尚達 人民幣千元
對聯營公司之股本投入／ 現金代價	(20,000)	2,000	-	-	500	-
出售之銀行結餘	(90,972)	(1,236)	(833)	(18,600)	(860)	(54)
出售／視同出售附屬公司之 現金及現金等值項目之 （流出）／流入淨額	(110,972)	764	(833)	(18,600)	(360)	(54)

財務回顧

編製截至2017年12月31日止年度之財務報表所採用之會計政策及計算方法，與截至2016年12月31日止上一財政年度所採用者一致，惟本集團自2017年1月1日或之後開始本集團財政年度生效之經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）除外。

截至2017年12月31日止年度業績

本集團截至2017年12月31日止年度之收入由截至2016年12月31日止年度之人民幣8,706,700,000元減少至人民幣4,381,100,000元。本年度收入減少主要由於物業銷售之確認收入下降所致。

截至2017年12月31日止年度之其他收入及收益由截至2016年12月31日止年度之人民幣531,100,000元增加至人民幣755,900,000元。主要上升原因乃本年度來自應收貸款及可供出售金融投資利息收入分別上升人民幣155,000,000元及人民幣17,700,000元。此外，本集團於本年度出售若干附屬公司取得收益人民幣53,500,000元。

截至2017年12月31日止年度內之投資物業公允值收益為人民幣545,800,000元，而截至2016年12月31日止年度則為人民幣259,800,000元。

本集團截至2017年12月31日止年度錄得之直接經營開支，由截至2016年12月31日止年度之人民幣634,500,000元增加至人民幣948,100,000元。由於2016年下半年及於本年度有多項國內物業發展項目開展銷售，以及成立／收購多家從事物業發展及物業管理之附屬公司，引致直接經營開支上升。

本集團截至2017年12月31日止年度錄得之行政開支，由截至2016年12月31日止年度之人民幣90,600,000元下降至人民幣82,400,000元，主要由於股份酬金開支減少。

本年度之財務費用由截至2016年12月31日止年度人民幣267,900,000元上升至人民幣316,300,000元，增加人民幣48,400,000元，其中包括由於本年度本集團就收購物業及日常營運資金所需安排了數項貸款，致使銀行及其他貸款利息上升人民幣22,600,000元，以及支付集團公司利息（已扣除資本化利息）增加人民幣15,600,000元。

本集團截至2017年12月31日錄得應佔合營公司及聯營公司溢利總額人民幣1,192,800,000元，而去年則為總額人民幣184,700,000元。上升原因乃來自中國北京及深圳合營公司之物業銷售收入確認上升所致。

整體而言，本集團截至2017年12月31日止年度錄得之本公司持有人應佔溢利由截至2016年12月31日止年度人民幣1,366,500,000元增加至人民幣1,643,500,000元。溢利增加主要原因乃本年度本集團錄得應佔合營公司溢利上升所致。直接經營開支及財務費用之增加抵銷了部分上升之合營公司溢利。

本集團錄得截至2017年12月31日止年度每股基本盈利為人民幣0.1039元，截至2016年12月31日止年度則為人民幣0.0865元，增加20%。本年度及上年度之每股攤薄盈利分別為人民幣0.1029及人民幣0.0864元。

建議末期股息

董事會建議，待本公司股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，派付截至2017年12月31日止年度之末期股息每股人民幣0.025元（2016年：每股人民幣0.02元）。該建議末期股息（如獲批准）將約於2018年6月15日派付予於2018年6月1日名列本公司股東名冊之股東。建議末期股息將以人民幣宣派並以港幣（「港幣」）支付。應付末期股息將按中國人民銀行於2018年5月10日至2018年5月16日期間所公佈人民幣兌港幣中間匯率平均價轉為港幣。

