

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。



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)

截至二零一七年十二月三十一日止年度的全年業績公告

摘要

- 截至二零一七年十二月三十一日止年度的收入為人民幣11,543.1百萬元，較二零一六年財政年度增加30.2%。
- 本公司擁有人應佔利潤為人民幣3,620.1百萬元，較二零一六年財政年度增加4.5%。
- 本公司年內核心利潤為人民幣3,523.1百萬元，較二零一六年財政年度增加20.6%。
- 毛利率及淨利潤率分別為34.8%及31.2%。
- 每股盈利為人民幣117分，較二零一六年財政年度增加1.7%。
- 建議宣派末期股息每股普通股人民幣31分。連同中期股息，全年股息每股普通股人民幣41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」）截至二零一七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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入	6	11,543,072	8,865,329
銷售成本		<u>(7,523,140)</u>	<u>(5,794,980)</u>
毛利		4,019,932	3,070,349
其他收入及收益淨額	6	632,914	731,732
銷售及營銷開支		(432,506)	(322,768)
行政開支		(936,814)	(969,196)
其他營運開支淨額		(501,770)	(118,183)
投資物業公允值收益淨額		1,204,881	165,900
融資成本	7	(329,505)	(159,875)
分佔利潤及虧損：			
聯營公司		(2,514)	—
合營企業		<u>1,900,410</u>	<u>2,129,540</u>
稅前利潤	8	5,555,028	4,527,499
所得稅開支	9	<u>(1,950,015)</u>	<u>(1,065,893)</u>
年度利潤		<u><u>3,605,013</u></u>	<u><u>3,461,606</u></u>
應佔：			
本公司擁有人		3,620,071	3,464,714
非控股權益		<u>(15,058)</u>	<u>(3,108)</u>
		<u><u>3,605,013</u></u>	<u><u>3,461,606</u></u>
本公司擁有人應佔每股盈利 — 基本及攤薄	11	<u><u>人民幣117分</u></u>	<u><u>人民幣115分</u></u>

年內擬派股息詳情於附註10披露。

合併全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年度利潤	<u>3,605,013</u>	<u>3,461,606</u>
其他全面收入／(虧損)		
於期後期間重分類至損益的其他全面收入／(虧損)：		
換算為呈列貨幣的匯兌差額	1,032,056	(982,292)
分佔換算合營企業的匯兌差額	<u>254,141</u>	<u>(238,896)</u>
於期後期間重分類至損益的其他全面收入／(虧損)淨額	1,286,197	(1,221,188)
於期後期間不能重分類至損益的其他全面收入：		
換算為呈列貨幣的匯兌差額	<u>119,849</u>	<u>19,076</u>
於期後期間不能重分類至損益的其他全面收入淨額	<u>119,849</u>	<u>19,076</u>
年度經扣除稅項後的其他全面收入／(虧損)	<u>1,406,046</u>	<u>(1,202,112)</u>
年度全面收入總額	<u>5,011,059</u>	<u>2,259,494</u>
應佔：		
本公司擁有人	5,026,117	2,262,602
非控股權益	<u>(15,058)</u>	<u>(3,108)</u>
	<u>5,011,059</u>	<u>2,259,494</u>

合併財務狀況表

二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	4,173,873	3,890,621
投資物業		13,718,600	10,533,100
土地使用權		1,071,688	1,040,728
於聯營公司的權益		740,629	—
於合營企業的權益		32,091,230	18,998,141
遞延稅項資產		1,410,904	1,332,532
非流動資產總額		<u>53,206,924</u>	<u>35,795,122</u>
流動資產			
在建物業		30,908,445	38,503,341
持作銷售用途的竣工物業		6,540,415	6,866,193
應收貿易賬款	13	535,665	156,775
預付款、按金及其他應收款		2,963,398	2,200,705
應收一家合營企業款項		30,065	30,059
可收回稅款		292,805	288,043
受限制現金		1,268,364	1,130,660
現金及現金等值物		39,198,957	25,770,912
流動資產總額		<u>81,738,114</u>	<u>74,946,688</u>
流動負債			
應付貿易賬款及應付票據	14	2,644,265	5,753,979
其他應付款及應計款項		8,455,136	9,838,964
應付合營企業款項		27,929,009	21,530,757
付息銀行及其他借貸		3,740,551	4,753,515
應付稅項		6,638,355	5,431,370
流動負債總額		<u>49,407,316</u>	<u>47,308,585</u>
流動資產淨值		<u>32,330,798</u>	<u>27,638,103</u>
資產總額減流動負債		<u>85,537,722</u>	<u>63,433,225</u>
非流動負債			
付息銀行及其他借貸		55,904,620	38,196,455
遞延稅項負債		1,385,367	1,225,816
遞延收入		2,042	2,042
非流動負債總額		<u>57,292,029</u>	<u>39,424,313</u>
資產淨值		<u>28,245,693</u>	<u>24,008,912</u>

二零一七年 二零一六年
人民幣千元 人民幣千元

權益

本公司擁有人應佔權益

已發行股本

302,355 293,590

儲備

27,304,929 23,656,855

非控股權益

27,607,284 23,950,445

638,409 58,467

權益總額

28,245,693 24,008,912

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二零一七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（即賦予本集團現有能力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，將於合併時悉數撤銷。

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經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第7號修訂本	<i>披露計劃</i>
香港會計準則第12號修訂本	<i>就未變現虧損確認遞延稅項資產</i>
香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進所載	<i>披露於其他實體之權益：澄清香港財務報告準則第12號之範圍</i>
香港財務報告準則第12號修訂本	

