

香港交易及結算所有限公司以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而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



KAISA GROUP HOLDINGS LTD.

佳兆業集團控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1638)

截至二零一七年十二月三十一日止年度的 年度業績公告

財務摘要

- 年內總收益較二零一六年增加84.4%至約人民幣32,779.3百萬元。
- 年內毛利較二零一六年增加286.4%至約人民幣8,934.2百萬元，而年內毛利率則由13.0%增加14.3個百分點至27.3%。
- 年度溢利約為人民幣3,043.8百萬元(二零一六年：虧損約人民幣347.5百萬元)。
- 二零一七年核心淨溢利(不包括投資物業及金融衍生工具公平值變動，扣除遞延稅項及消除金融負債收益)為人民幣2,446.4百萬元，而二零一六年則為核心淨虧損約人民幣4,163.2百萬元。
- 合約銷售增加49.8%至約人民幣44,714百萬元。
- 董事會建議派付末期股息每股11.8港仙。

* 僅供識別

佳兆業集團控股有限公司(「本公司」)董事(「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綜合業績，連同截至二零一六年十二月三十一日止年度同期的比較數字。

綜合損益及其他全面收益表

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
收益	3	32,779,347	17,771,517
銷售成本	4	(23,845,129)	(15,459,546)
毛利		8,934,218	2,311,971
其他收益及(虧損)淨額	5	(123,454)	(560,512)
銷售及市場推廣成本	4	(896,012)	(842,695)
行政開支	4	(2,501,232)	(1,745,262)
投資物業公平值變動		2,088,849	4,161,371
金融衍生工具公平值變動		(969,204)	(21,500)
分階段收購一家附屬公司虧損		(146,258)	—
經營溢利		6,386,907	3,303,373
應佔聯營公司業績		31,685	(40,578)
應佔合營企業業績		37	8,223
融資收入		1,486,084	39,236
融資成本		(1,238,286)	(2,159,602)
融資收入／(成本)－淨額	6	247,798	(2,120,366)
消除金融負債收益	7	—	716,143
除所得稅前溢利		6,666,427	1,866,795
所得稅開支	8	(3,622,579)	(2,214,306)
年度溢利／(虧損)		3,043,848	(347,511)
以下人士應佔年度溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		3,284,889	(612,380)
非控股權益		(241,041)	264,869
		3,043,848	(347,511)
年度本公司擁有人應佔盈利／(虧損)的 每股盈利／(虧損)(以每股人民幣列示)			
—基本	9	0.602	(0.119)
—攤薄	9	0.593	(0.119)

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年度溢利／(虧損)	<u>3,043,848</u>	<u>(347,511)</u>
其他全面虧損，包括重新分類調整 其後將重新分類至損益的項目		
可供出售金融資產公平值變動，扣除稅項	-	(210)
換算境外業務匯兌差額	<u>(6,387)</u>	<u>-</u>
年度其他全面虧損，包括重新分類調整	<u>(6,387)</u>	<u>(210)</u>
年度全面溢利／(虧損)總額	<u>3,037,461</u>	<u>(347,721)</u>
以下人士應佔年度全面收益／(虧損)總額：		
本公司擁有人	3,283,297	(612,590)
非控股權益	<u>(245,836)</u>	<u>264,869</u>
	<u>3,037,461</u>	<u>(347,721)</u>