業務分部

物業發展

截至2017年12月31日止年度，物業發展分部之收入大幅下降至人民幣3,995,900,000元，佔總收入之91%，相對截至2016年12月31日止年度之收入則為人民幣8,447,400,000元，佔總收入之97%。本年度收入主要來自上海山水四季城、杭州金渡北路、瀋陽藝境及瀋陽悅峰之物業銷售收入。收入下降主要由於上海山水四季城銷售確認減少。本年度物業發展分部之溢利由上年度人民幣3,815,200,000元減少至人民幣2,270,700,000元。分部業績下降之主要原因乃山水四季城項目利潤減少所致，而應佔合營公司之溢利增加抵銷了部分物業發展分部溢利之減少。

物業投資及管理

物業投資及管理分部獲得之收入由截至2016年12月31日止年度之人民幣259,300,000元，佔總收入3%，增加至截至2017年12月31日止年度之人民幣385,200,000元，佔總收入之9%。上升之收入主要來自新收購之物業管理附屬公司之物業管理費收入上升人民幣70,700,000元。本年度內之物業投資及管理分部錄得溢利人民幣806,500,000元，包括投資物業公允值收益人民幣545,800,000元及應佔合營公司溢利人民幣193,600,000元，其主要為投資物業公允值溢利，相對上年度錄得分部溢利人民幣325,500,000元，包括投資物業公允值收益人民幣259,800,000元。

股東資金

本集團之股東資金總額由2016年12月31日人民幣9,651,600,000元增至2017年12月31日人民幣10,914,800,000元。有關增加乃來自本年度本公司持有人應佔溢利人民幣1,643,500,000元，部份溢利因宣派截至2016年12月31日止年度末期股息人民幣315,900,000元而被抵銷。按每股基準計算，本公司持有人應佔綜合資產淨值由2016年12月31日之人民幣0.611元上升至2017年12月31日之人民幣0.688元，增加人民幣0.077元或13%。於2017年12月31日，股東資金總額約佔資產總額人民幣43,668,800,000元之25%，而2016年12月31日則佔資產總額人民幣32,167,300,000元之30%。

財務資源、流動資金及資本架構

流動資金及資本資源

本集團之存款、銀行及現金結餘由2016年12月31日人民幣2,893,000,000元增加87%至2017年12月31日人民幣5,395,800,000元。增加之原因主要乃收取來自物業銷售所得款以及新增銀行及貸款，扣除用於購買土地、支付國內物業發展項目之開發成本、償還最終控股公司貸款、支付末期股息，以及收購／成立合營公司及聯營公司。

貸款

於2017年12月31日，本集團之銀行及其他貸款總額為人民幣1,556,800,000元，年利率介乎3.1%至4.3%。本集團於本年度內安排了兩項短期銀行貸款融資，一項長期銀行貸款融資以及一項長期其他貸款，合共人民幣1,015,600,000元，用以收購物業及日常營運資金所需。同時，本集團全數償還兩項一年定期貸款融資，合計約人民幣140,700,000元。

債務淨額（以貸款總額減現金及銀行存款（不包括受限制現金）計算）於2017年12月31日為人民幣4,148,800,000元，較2016年12月31日人民幣7,331,100,000元，減少人民幣3,182,300,000元。債務淨額減少主要因本年度收取大量銷售物業款項。本集團之債務淨額比率（定義為債務淨額除以權益總額，包括非控股股東權益）由2016年12月31日之63%下降至2017年12月31日之32%。

本集團於2017年12月31日及2016年12月31日之尚未償還貸款之還款期情況概述如下：

	於	
	2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
短期與長期銀行及其他貸款：		
於第一年內或按要求時償還	1,087,557	615,363
於第二年內	163,434	2,078
於第三至第五年內，包括首尾兩年	115,632	112,911
五年以上	190,133	-
	<u>1,556,756</u>	<u>730,352</u>
關連方貸款：		
於第一年內或按要求時償還	5,394,113	9,493,706
於第二年內	2,593,722	-
	<u>7,987,835</u>	<u>9,493,706</u>
須於五年內悉數償還之貸款總額	<u>9,544,591</u>	<u>10,224,058</u>