上述香港財務報告準則修訂本概無對該等財務報表造成重大財務影響。該等修訂本的性質及影響載述如下：

- (a) 香港會計準則第7號修訂本要求實體作出披露，以使財務報表之使用者可評估融資活動所產生之負債變動，包括現金流所產生之變動及非現金變動。該等修訂本並無對本集團的財務報表造成重大影響。
- (b) 香港會計準則第12號修訂本澄清實體於評估是否將有應課稅利潤可用於抵銷可扣稅暫時性差額時，需要考慮稅法有否對於可扣減暫時性差額轉回時可作扣減之應課稅利潤來源有所限制。此外，該等修訂本就實體應如何釐定日後應課稅利潤提供指引，並解釋應課稅利潤可

包括收回超過賬面金額之部分資產的情況。由於本集團並無列入修訂本範圍內的可供稅暫時性差額或資產，故該等修訂本並無對本集團的財務狀況或表現造成影響。

- (c) 香港財務報告準則第12號修訂本澄清香港財務報告準則第12號之披露規定(惟香港財務報告準則第12號第B10至B16段之披露規定除外)適用於分類為持作銷售或計入分類為持作銷售出售組別之實體於附屬公司、合營企業或聯營公司之權益或其於合營企業或聯營公司之部分權益。由於本集團於二零一七年十二月三十一日並無分類為持作銷售出售組別的附屬公司，故該等修訂本並無對本集團的財務報表造成影響。

4. 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

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 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第9號修訂本	具有負補償的提前償付特徵 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 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營企業的長期權益 ²
香港會計準則第40號修訂本	轉撥投資物業 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
香港(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 ²
二零一四年至二零一六年週期之年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號之修訂 ¹
二零一五年至二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號之修訂 ²

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二一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載述如下：

香港財務報告準則第15號將於本集團截至二零一八年十二月三十一日止財政年度適用，並預期於採納後帶來重大影響。儘管管理層已就該等準則的估計影響作出詳細評估，該評估乃基於本集團目前可得的資料，包括對應用過渡性條文的選擇及政策選項的預期。於採納後的實際影響或會與

下文所述者有所不同，視乎本集團於應用準則時可得的額外合理輔助資料以及最終採納的過渡性條文及政策選項而定。

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：歸屬條件對計量以股份為基礎的現金結算付款交易的影響；為僱員履行其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修訂令其分類由現金結算變為權益結算的會計處理方法。該等修訂明確說明計量以股份為基礎的權益結算付款時歸屬條件的入賬方法亦適用於以股份為基礎的現金結算付款。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），將整項分類為以股份為基礎的權益結算付款交易。此外，該等修訂明確說明，倘以股份為基礎的現金結算付款交易的條款及條件有所修訂，令其成為以股份為基礎的權益結算付款交易，該交易自修訂日期起作為以權益結算的交易入賬。採納修訂時，實體須在不重述過往期間的情況下應用該等修訂，惟倘彼等選擇採納全部三項修訂，且符合其他準則，則可獲准作出追溯應用。本集團將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。該等修訂將以未來適用基準應用。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，該等修訂現時可予採納。

於二零一四年七月頒佈的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。首次應用該準則時，需按全面追溯基準或經修訂追溯基準應用。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。本集團計劃採納香港財

務報告準則第15號的過渡性條文，以將首次採納的累計影響確認為對二零一八年一月一日期初保留利潤結餘的調整。此外，本集團計劃僅對二零一八年一月一日前尚未完成的合約採納新規定。本集團預期，於二零一八年一月一日因首次採納香港財務報告準則第15號而將作出的過渡性調整並不重大。然而，會計政策的預期變動（詳情於下文闡釋）將對本集團二零一八年起的財務報表造成重大影響。於二零一七年，本集團已對採納香港財務報告準則第15號的影響作出詳細評估。

本集團的主要業務包括物業發開發、物業投資、酒店營運及物業管理。採納香港財務報告準則第15號對本集團造成的預計影響概述如下：

(a) 銷售已竣工物業

於本年度及過往年度，當物業的重大風險及擁有權回報轉移予買家時，即相關物業已完成建設且根據銷售協議交付予買家，且可合理保證能收回相關應收款項時，本集團會將已竣工物業的銷售入賬。根據香港財務報告準則第15號，對於在某一時點轉移物業控制權的已竣工物業銷售而言，收入於客戶取得已竣工物業的實物擁有權或法定業權，且本集團獲得現時收款權且很可能收取代價時確認。本集團認為，採納香港財務報告準則第15號時，將不會影響按照現有合約條款銷售已竣工物業的收入確認。

就客戶付款與轉移已承諾物業或服務之間的期限超過一年的合約，交易價格會就重大融資部分的影響作出調整。交易價格乃貼現已承諾代價金額後釐定。本集團所使用的貼現率為與客戶訂立個別融資交易時將使用的相同貼現率。貼現率反映該安排中借款人的信貸特徵。

根據香港財務報告準則第15號，倘取得合約的增量成本（即未能取得合約時不會產生的成本）可收回，則確認為合約資產，其後按照符合於確認相關收入時與資產有關的服務轉移模式有系統地攤銷。補償可為直接（即根據合約作出補償）或間接（即合約固有的利潤）。採納香港財務報告準則第15號後，與於某一期間所完成銷售直接相關的銷售佣金，指須於確認相關收入起計一年或以內資本化及攤銷的增量成本。

(b) 呈列及披露

香港財務報告準則第15號的呈列及披露規定較現有香港會計準則第18號所規定者更為詳盡。呈列規定要求大幅改變現有慣例，並將大幅增加須在本集團財務報表作出的披露量。香港財務報告準則第15號的多項披露規定為新規定，本集團已評定部分該等披露規定的影響屬重

大。尤其是，本集團預期財務報表附註將由於有關重大判斷及影響釐定來自客戶合約的收入金額及時間的判斷變動的披露而增加。本集團亦需披露取得及履行一項合約的資本化成本的期末結餘，以及期內攤銷的金額。