綜合財務狀況表

於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		2,551,580	1,087,064
投資物業		32,025,830	30,690,680
土地使用權		395,815	163,178
於聯營公司之投資	11	5,284,835	1,331,121
於合營企業之投資	11	6,818,118	931,751
可供出售金融資產	12	4,400,796	154,538
應收賬款、按金及其他應收款項	14	823,860	–
商譽及無形資產	13	1,206,237	217,798
可換股債券應收款項		41,328	–
遞延稅項資產		9,699	26,543
		53,558,098	34,602,673
流動資產			
發展中物業		68,066,413	60,559,839
持作銷售的已落成物業		18,170,966	16,246,233
存貨		2,714	–
可供出售金融資產	12	–	13,104
收購土地按金		21,422,522	17,693,750
擬發展項目預付款項		15,925,608	13,620,415
應收賬款、按金及其他應收款項	14	14,124,677	5,786,042
預繳稅項		850,499	727,280
受限制現金		7,939,574	5,696,597
按公平值經損益入賬的金融資產		96,467	–
短期銀行存款		1,232,206	56,917
現金及銀行結餘		11,998,423	10,819,117
		159,830,069	131,219,294
流動負債			
自顧客收取的墊款及已收按金		29,564,933	27,973,395
應計建築成本		15,170,791	10,704,790
應付所得稅		5,649,679	4,440,460
借款		22,173,037	7,762,301
金融衍生工具		–	263,822
其他應付款項		17,315,611	7,652,852
		89,874,051	58,797,620
流動資產淨值		69,956,018	72,421,674
資產總值減流動負債		123,514,116	107,024,347

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動負債		
借款	89,000,150	79,774,515
其他應付款項	104,171	-
遞延稅項負債	4,411,645	4,203,433
	<u>93,515,966</u>	<u>83,977,948</u>
資產淨值	<u>29,998,150</u>	<u>23,046,399</u>
權益		
股本	532,865	450,450
股份溢價	6,913,069	4,253,704
儲備	11,641,988	8,241,973
	<u>19,087,922</u>	<u>12,946,127</u>
本公司擁有人應佔權益	19,087,922	12,946,127
非控股權益	10,910,228	10,100,272
	<u>29,998,150</u>	<u>23,046,399</u>
權益總值	<u>29,998,150</u>	<u>23,046,399</u>

附註

1. 一般資料

佳兆業集團控股有限公司(「本公司」)於二零零七年八月二日根據開曼群島法例第22章公司法(二零零九年修訂,經不時綜合及修訂)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地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681 Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands。本公司從事投資控股,而其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務、水路客貨運業務,以及健康業務。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除非另有指明,此等綜合財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列,人民幣為大部分集團實體經營所處主要經濟環境之貨幣(本公司及本集團旗下大部分實體之功能貨幣),所有價值均四捨五入至最接近之千位數(千元)。

2. 合規聲明

本集團的綜合財務報表已按照所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港法例第622章公司條例的披露規定編製。此等綜合財務報表已根據歷史成本法編製,並就可供出售金融資產、按公平值經損益入賬的金融資產及金融負債(包括衍生工具)以及按公平值列賬之投資物業重估作出修正。

(i) 本集團採納的經修訂準則

以下為本集團已於二零一七年一月一日開始的財政年度首次採納的經修訂準則:

香港會計準則第7號(修訂本)
香港會計準則第12號(修訂本)
二零一四年至二零一六年週期
香港財務報告準則之年度改進

現金流量表:披露計劃
所得稅:就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號(修訂本)
—披露於其他實體的權益:對香港財務
報告準則第12號範圍的澄清

香港會計準則第7號(修訂本)要求披露融資活動產生之負債變動。採納其餘新訂及經修訂準則並無對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

(ii) 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

已頒佈但並非於二零一七年十二月三十一日報告期間強制生效且本集團並無提早採納之新準則、修訂本及詮釋如下：

		於以下日期或 以後開始之 會計期間生效
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益及 相關修訂本	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎的付款交易的 分類及計量	二零一八年一月一日
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」	二零一八年一月一日
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之投資	二零一八年一月一日
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業	二零一八年一月一日
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	二零一八年一月一日
香港財務報告準則之年度改進	二零一四年至二零一六年 週期香港財務報告 準則之年度改進	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償之還款特點	二零一九年一月一日
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	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
香港財務報告準則之年度改進	二零一五年至二零一七年週期 香港財務報告準則之年度改進	二零一九年一月一日
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	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年一月一日
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營 企業之間資產出售或注資	待釐定