財務管理

外匯風險

於2017年12月31日，貸款按美元、人民幣及港幣記賬。本集團主要於中國大陸內經營業務，大部份交易、資產及負債按人民幣記帳。本集團就人民幣兌港元及美元之匯率波動承受外匯風險。預期人民幣兌港幣及美元之匯率有適量之貶值，但本集團認為有關外匯風險仍可接受。本集團將不時檢討及監察貨幣風險，並於適當時候對沖其貨幣風險。

本集團於2017年12月31日及2016年12月31日尚未償還之貸款按記賬貨幣分類概述如下：

	於	
	2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
港幣	3,352,612	2,573,201
人民幣	5,394,113	7,395,133
美元	797,866	255,724
	<u>9,544,591</u>	<u>10,224,058</u>
總額	<u>9,544,591</u>	<u>10,224,058</u>

利率風險

於2017年12月31日，本集團72%（2016年：67%）貸款按浮動利率計息。然而，利率風險被視為可接受，故毋須考慮對沖。本集團將繼續監控對沖工具（包括利率掉期）之適當性及成本效益，以及考慮固定及浮動利率組合貸款之需要，以便管理其利率風險。

資產抵押

於2017年12月31日，本集團投資物業及待出售物業賬面值分別為人民幣196,745,000元（2016年：人民幣183,969,000元）及人民幣303,918,000元（2016年：無）已予抵押，以獲取向本集團授出之其他貸款。

或然負債

- (a) 於2017年12月31日，就銀行提供按揭貸款予本集團物業之買家，本集團向若干該等銀行提供擔保。根據擔保條款，若該等買家拖欠按揭款項，本集團有責任向銀行償還該等買家拖欠之未償還按揭本金連同應付利息及罰款，而本集團有權但不限於接管有關物業之法定所有權及其擁有權。本集團之擔保期限由提供相關按揭貸款當日開始至出具物業房產證為止。於2017年12月31日，本集團尚未結清之擔保為人民幣3,148,594,000元（2016年：人民幣639,580,000元）。

董事考慮擔保之公允值並不重大，並且倘出現買家拖欠款項時，有關物業之可變現淨值將足以彌補未償還按揭本金、應付利息及罰款，因此，截至2017年12月31日止年度並無就該等擔保於財務報表內計提撥備（2016年：無）。

- (b) 於本報告期末，就一組金融機構授出融資予本集團一家美國合營公司，本集團向該組金融機構承擔最高擔保額美元70,950,000（相等於人民幣463,601,000元）（2016年12月31日：美元70,950,000（相等於人民幣492,180,000元））。於2017年12月31日，由本集團擔保而提供予合營公司之融資已動用人民幣463,601,000元（2016年12月31日：人民幣414,641,000元）。

業務回顧

土地儲備

本集團管理層相信，擁有具規模及優質的土地儲備對物業發展商來說是最重要的成功因素之一，而適時以具競爭力的價格收購土地儲備更是本集團的成功關鍵。

於2017年，本集團的土地儲備大幅增加至約1,371萬平方米的預計總樓面面積（「總樓面面積」），其中約21%位於北京、廣州、上海及深圳一線城市，約71%位於包括武漢、長沙、昆明、崑山、南京、青島等二線城市，8%則位於包括淮安、太倉、太原等三線城市。

2017年的土地收購

2017年，本集團於中國收購共25個新項目的權益，總規劃建築面積約4,061,000平方米，其中1,878,000平方米乃本集團應佔股本權益。2017年土地收購總代價約人民幣309.93億元，其中本集團根據其於相關項目的股本權益應付總代價約人民幣124.11億元。根據本集團的應佔收購總樓面面積及其應佔收購代價，本集團於2017年的平均土地收購成本每平方米約人民幣6,600元。