於二零一六年五月頒佈的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，或與重估模式適用的物業、廠房及設備類別相關，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。香港財務報告準則第16號要求承租人及出租人作出較香港會計準則第17號更為詳盡的披露。承租人可選擇以全面追溯基準或經修訂追溯基準應用該準則。本集團預期自二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號。本集團目前正評估採納香港財務報告準則第16號的影響，並正考慮是否選擇得益於可得的實際權宜之舉，以及將採納的過渡性方案及寬免。

於二零一八年一月頒佈的香港會計準則第28號修訂本澄清香港財務報告準則第9號的範圍豁免僅包括於聯營公司或合營企業的權益（可應用權益法），並不包括實質上構成於聯營公司或合營企業淨投資一部分的長期權益（不應用權益法）。因此，實體將該等長期權益入賬時採用香港財務報告準則第9號而非香港會計準則第28號，包括香港財務報告準則第9號的減值規定。香港會計準則第28號可應用於淨投資，包括長期權益，惟僅在確認聯營公司或合營企業虧損或於聯營公司或合營企業的淨投資減值的情況下方可應用。本集團預期自二零一九年一月一日起採納該等修訂本，並將使用修訂的過渡性規定按二零一九年一月一日存在的事實及情況評估該等長期權益的業務模式。本集團亦打算於採納該等修訂本後應用重述過往期間可比較資料的寬免。

於二零一七年四月頒佈的香港會計準則第40號修訂本澄清實體應將物業（包括在建或發展中物業）轉入或轉出投資物業的時間。該等修訂載述，當物業符合或不再符合投資物業的定義，且有證據顯示用途有變時，即發生用途變更。單單管理層對物業擬定用途的改變，並不會提

供用途有變的證據。該等修訂本應按未來適用基準應用於實體首次應用該等修訂本的年度報告期初或之後發生的用途變更。實體應重新評估於首次應用該等修訂本當日已持有的物業分類，並(如適用)將物業重新分類，以反映在該日存在的情況。倘毋須採用事後確認，方可追溯應用。本集團預期自二零一八年一月一日起以未來適用基準採納該等修訂本。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號於二零一七年六月頒佈，就實體以外幣收取或支付預付代價及確認非貨幣性資產或負債的情況下應用香港會計準則第21號時如何釐定交易日期提供指引。該詮釋澄清，就釐定於初步確認有關資產、開支或收入(或其中部分)所用的匯率時，交易日期為實體初步確認因支付或收取預付代價而產生的非貨幣性資產(如預付款項)或非貨幣性負債(如遞延收入)之日。倘確認有關項目前存在多筆預付款或預收款，實體應就預付代價的每筆付款或收款釐定交易日期。實體可按全面追溯基準或未來適用基準應用該詮釋，時間為自實體首次應用該詮釋的報告期初或於實體首次應用該詮釋的報告期財務報表中呈列為比較資料的先前報告期初開始。本集團預期自二零一八年一月一日起按未來適用基準採納該詮釋。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號於二零一七年七月頒佈，提供倘稅項處理涉及影響香港會計準則第12號的應用的不確定性(通常稱之為「不確定稅務狀況」)，對所得稅(即期及遞延)的會計處理方法。該詮釋不適用於香港會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，尤其亦不包括與不確定稅項處理相關的權益及處罰相關規定。該詮釋具體處理(i)實體是否考慮對不確定稅項進行單獨處理；(ii)實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設；(iii)實體如何釐定應課稅利潤或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅收抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。該詮釋須追溯應用(倘毋須採用事後確認，則可全面追溯應用；或追溯應用，則應用的累計影響將作為於首次應用日期的期初權益的調整，而毋須重列比較資料)。本集團預期自二零一九年一月一日起採納該詮釋。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

於二零一八年二月頒佈的香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進載列香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號的修訂本。本集團預期自二零一九年一月一日起採納該等修訂本。預期概無該等修訂本將對本集團造成重大財務影響。該等修訂本的詳情載列如下：

- 香港財務報告準則第3號業務合併：澄清當實體取得屬共同經營的業務的控制權時，必須應用分階段完成業務合併的規定，並按公允值重新計量其先前於共同經營持有的全部權益。
- 香港財務報告準則第11號共同安排：澄清當參與但並無擁有共同經營的共同控制權的實體取得屬業務的共同經營的共同控制權時，不會重新計量先前於該共同經營持有的權益。
- 香港會計準則第12號所得稅：澄清實體於損益、其他全面收入或權益確認股息的所有所得稅影響，須視乎實體於何處確認產生導致有關股息的可分配利潤的起始交易或事件。
- 香港會計準則第23號借貸成本：澄清當籌備資產作其擬定用途或銷售所需的絕大部分活動完成時，實體將原先用作發展合資格資產的特定借貸視作一般借貸的一部分處理。

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及香港。

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2017年內，與單一外界顧客進行的物業銷售交易所產生的收入約為人民幣2,371,183,000元。

於2016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。

截至二零一七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>10,432,094</u>	<u>231,166</u>	<u>424,479</u>	<u>455,333</u>	<u>11,543,072</u>
分部業績	4,922,417	1,418,006	147,493	99,223	6,587,139
對賬：					
利息收入及未分配收入					632,914
未分配開支					(1,335,520)
融資成本					<u>(329,505)</u>
稅前利潤					5,555,028
所得稅開支					<u>(1,950,015)</u>
年度利潤					<u>3,605,013</u>
其他分部資料：					
折舊及攤銷	42,768	5,057	98,106	1,347	147,278
投資物業公允值收益淨額	-	1,204,881	-	-	1,204,881
分佔利潤及虧損：					
聯營公司	(2,514)	-	-	-	(2,514)
合營企業	<u>1,900,410</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,900,410</u>

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	4,193,984	344,732	127,174	96,190	4,762,080
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>3,461,606</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>