除下文所述者外，董事預期應用所有其他香港財務報告準則的新準則及修訂本及詮釋將不會對本集團於可見未來綜合財務報表有任何重大影響。

香港財務報告準則第9號—金融工具

香港財務報告準則第9號將取代香港會計第39號「金融工具：確認及計量」。其對金融資產分類及計量的過往指引作出重大變動，並就金融資產減值引入「預期信貸虧損」模型。

董事已識別以下預期應用香港財務報告準則第9號影響最大的範疇：

- 本集團金融資產的分類和計量。本集團持有大部分金融資產以持有及收取相關現金流，並正在評估現金流的相關類型以正確分類金融資產。根據初步評估，本集團預期新指引將不會影響該等金融資產的分類及計量。

- 應用預期信貸虧損模式的金融資產減值。在預期信貸虧損模型下，虧損事件毋須在確認減值虧損之前發生。相反，主體要求根據資產和事實及情況，將預期信貸虧損確認和計量為12個月的預期信貸虧損或生命週期的預期信貸虧損。該新減值模型可能會導致本集團提早確認應收貿易賬款和其他金融資產的信貸虧損。就香港財務報告準則第15號產生的合約資產及貿易應收款項而言，本集團採用簡化模式確認終身預期信貸虧損，因為該等項目並無重大融資成分。
- 以成本減去減值計量權益投資。所有該等投資將以公平值計量，而公平值變動於損益或其他全面收益中呈列。為呈列其他全面收益變動，須於首次確認時或於過渡至香港財務報告準則第9號當日作出不可撤銷的指定。這將影響本集團於非上市股本證券的投資，本集團擬持有該等投資至二零一八年一月一日以後。

香港財務報告準則第15號—來自客戶合約的收益

香港財務報告準則第15號及相關對香港財務報告準則第15號(以下簡稱「香港財務報告準則第15號」)的澄清規定了收益確認的新規定，取代香港會計準則第18號「收益」，香港會計準則第11號「建築合約」及若干與收益相關的詮釋。香港財務報告準則第15號建立適用於客戶合約的單一綜合模式及確認收益的兩種方法；在某個時間點確認或以一段時間確認。該模型的特點是基於合約的五步交易分析，以確定是否確認收益是多少以及何時確認收益。

香港財務報告準則第15號於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效。根據迄今完成的評估，本集團已識別以下預期會受到影響的範疇：

(a) 收益確認時間

本集團銷售物業收益在物業的風險和回報轉移予買方時，即相關物業已完成建設且已根據物業銷售合約交付予買家，且可合理保證能收回相關應收款項時確認。

根據香港財務報告準則第15號，當客戶取得合約中承諾商品或服務的控制權時確認收益。香港財務報告準則第15號確定了三種承諾商品或服務的控制被視為隨時間轉移的情況：

- 當客戶同時接收和消費該實體的履約部分所提供的利益時；
- 當實體的表現創建或增強了客戶在創建或增強資產時控制的資產(例如正在進行的工作)時；
- 當該實體的表現沒有創建一個對該實體具有替代用途的資產，並且該實體擁有可執行權利獲付迄今已完成的履約部分。

如果合約條款和實體的活動不屬於上述三種情況中的任何一種，則根據香港財務報告準則第15號，該實體確認在某一時間點(即控制通過時)出售該商品或服務的收益。所有權風險和收益的轉移只是決定何時進行控制權轉移的指標之一。

本集團的物業發展活動僅在中國進行。考慮到合約條款，本集團的業務慣例以及中國的法律及監管環境，本集團已評估其物業銷售合約將不符合確認收益的準則，因此物業銷售收益將繼續在某個時間點確認。