分部資料

物業銷售及發展

由於本集團可供出售物業持續增加，而本集團的優質住宅／商業項目繼續獲得中高收入水平最終用戶的青睞，加上本集團在北京、寧波、上海、天津等發達城市的各物業項目均取得優異的銷售業績，推動本集團於2017年錄得卓越銷售表現。截至2017年12月31日止年度，本集團累計合約銷售總額達人民幣452.8億元，累計合約銷售面積約247.8萬平方米，兩者均較上年度躍升逾1.2倍，年內銷售均價為每平方米約人民幣18,300元。

物業租賃

於2017年12月31日，位於深圳南山區的深圳威新科技園第一、二期，提供出租面積約127,000平方米，出租率達100%，無論是租金收益還是管理品質都是南山核心區域具代表性的項目。此外，本集團持有60%權益位於北京海澱區中關村清華科技園的搜狐網路大廈及持有85%權益的上海8號橋項目的出租率亦達100%。此外，杭州商管項目於下半年投入營運。於2017年12月31日，該項目出租率亦近乎100%。

年內，受惠於開始營運的商業物業數量大幅增加，截至2017年12月31日止年度，本集團錄得租金／管理費收入增長超過50%至人民幣3.56億元。

目前正開發的商業項目包括位於蘇州、南京和淮安的商業綜合體項目、上海商業項目、深圳南山區深圳威新軟件科技園第三期以及上海5個新商業園。竣工後，本集團的商業地產業務將為本集團帶來超過人民幣10億元的租金／管理費收入。

展望

展望2018年，本集團仍將專注於擴大合約銷售額及土地儲備的規模，並以經濟增長快及人口流入大的一線及部分二線城市為落足點。同時，本集團亦將尋求潛在的股權併購及合作機會。就商業物業而言，本集團將竭力擴大發展高端商業園業務及建設管理輕資產商業項目，以提高投資回報。

企業管治

本集團致力維持高水平之企業管治常規，強調高質素之董事會、有效之內部監控、良好之原則和慣例，且具高透明度及對本公司全體股東負責，保障股東的利益及提高本集團的表現。

本公司依據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則（「企管守則」）採納該等原則之步驟，並遵照守則條文。董事會已定期審閱企管守則，並認為在截至2017年12月31日止年度（「2017年度」）內，除以下提述之偏離外，本公司已遵照企管守則之適用守則條文：

1. 根據企管守則A.6.7，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，並對股東之意見有公正之了解。鑒於部份董事必須出席其他已事先安排之業務承諾，故此Loh Lian Huat先生、張斐贊女士及胡春元先生未能出席本公司於2017年5月29日舉行之股東大會。
2. 根據企管守則E.1.2，董事會主席應出席公司的股東周年大會。鑒於黃俊燦先生必須出席其他已事先安排之業務承諾，故此未能出席本公司於2017年5月29日舉行之股東周年大會。
3. 根據企管守則A.1.1，每年應最少舉行四次董事會會議，大約每季舉行一次。年內，僅舉行兩次董事會常規會議以審閱及批准本公司年度及中期業績。本公司並無公佈其季度業績，故認為毋須每季舉行會議。管理層不時向董事會提供充足的適時資料，董事亦可不時向高級管理人員作進一步查詢，以確保他們獲提供足夠信息履行其董事職責。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市公司發行人進行證券交易的標準守則（「標準守則」）（經不時修訂）作為本公司董事進行證券交易之操守守則。經本公司作出特定諮詢後，全體董事於年內一直遵守標準守則所規定之標準。標準守則亦應用於本公司其他指定高級管理人員。

僱員及薪酬政策

於2017年12月31日，本集團共僱用約2,400名（2016年：1,613名）員工。僱員之薪酬維持於具競爭力之水平，而花紅則可按酌情基準且參考本集團表現及個人表現後授出。其他僱員福利包括強積金、保險及醫療保險、教育及培訓津貼計劃，以及購股權計劃。

董事酬金經參考董事之職責、責任及表現以及本集團業績釐定。

購股權計劃

本公司於2003年5月20日採納的購股權計劃（「2003年購股權計劃」）已於2013年5月20日屆滿，而本公司於2013年5月15日已採納一新購股權計劃（「2013年購股權計劃」），旨在繼續為本公司合資格承授人（定義見2013年購股權計劃）給予鼓勵、獎勵、報酬、補償及／或提供福利。2003年購股權計劃屆滿前根據該計劃授出的任何購股權，仍然根據2003年購股權計劃的條款有效及可予行使。