6. 收入、其他收入及收益淨額

收入指年內物業銷售的所得款項總額、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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入：		
物業銷售	10,432,094	7,922,956
總租金收入	231,166	182,411
酒店營運收入	424,479	389,839
物業管理費收入	455,333	370,123
	<u>11,543,072</u>	<u>8,865,329</u>
其他收入及收益淨額：		
利息收入	323,340	169,677
匯兌淨差額	—	304,550
管理費收入	196,402	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	113,172	83,222
	<u>632,914</u>	<u>731,732</u>

7. 融資成本

本集團融資成本的分析載列如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	3,098,567	2,713,385
減：資本化利息	(2,769,062)	(2,553,510)
	<u>329,505</u>	<u>159,875</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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
物業銷售成本	7,040,436	5,570,990
減：確認政府資助	(48)	(171)
	<u>7,040,388</u>	<u>5,570,819</u>
折舊	141,814	144,414
攤銷土地使用權	25,864	26,933
減：於在建資產資本化之金額	(20,400)	(21,455)
	<u>5,464</u>	<u>5,478</u>
提前贖回優先票據的額外費用*	174,540	117,667
出售投資物業虧損／(收益)淨額	2,981	(5)
出售物業、廠房及設備虧損*	879	19
僱員福利開支(不含董事及行政總裁薪酬)：		
工資及薪金	634,317	546,890
退休金計劃供款(界定福利計劃)	69,129	57,124
	<u>703,446</u>	<u>604,014</u>
減：於在建資產、在建物業及在建投資物業資本化之金額	(121,520)	(106,844)
	<u>581,926</u>	<u>497,170</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

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
即期 – 中國		
企業所得稅(「企業所得稅」)	1,061,634	618,307
土地增值稅(「土地增值稅」)	843,254	547,602
	<u>1,904,888</u>	<u>1,165,909</u>
遞延	45,127	(100,016)
年內總稅項開支	<u>1,950,015</u>	<u>1,065,893</u>

香港利得稅

由於本集團截至二零一七年及二零一六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二零一七年及二零一六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

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
擬派末期股息(附有以股代息選擇權) – 每股普通股人民幣31分 (二零一六年：末期股息(附以股代息選擇權)之股息人民幣40分)	978,098	1,221,521
擬派特別股息 – 無 (二零一六年：特別股息(附以股代息選擇權)之股息人民幣11分)	–	335,918
宣派中期股息 – 每股普通股人民幣10分(二零一六年：無)	305,380	–
	<u>1,283,478</u>	<u>1,557,439</u>

於二零一七年八月二十八日，董事會宣派二零一七年的中期股息人民幣305,380,000元，即基於於二零一七年六月三十日已發行的股份數目，每股人民幣10分（二零一六年：無）。年內之中期股息將從本公司的保留利潤中列支。

年內擬派末期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（「二零一八年股東週年大會」）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3,097,952,915股（二零一六年：3,021,295,752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（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。

由於截至二零一七年十二月三十一日止年度並無發生攤薄事件，故此年內每股攤薄盈利金額與每股基本盈利相同。

計算每股基本及攤薄盈利金額乃根據：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
盈利		
本公司擁有人應佔利潤	<u>3,620,071</u>	<u>3,464,714</u>
		股份數目
	二零一七年	二零一六年
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>3,097,952,915</u>	3,021,295,752
攤薄影響 – 購股權	–	<u>244,437</u>
計算每股攤薄盈利所用的普通股加權平均數	<u>3,097,952,915</u>	<u>3,021,540,189</u>

12. 物業、廠房及設備

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團添置總成本約人民幣430,931,000元（二零一六年：約人民幣342,755,000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、提供物業管理服務及酒店運營的應收賬款。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十二個月內。於報告期終的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
三個月內	246,623	108,714
四至六個月	24,431	14,634
七至十二個月	247,070	16,293
一年以上	17,541	17,134
	<u>535,665</u>	<u>156,775</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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
一年內	<u>2,644,265</u>	<u>5,753,979</u>

應付貿易賬款及應付票據為免息，並通常按要求結清。

15. 報告期後事項

- (a) 於二零一八年一月十九日，本公司採納股份獎勵計劃並決定按照計劃規則無償向二十八名承授人合共授出4,393,500股獎勵股份。獎勵股份的面值為439,350港元。按照獎勵股份授出日期股份之收市價12.60港元計，獎勵股份的市值為55,358,100港元。有關股份獎勵計劃的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年一月十九日的相關公告。
- (b) 於二零一八年二月十三日，本公司根據本公司於二零一八年二月九日採納之購股權計劃授出合共1,719,000份行使價為每股11.120港元的購股權。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一八年二月十三日的相關公告。

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。

於二零一七年的收入約人民幣11,543.1百萬元，較二零一六年約人民幣8,865.3百萬元增加30.2%。二零一七年的應佔收入約人民幣20,684.9百萬元，較二零一六年約人民幣17,467.2百萬元增加18.4%。

於二零一七年，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10,432.1百萬元、人民幣231.2百萬元、人民幣424.5百萬元及人民幣455.3百萬元。

物業開發

二零一七年物業開發收入由二零一六年約人民幣7,923.0百萬元，增加31.7%至約人民幣10,432.1百萬元，此乃主要由於已交付總建築面積(「總建築面積」)由二零一六年631,100平方米增至二零一七年705,390平方米。收入增加亦由於已確認平均銷售價格(「平均銷售價格」)由二零一六年每平方米人民幣12,554元增至每平方米人民幣14,789元。已確認平均銷售價格增加，主要由於二零一七年已交付的寫字樓比例增加，而寫字樓的平均銷售價格較高。