(b) 重大融資部分

香港財務報告準則第15號規定實體當合約包含重大融資部分時須就貨幣時間價值調整交易價格，無論來自客戶之付款將大部分預先或延後收取。

就買家付款與轉讓已承諾物業或服務時間間距超過一年的合約而言，交易價已就重大融資部分的影響作出調整。

(c) 附退貨權的銷售

目前，當客戶可退回產品時，本集團估計退貨水平，並對收益和銷售成本進行調整。

本集團預計，當客戶有退貨權時，採用香港財務報告準則第15號不會對本集團確認收益和銷售成本產生重大影響。然而，對預計將被退回的產品單獨確認退貨資產的新要求，將影響綜合財務狀況表中的列報，因為本集團目前就預計退貨調整存貨的賬面值，而不是確認一項獨立的資產。

本集團計劃選擇就採納香港財務報告準則第15號使用累積效應過渡法，並將確認首次應用之累積效應作為對二零一八年一月一日保留盈利期初結餘之調整。誠如香港財務報告準則第15號所允許，本集團計劃僅將該等新規定應用於二零一八年一月一日前尚未完成之合約。

本集團正估計上述準則對本集團於二零一八年一月一日保留盈利的全面影響。

香港財務報告準則第16號－租賃

香港財務報告準則第16號「租賃」將取代香港會計準則第17號及三項相關詮釋。

本集團現時將租賃分類為融資租賃及經營租賃，並根據租賃的類別對租賃安排各自進行列賬。本集團作為出租人訂立若干租約，並作為承租人訂立其他租約。

預期香港財務報告準則第16號將不會大幅影響出租人根據租約將彼等權利及義務入賬的方式。然而，一旦採納香港財務報告準則第16號，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。相反，受可行權宜方法的規限，承租人將按與現有融資租賃會計處理方法類似的方式將所有租約入賬，即於租約開始日期，承租人將確認相應的「使用權」資產。於初步確認該資產及負債後，承租人將確認租賃負債結餘所產生的利息開支及使用權資產折舊，而非根據現有政策於租期內按系統基準確認根據經營租約所產生的租賃開支。作為一項可行權宜方法，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃(即租期為12個月或以下)及低價值資產的租賃，於該等情況下，租金開支將繼續於租期內按系統基準確認。

香港財務報告準則第16號將主要影響本集團作為租約承租人就若干土地及樓宇(現時分類為經營租賃)的會計處理方法。預期應用新會計模式將導致資產及負債均有所增加，及影響租約期間於綜合損益表確認開支的時間。於二零一七年十二月三十一日，本集團於就土地及樓宇的不可撤銷經營租賃項下日後最低租賃付款達人民幣86,972,000元，其中大部分須於報告日期後一至五年內或五年後支付。因此，一旦採納香港財務報告準則第16號，若干該等款項可能須確認為租賃負債，並附帶相應使用權資產。經考慮可行權宜方法的適用性及就現時與採納香港財務報告準則第16號期間已訂立或終止的任何租約及貼現影響作出調整後，本集團將須進行更為詳細的分析以釐定於採納香港財務報告準則第16號時經營租賃承擔所產生的新資產及負債的金額。

香港財務報告準則第16號於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。該準則提供不同的過渡選擇及可行權宜方法，包括融入先前評估的可行權宜方法，當中現有安排為(或包含)租賃。倘選擇此可行權宜方法，本集團僅將香港財務報告準則第16號對租賃的新定義應用於首次應用日期或之後訂立的合約。倘並無選擇可行權宜方法，本集團則需要重新評估其應用新定義下，對那些現有合約為(或包含)租賃而作的所有決定。視乎本集團是否選擇以追溯方式採納香港財務報告準則第16號，或遵從經修訂可追溯方式確認對首次應用當日權益期初結餘的累計效應調整，本集團未必需要重列因重新評估而引致任何會計變動的比較資料。

3. 分部資料

主要營運決策人(「主要營運決策人」)已確認為本公司之執行董事，彼等負責審閱本集團之內部申報以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定營運分部。執行董事已根據分部業績的計量評估各單一營運分部的表現。金融衍生工具公平值、企業及其他未分配開支、消除金融負債收益、融資收入、融資成本及所得稅開支並無計入各營運分部的業績。