於本公佈日期，根據2003年購股權計劃及2013年購股權計劃授出而尚未行使之購股權總數分別138,220,000及820,666,000份。

年內，有5,820,000份、536,000份及61,900,000份購股權所附帶的認購權已分別按行使價每股港幣0.55元、港幣0.792元及港幣0.44元獲行使，並就此發行合共68,256,000股每股面值港幣0.1元之本公司新股份，總現金代價（扣除開支前）為港幣30,861,512元。行使購股權的所得款項將用作本集團的一般營運資金。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會

董事會轄下審核委員會（「審核委員會」）已遵照上市規則第3.21條成立，有關訂明其權限及職能之明確書面職權範圍，可於本公司網站(www.gemdalepi.com)及披露易網站(www.hkexnews.hk)查閱。審核委員會現由胡春元先生（委員會主席）、許照中先生及蔣尚義先生組成。所有審核委員會成員均為本公司獨立非執行董事。

審核委員會之職能負責（其中包括）協助董事會審閱財務報告（包括中期及年度業績），確保財務報告的客觀性及可信性，以及向股東提呈本集團業績時，董事已根據法律規定要求以應有的謹慎、勤勉盡責及技能行事。審核委員會亦負責協助董事會確保本集團設立有效的風險管理及內部監控系統及於本集團內維持良好的企業管治標準及常規、監察內部及外部審核職能，並向董事會作出相關推薦意見，確保有效和有效率的營運和可靠報告。審核委員會之職能將由董事會定期審閱及於有需要時不時修訂，以確保遵守企管守則（經不時修訂）之適用守則條文。本公司有內部監控程序確保持續關連交易按照上市規則進行。

審核委員會已聯同本公司管理層及本公司之核數師安永會計師事務所審閱本集團所採納之會計政策及慣例，並就審核、風險管理及內部監控，以及財務報告等事宜（包括審閱本公司截至2017年12月31日止年度之業績及年報）進行磋商。

安永會計師事務所之工作範圍

本初步公告所載有關本集團截至2017年12月31日止年度綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註的數字，已獲本公司核數師安永會計師事務所同意，該等數字乃與本集團本年度綜合財務報表草稿所列數字一致。安永會計師事務所就此所履行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所進行的核證業務，因此安永會計師事務所並未就本初步公告作出任何核證。

暫停辦理股東登記

為確定出席於2018年5月16日（星期三）舉行的股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將於2018年5月11日（星期五）至2018年5月16日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股東登記，期間不會辦理本公司股份過戶登記手續。為取得出席上述大會並於會上投票的資格，所有過戶表格連同有關股票須於2018年5月10日（星期四）下午四時三十分前送抵本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓）辦理登記手續。

為確定收取截至2017年12月31日止年度之建議末期股息之資格（該股息須待股東於股東周年大會上批准），本公司將於2018年5月31日（星期四）至2018年6月1日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股東登記，期間不會辦理本公司股份過戶登記手續。為符合資格收取上述擬派末期股息，所有過戶表格連同有關股票須於2018年5月30日（星期三）下午四時三十分前送抵本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓）辦理登記手續。

於聯交所及本公司網站刊發全年業績及年報

此業績公告於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.gemdalepi.com 刊載。2017 年報將於適當時候寄發予本公司股東並在上述網站可供查閱。

承董事會命
金地商置集團有限公司
主席兼執行董事
黃俊燦

香港，2018年3月16日

於本公佈日期，董事會成員包括四名執行董事凌克先生、黃俊燦先生、徐家俊先生及韋傳軍先生；兩名非執行董事 *Loh Lian Huat* 先生及張斐贊女士，以及三名獨立非執行董事許照中先生、蔣尚義先生及胡春元先生。