物業投資

二零一七年物業投資收入由二零一六年約人民幣182.4百萬元，增加26.8%至約人民幣231.2百萬元，主要由於已出租投資物業增加。

酒店營運

二零一七年酒店營運收入由二零一六年約人民幣389.8百萬元，增加8.9%至約人民幣424.5百萬元，主要由於酒店的入住率上升。

物業管理

二零一七年物業管理收入由二零一六年約人民幣370.1百萬元，增加23.0%至約人民幣455.3百萬元，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。

銷售成本由二零一六年約人民幣5,795.0百萬元，增加29.8%至二零一七年約人民幣7,523.1百萬元，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二零一六年的人民幣3,219元增加至二零一七年的人民幣3,617元，是由於城市間的交付組合與二零一六年相比有所變化。

每平方米的建築成本從二零一六年的人民幣4,334元輕微減少至二零一七年的人民幣4,329元。

毛利

本集團的毛利由二零一六年約人民幣3,070.3百萬元，增加30.9%至二零一七年約人民幣4,019.9百萬元。二零一七年，本集團的毛利率錄得34.8%，而二零一六年則為34.6%。二零一七年本集團的應佔毛利增加27.1%至約人民幣7,594.6百萬元。二零一七年的應佔毛利率為36.7%，而二零一六年則為34.2%。

其他收入及收益淨額

其他收入及收益由二零一六年約人民幣731.7百萬元，下降13.5%至二零一七年約人民幣632.9百萬元，主要包括利息收入約人民幣323.3百萬元及合營項目有關的管理費收入約人民幣196.4百萬元。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支由二零一六年約人民幣322.8百萬元，增加34.0%至二零一七年約人民幣432.5百萬元，主要由於銷售佣金增加，與本期物業銷售收入增加一致。

行政開支

本集團行政開支由二零一六年約人民幣969.2百萬元，輕微減少3.3%至二零一七年約人民幣936.8百萬元。

其他營運開支淨額

二零一七年，本集團的其他營運開支約人民幣501.8百萬元(二零一六年：約人民幣118.2百萬元)，主要包括提前贖回優先票據的額外費用及境內企業債券的匯兌虧損。

投資物業公允值收益淨額

二零一七年，本集團錄得投資物業公允值收益約人民幣1,204.9百萬元(二零一六年：約人民幣165.9百萬元)，主要與各區多項可出租商業物業有關。二零一七年，來自北京的合景中心I、上海的環球都會廣場及廣州的星輝廣場等可出租商業物業應佔的公允值收益約人民幣1,030.5百萬元。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。

融資成本

二零一七年本集團融資成本約人民幣329.5百萬元(二零一六年：約人民159.9百萬元)，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。加權平均利率約5.8%，二零一六年則為6.0%。

所得稅開支

所得稅開支由二零一六年約人民幣1,065.9百萬元，增加82.9%至二零一七年約人民幣1,950.0百萬元，主要由於二零一七年物業銷售已交付的總建築面積增加，以致土地增值稅撥備增加。所得稅開支增加亦由於投資物業公允值收益導致企業所得稅撥備增加。

年度利潤

二零一七年，本集團錄得年度利潤及核心利潤約人民幣3,605.0百萬元及約人民幣3,523.1百萬元(二零一六年：約人民幣3,461.6百萬元及約人民幣2,921.9百萬元)。淨利潤率及核心利潤率分別為31.2%及30.5%(二零一六年：分別為39.0%及33.0%)。二零一七年，本公司擁有人應佔年度利潤人民幣3,620.1百萬元(二零一六年：人民幣3,464.7百萬元)，較去年增長4.5%。

如上文所述，二零一七年已交付建築面積增加推動本集團收入增加，二零一七年毛利增加30.9%至約人民幣4,019.9百萬元(二零一六年：約人民幣3,070.3百萬元)。同時，此強勁之增長亦部分被境內公司債券所產生的匯兌損失及提前贖回優先票據的額外費用所抵消。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一七年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘的賬面金額約人民幣40,467.3百萬元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣26,901.6百萬元)。

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。於二零一七年十二月三十一日，受限制現金的賬面金額約人民幣1,268.4百萬元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣1,130.7百萬元)。

借貸及本集團的資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，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16,731.2百萬元、人民幣13,735.0百萬元及人民幣29,179.0百萬元。在銀行及其他貸款中，約人民幣1,257.7百萬元將於一年內償還，約人民幣9,367.5百萬元將於二至五年內償還，以及約人民幣6,106.0百萬元將於五年後償還。在優先票據中，約人民幣11,259.1百萬元將於二至五年內償還，以及約人民幣2,475.9百萬元將於五年後償還。在境內公司債券中，約人民幣2,482.9百萬元將於一年內償還，以及約人民幣26,696.1百萬元將於二至五年內償還。

於二零一七年十二月三十一日，本集團約人民幣16,731.2百萬元的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣19,251.5百萬元的樓宇、土地使用權、投資物業、在建物業、持作銷售用途的竣工物業及定期存款，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。

除於二零一七年十二月三十一日約人民幣1,557.8百萬元及約人民幣1,277.0百萬元(合計總額約人民幣2,834.8百萬元)的若干貸款結餘分別以港元及美元計值外，本集團全部銀行及其他貸款的賬面金額均以人民幣計值。於二零一七年十二月三十一日，除總額為人民幣200.0百萬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。於二零一七年十二月三十一日，本集團的優先票據以美元計值及按固定利率計息。於二零一七年十二月三十一日，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。於二零一七年十二月三十一日，負債比率為67.9%(二零一六年十二月三十一日：66.8%)。

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。

於二零一七年，人民幣兌換美元及港元的匯率有所上升，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) 於二零一七年十二月三十一日，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5,036.1百萬元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣7,330.0百萬元)。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，於二零一七年及二零一六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) 於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，本集團就合營企業之若干銀行貸款提供擔保。