主要營運決策人根據業務經營的性質識別分部。具體而言，主要營運決策人評估物業銷售、租金收入、物業管理服務、酒店及餐飲業務以及戲院、百貨店及文化中心業務的表現，並視該等分部為可申報分部。截至二零一七年十二月三十一日止年度，水路客貨運業務成為本集團一個新的可呈報經營分部。繼分階段收購佳兆業健康集團控股有限公司(前稱「美加醫學科技有限公司」)(「佳兆業健康集團」)後，本集團在其他經營分部下開始經營健康業務，有關業務並不重大，並無作為可呈報分部。

由於本集團主要營運決策人認為本集團大部分收益及業績乃源自中國市場，而本集團超過90%的資產乃位於中國，因此概無呈列地區分部資料。

截至二零一七年十二月三十一日止年度收益包括以下各項：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
物業銷售		
—持作銷售的已落成物業	29,126,460	16,739,010
—擬發展項目	2,079,641	—
租金收入	249,569	228,054
物業管理服務	315,862	271,622
酒店及餐飲業務	162,617	81,967
戲院、百貨店及文化中心業務	235,463	253,270
水路客貨運業務	536,491	—
其他	73,244	197,594
	32,779,347	17,771,517

截至二零一七年十二月三十一日止年度提供予主要營運決策人的可申報分部的分部資料如下：

	物業發展	物業投資	物業管理	酒店及 餐飲業務	戲院、 百貨店及 文化中心 業務	水路客貨運 業務	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	31,206,101	283,862	669,159	180,390	434,801	551,721	1,038,328	34,364,362
減：分部間收益	-	(34,293)	(353,297)	(17,773)	(199,338)	(15,230)	(965,084)	(1,585,015)
來自外來客戶之收益	<u>31,206,101</u>	<u>249,569</u>	<u>315,862</u>	<u>162,617</u>	<u>235,463</u>	<u>536,491</u>	<u>73,244</u>	<u>32,779,347</u>
除投資物業公平值變動、 應佔聯營公司及 合營企業業績及分階段 收購一家附屬公司虧損前 的分部業績	6,554,591	135,956	19,222	(78,158)	(540,780)	153,889	(370,647)	5,874,073
應佔聯營公司業績	74,066	-	(1,946)	-	(300)	2,246	(42,381)	31,685
應佔合營企業業績(附註11(b))	(382)	-	-	-	-	-	419	37
投資物業公平值變動	-	2,088,849	-	-	-	-	-	2,088,849
分階段收購一家附屬公司 虧損	-	-	-	-	-	-	(146,258)	(146,258)
分部業績	<u>6,628,275</u>	<u>2,224,805</u>	<u>17,276</u>	<u>(78,158)</u>	<u>(541,080)</u>	<u>156,135</u>	<u>(558,867)</u>	<u>7,848,386</u>
金融衍生工具公平值變動								(969,204)
企業及其他未分配開支								(460,553)
融資收入								1,486,084
融資成本								(1,238,286)
融資收入—淨額(附註6)								<u>247,798</u>
除所得稅前溢利								6,666,427
所得稅開支(附註8)								(3,622,579)
年內溢利								<u>3,043,848</u>