市場回顧

二零一七年，在中央堅持房子的居住屬性背景下，地方調控政策差異化逐步明顯，通過限購、限貸、限售及房地產金融監管等措施抑制投資投機性需求。一線城市、強二線城市和環一線的三四線城市成為市場調控的重點目標。而大部分二三線城市因去庫存壓力，政策環境相對寬鬆，市場熱點迅速向重慶、成都、西安等城市轉移，另外一些城市如武漢、杭州、天津、南京等熱度不減，保持平穩增長態勢。據國家統計局數據顯示，二零一七年，商品房銷售面積169,408萬平方米，同比增長7.7%。商品房銷售額133,701億元，同比增長13.7%。

行業發展集中度持續提升，市場佔有率高度集中在高速發展的大型房企手裡，中小型房企則持續面對複雜的行業環境，行業加速進入寡頭時代。為避免在殘酷的行業競爭中被兼并或破產，各房企抓緊推盤節奏，因庫存減少，急需補充土地資源供後續發展。報告期內，房企加大土地投資，一二線城市及周邊三線城市拿地規模顯著增長。

據國家統計局數據顯示，二零一七年，房地產開發企業土地購置面積25,508萬平方米，同比增長15.8%；土地成交價款13,643億元，增長49.4%，增速提高2.4個百分點。

業務回顧

報告期內，本集團緊跟各地調控措施，及時調整銷售策略和產品結構，推出滿足市場需求的適銷產品。按總預售額貢獻來分，目前在售53個項目中，45%來自華南區，另外35%來自華東區。與去年同期比較，二零一七年全年預售額合計人民幣380億元，同比上漲33.2%；權益預售額合計人民幣287億元，同比上漲28.7%。華南區平均銷售價格為約每平方米人民幣14,920元，華東區平均銷售價格為約每平方米人民幣20,218元。二零一七年整體平均銷售價格約每平方米人民幣16,819元，同比上漲18.7%。

本集團共推出成都雲上、杭州璞麗東方、廣州雲溪四季、佛山天鑾、蘇州拾鯉、徐州保利合景瓏灣、南寧香悅四季、合肥廬月灣、杭州天鑾、武漢悅湖四季、嘉興海鹽項目、合肥廬江壹號共12個全新項目，其中徐州、合肥、武漢、嘉興是首次推盤城市。本次推出的項目中既有高端品牌天鑾系，也有與自然景觀融合的香悅系列的產品。

佛山天鑾項目坐落於佛山市順德區北滘新城，地處廣州地鐵7號線及佛山地鐵3號線的交匯點，緊鄰廣州，是連接廣州與佛山的紐帶，地理位置和商住配套優越，於二零一七年下半年首次開盤。項目迎合當地市場，推出97-141平方米精裝修住宅，面向剛需和首次改善型客戶。

南寧香悅四季位於南寧五象新區，緊靠五象嶺國家森林公園，南面可以遠眺五象湖公園，打造與森林景觀融合的居住環境，以85-126平方米的精裝修住宅為主，自十月份開盤至今熱度不減，受到廣大買家的追捧。

本集團為加速後續發展，重點發展華南區與華東區，抓緊華北區和西南區域的擴張。本集團一方面在公開市場上自主參與招拍掛獲取優質地塊，另一方面，通過積極參與二手市場的收併購活動，以合理價格獲取地塊補充土地資源。同時，本集團亦於武漢、深圳等地通過收併購與城鎮舊改的模式，成功收購武漢悅湖四季、深圳坂田項目等發展潛力巨大的項目。

報告期內，本集團於中國內陸及香港購入35幅優質地塊，新增建築面積531萬平方米，平均成本為每平方米人民幣5,000元(不包括香港)。

截至二零一七年十二月三十一日，本集團旗下共擁有101個項目，分佈於中國內地及香港共29個城市，共計權益建築面積約1,352萬平方米的土地儲備。若包括城市更新未掛牌項目，目前本集團權益土儲約1,800萬平方米。

為提升員工參與項目建設的積極性，增加高管與員工的責任感，本集團正式推出項目跟投制度，在全新項目中全面開展，如徐州保利合景瓏灣、杭州璞麗東方、合肥廬月灣、廣州雲溪四季、杭州天鑾等，認購率和付款率都達到預期目標。通過本集團高管和項目負責人強投、員工跟投的機制，更好調動員工主動性和投入力度，激勵員工更好參與項目的建設和管理。

投資物業及酒店

(1) 酒店物業

截至二零一七年十二月三十一日，本集團旗下已開業七間酒店，其中五間位於廣州，一間位於杭州，一間位於成都。三家酒店以國際領先的酒店品牌管理公司運營，如廣州W酒店，廣州康萊德酒店(合作項目)，廣州東圃福朋喜來登酒店。位於廣州市中心以及廣州花都、杭州及成都的木蓮莊酒店由本集團旗下商業團隊自營。

自營酒店品牌木蓮莊從二零一三年開始面世，歷時四年，通過精緻的軟硬件設施、舒適的商務環境，高品質的個性化服務，打造成本集團旗下一個全新形象。因酒店的位置位於市中心或新商務中心，木蓮莊成功獲得商務人士青睞。木蓮莊於報告期內引入會員制度，預期通過此制度維護與客戶間的良好關係，提升服務水準。

以上酒店於報告期內的營業收入合計約人民幣424.5百萬元，與去年同期相比增加8.9%。

(2) 已建成及可出租的投資物業

本集團旗下已投入使用的寫字樓物業包括位於廣州珠江新城核心的合景國際金融廣場（「IFP」）、環球都會廣場、廣州琶洲電商總部的環匯商業廣場、上海新江灣嘉譽灣寫字樓、蘇州領匯廣場等等。

二零一七年十二月，本集團旗下首個商場品牌-上海悠方正式盛大開業。上海悠方位於上海新江灣板塊，周邊環繞成熟住宅小區及寫字樓物業，填補了此版塊大型商業配套的空缺。通過引入盒馬鮮生、Little SOCIUM立秀寶、定制化電影院、室內滑雪主題遊樂場等品牌吸引板塊內外的消費者。開業兩天客流量即達20萬人次。截至二零一七年底，上海悠方的出租率約90%。

上海悠方的成功開業，將成為其他城市商業的標桿，成都悠方、蘇州悠方、廣州悠方及北京摩方也將陸續亮相，正式開啟合景泰富地產的商業元年。

展望

二零一八年，預期中央政府將堅持穩中求進的工作總基調，堅持以供給側改革為主線，推進穩增長、促改革、調結構、惠民生、防風險等各項工作。

對房地產行業而言，繼十九大報告提出「房子是用來住的，不是用來炒的」定位後，年末中央工作會議再度重申「加快建立多主體供應、多渠道保障、租購並舉的住房制度」，「完善促進房地產市場平穩健康發展的長效機制，保持房地產市場調控政策連續性和穩定性，分清中央和地方事權，實行差別化調控。」

這明確指出了二零一八年房地產調控的主線，中央政府將圍繞租售並舉完善住房制度，分類、因城施政，促進房地產市場長效機制的發展和完善。

二零一八年，本集團將加快全新項目的建設速度，及時推出市場。根據本集團現有土儲，計劃新開工及推盤時間，本集團預期2018年可售貨值增長至人民幣1,100億元。一線城市可售貨值佔27%，二線城市可售貨值佔65%。基於現時的市場狀況、可售貨源及建設計劃，二零一八年本集團的預售額目標定為人民幣650億元。

二零一八年，本集團將推出超過20個全新項目，包括北京合景中心、上海天悅、杭州天譽、天津譽峰、蘇州吳江項目、廣州南沙水戀、太倉項目、南通通州項目、無錫惠山項目和惠州龍門項目等。

商業方面，本集團預計推出三個系列的長租公寓，滿足不同消費人群的需要。本集團長租公寓以廣州、深圳、上海、南京、成都等一二線熱點城市為試點，最快將於二零一八年正式對外招租。根據投資物業的推出進度，本集團預計2020年的投資性物業可出租建築面積超過270萬平方米。

本集團之物業發展情況概覽

於二零一七年十二月三十一日，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、合肥、武漢、徐州、嘉興、台州、濟南、常熟、麗水、重慶、太倉、無錫、肇慶、中山、南通、柳州、紹興、深圳和香港。

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	1,593	100
2.	環球都會廣場	廣州	寫字樓／商業	40	50
3.	天匯廣場(包括天鑾及天盈廣場)	廣州	服務式公寓／寫字樓／酒店／商業	57	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	431	100
6.	花語水岸	廣州	住宅／商業	7	50
7.	增城掛綠湖	廣州	別墅／酒店	43	100
8.	花漫裏	廣州	住宅／別墅／商業	261	100
9.	環匯商業廣場	廣州	寫字樓／商業	50	50
10.	匯金中心(包括悅峰及匯金東翼)	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業	101	33.3
11.	疊翠峰	廣州	住宅／別墅／商業	111	50
12.	雲溪四季	廣州	住宅／別墅／商業	267	50
13.	南沙水戀	廣州	住宅／商業	63	40
14.	IFP	廣州	寫字樓／商業	61	100
15.	廣州東圃福朋喜來登酒店	廣州	酒店	35	100
16.	花都木蓮莊酒店(前稱花都合景喜來登 度假酒店)	廣州	酒店	25	100
17.	W酒店／W酒店式公寓	廣州	酒店／酒店式公寓	80	100
18.	廣州木蓮莊酒店	廣州	酒店	8	100
19.	峰匯國際	蘇州	住宅／服務式公寓／酒店／商業／寫字樓	61	100
20.	蘇州領峰	蘇州	住宅／服務式公寓／酒店／商業	104	90
21.	蘇州疊翠峰	蘇州	住宅／商業	5	100
22.	領匯廣場	蘇州	服務式公寓／寫字樓／商業	44	100
23.	萬匯大廈	蘇州	服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	60	100
24.	蘇州瑜翠園	蘇州	住宅／商業	6	100
25.	蘇州吳江項目	蘇州	住宅	79	100
26.	拾鯉	蘇州	住宅／商業	46	20
27.	蘇州平望項目	蘇州	住宅	29	50
28.	蘇州吳中項目	蘇州	住宅／別墅	58	100
29.	萬景峰	成都	住宅／服務式公寓／商業	55	100

編號	項目	區域	產品類型	本集團權益	本集團
				擁有之 總建築面積 (千平方米)	所佔權益 (%)
30.	成都譽峰	成都	住宅／服務式公寓／寫字樓／酒店／商業	335	100
31.	成都天譽	成都	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業	252	50
32.	雲上	成都	住宅／別墅／商業／酒店	618	55
33.	香悅四季	北京	住宅／別墅／服務式公寓／商業	17	100
34.	世茂維拉	北京	住宅／別墅／商業	12	50
35.	北京領峰	北京	住宅／別墅／服務式公寓／寫字樓／商業	50	50
36.	摩方	北京	商業	16	100
37.	映月台	北京	住宅／商業	19	100
38.	合景中心I	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	128	100
39.	合景中心II	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	125	100
40.	灩澗新宸	北京	別墅	27	33
41.	汀瀾海岸	海南	別墅／住宅／酒店	176	100
42.	月亮灣	海南	別墅／住宅／酒店／商業	367	100
43.	海南臨高項目	海南	住宅	34	20
44.	上海環球都會廣場	上海	寫字樓／商業	45	100
45.	天匯廣場	上海	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業	31	50
46.	上海領峰	上海	住宅／服務式公寓／酒店／商業	38	100
47.	上海峰匯	上海	服務式公寓／酒店／商業	52	100
48.	嘉譽灣	上海	住宅／服務式公寓／酒店／寫字樓／商業	66	50
49.	萬景峰	上海	住宅／服務式公寓／商業／酒店	127	100
50.	天悅	上海	住宅	121	100
51.	津南新城	天津	住宅／別墅／服務式公寓／商業	540	25
52.	御華園I	天津	住宅／商業	3	100
53.	御華園II	天津	住宅／別墅／商業	2	100
54.	天津譽峰	天津	住宅／別墅／商業	262	100
55.	雲景台(前稱天津靜海項目)	天津	住宅	115	49
56.	天匯廣場	南寧	住宅／服務式公寓／別墅／寫字樓／商業	409	87
57.	廣西合景國際金融廣場	南寧	寫字樓／商業	62	87
58.	廣西天峻	南寧	住宅／別墅／商業	348	87
59.	南寧香悅四季	南寧	住宅／別墅／商業	316	100
60.	杭州瑜翠園	杭州	住宅	1	100
61.	杭州疊彩園	杭州	住宅／別墅	3	100
62.	杭州天峻	杭州	住宅	2	100
63.	杭州木蓮莊酒店	杭州	酒店／商業	18	100
64.	杭州映月台	杭州	住宅／別墅	64	51
65.	杭州天譽	杭州	住宅／別墅	56	100

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 (%)
66.	杭州天鑾	杭州	住宅／別墅	50	100
67.	璞麗東方	杭州	住宅／商業	70	50
68.	尚都薈	南京	住宅／寫字樓／商業	19	50
69.	灩景	佛山	住宅／別墅／服務式公寓／寫字樓／商業	1,216	50
70.	佛山天鑾	佛山	住宅／商業	155	51
71.	濱江首府	佛山	住宅／服務式公寓／商業	89	33.3
72.	合肥廬月灣I	合肥	住宅／商業	71	51
73.	合肥廬月灣II	合肥	住宅／商業	42	51
74.	廬江壹號(前稱合肥廬江項目)	合肥	住宅／商業	165	100
75.	天湖墅	合肥	住宅	51	50
76.	悅湖四季	武漢	住宅／別墅	138	60
77.	武漢梧桐湖項目I	武漢	住宅／別墅／商業	92	100
78.	武漢梧桐湖項目II	武漢	住宅／別墅／商業	142	100
79.	保利合景·瓏灣	徐州	住宅／商業	153	50
80.	嘉興海鹽項目(前稱嘉興項目)	嘉興	住宅／商業	105	100
81.	嘉興嘉善項目	嘉興	住宅	29	25
82.	臨海天峻一期(前稱臨海項目I)	台州	住宅	93	100
83.	臨海天峻二期(前稱臨海項目II)	台州	住宅／商業	101	100
84.	柏景灣(前稱濟南章丘項目)	濟南	住宅	151	49
85.	常熟董浜項目	常熟	住宅	36	40
86.	常熟虞山項目	常熟	住宅	17	25
87.	留香園	麗水	住宅／商業	76	49
88.	重慶天鑾	重慶	住宅／商業	47	100
89.	重慶譽峰	重慶	住宅／商業	391	100
90.	江蘇太倉項目	太倉	住宅	118	100
91.	無錫新吳項目	無錫	住宅／商業	23	20
92.	無錫惠山項目	無錫	住宅／別墅／商業	92	49
93.	肇慶大旺項目	肇慶	住宅	193	100
94.	肇慶端州項目	肇慶	住宅	62	33
95.	中山西區項目	中山	住宅／商業	142	100
96.	南通通州項目	南通	住宅／商業	105	51
97.	映月台	柳州	住宅／別墅／商業	167	100
98.	紹興迪蕩湖項目	紹興	住宅	55	24.9
99.	深圳坂田項目	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業	119	100
100.	香港鴨脷洲項目	香港	住宅／別墅	35	50
101.	香港啟德項目	香港	住宅	27	50

僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團僱用總數約6,950名僱員。截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，總員工成本約人民幣703.4百萬元。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。

股息

本公司董事會建議就截至二零一七年十二月三十一日止年度派付每股普通股人民幣31分之末期股息。倘股東於本公司二零一八年股東週年大會批准擬派末期股息，則預期於二零一八年八月二日或前後派付予於二零一八年六月二十日名列本公司股東名冊內的股東。

擬派末期股息將以人民幣宣派及以港元派付。應付末期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。

派付末期股息須待本公司預期於二零一八年六月八日舉行的二零一八年股東週年大會批准擬派末期股息，方告作實。

載有擬派末期股息全部詳情的通函連同有關選擇表格預期於二零一八年七月二日或前後寄發予股東。

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二零一八年六月八日舉行的二零一八年股東週年大會及於會上投票的股東，本公司預期於二零一八年六月一日(星期五)至二零一八年六月八日(星期五)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席二零一八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二零一八年五月三十一日(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的股東，本公司預期於二零一八年六月十五日(星期五)至二零一八年六月二十日(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，所有股份過戶文件須預期於二零一八年六月十四日(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二零一七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。本公司於截至二零一七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。

於二零一七年十二月三十一日，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集團截至二零一七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二零一七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。於二零一七年十二月三十一日，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。於二零一七年十二月三十一日，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

本公司截至二零一七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.hkexnews.hk 及本公司網站 www.kwgproperty.com。

二零一八年股東週年大會

本公司之二零一八年股東週年大會預期於二零一八年六月八日(星期五)舉行，並將根據上市規則規定之方式刊發及寄發二零一八年股東週年大會通告。

承董事會命
合景泰富地產控股有限公司
主席
孔健岷

香港，二零一八年三月二十三日

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；而李嘉士太平紳士、譚振輝先生及李彬海先生為獨立非執行董事。