	物業發展	物業投資	物業管理	酒店及 餐飲業務	戲院、 百貨店及 文化中心 業務	水路客貨運 業務	其他	未分配	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他資料：									
折舊(附註4)	42,305	10,134	1,108	5,938	7,772	36,161	1,478	4,228	109,124
無形資產攤銷(附註4)	-	-	-	-	119,027	-	-	-	119,027
土地使用權攤銷(附註4)	3,695	-	-	1,521	2,144	-	-	-	7,360
撤減持作銷售的 已落成物業及 發展中物業(附註5)	262,332	-	-	-	-	-	-	-	262,332
撤銷應收貿易賬款及 其他應收款項(附註5)	51,321	-	89,189	-	-	-	-	-	140,510
撤銷無形資產(附註5)	-	-	-	-	10,468	-	-	-	10,468
撥回土地使用權減值虧損 (附註5)	(2,887)	-	-	-	-	-	-	-	(2,887)
	物業發展	物業投資	物業管理	酒店及 餐飲業務	戲院、 百貨店及 文化中心 業務	水路客貨運 業務	其他	對銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產 未分配	329,842,097	37,616,411	1,553,818	2,964,885	2,484,709	27,386,862	4,032,470	(197,850,546)	208,030,706
資產總值									<u>5,357,461</u>
分部負債 未分配	252,222,094	5,361,023	1,210,529	2,384,989	1,641,563	16,257,045	3,508,674	(173,424,949)	109,160,968
負債總值									<u>74,229,049</u>
其他資料：									
資本開支	872,510	2,818,865	2,769	803,666	354,788	107,041	9,524	-	4,969,163
於聯營公司之投資	1,211,110	-	-	-	300	-	3,120,537	-	4,331,947
於合營企業之投資 (附註11(b))	1,405,500	-	-	-	-	-	5,275	-	1,410,775

截至二零一六年十二月三十一日止年度提供予主要營運決策人的可申報分部的分部資料如下：

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店及 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心 業務 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益	16,739,010	242,829	524,384	88,702	257,905	197,594	18,050,424
減：分部間收益	—	(14,775)	(252,762)	(6,735)	(4,635)	—	(278,907)
來自外來客戶之收益	<u>16,739,010</u>	<u>228,054</u>	<u>271,622</u>	<u>81,967</u>	<u>253,270</u>	<u>197,594</u>	<u>17,771,517</u>
除投資物業公平值變動及 應佔聯營公司及合營企業 業績前的分部業績	(867,614)	126,243	104,537	(37,746)	(68,146)	115,222	(627,504)
應佔聯營公司業績	(4,030)	—	—	—	—	(36,548)	(40,578)
應佔合營企業業績(附註11(b))	(346)	—	—	—	—	8,569	8,223
投資物業公平值變動	<u>—</u>	<u>4,161,371</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,161,371</u>
分部業績	(871,990)	4,287,614	104,537	(37,746)	(68,146)	87,243	3,501,512
金融衍生工具公平值變動							(21,500)
企業及其他未分配開支							(208,994)
融資收入							39,236
融資成本							<u>(2,159,602)</u>
融資成本—淨額(附註6)							(2,120,366)
消除金融負債收益							<u>716,143</u>
除所得稅前溢利							1,866,795
所得稅開支(附註8)							<u>(2,214,306)</u>
年內虧損							<u>(347,511)</u>

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店及 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心 業務 人民幣千元	其他 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他資料：								
折舊(附註4)	45,085	3,740	3,116	4,841	10,838	1,117	32,632	101,369
無形資產攤銷(附註4)	-	-	-	-	85,796	-	-	85,796
土地使用權攤銷(附註4)	2,160	-	-	1,808	2,318	-	-	6,286
撤減持作銷售的已落成 物業及發展中物業 (附註5)	670,615	-	-	-	-	-	-	670,615

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店及 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心 業務 人民幣千元	其他 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產 未分配	267,711,662	17,032,340	3,400,867	2,650,132	908,139	25,309,894	(152,112,532)	164,900,502 921,465
資產總值								165,821,967

分部負債 未分配	174,256,468	5,601,559	1,595,338	1,868,984	1,030,745	10,177,772	(148,199,829)	46,331,037 96,444,531
-------------	-------------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	---------------	--------------------------

負債總值								142,775,568
------	--	--	--	--	--	--	--	-------------

其他資料：								
資本開支	4,671	3,404,525	2,101	3,696	25,976	6,522	-	3,447,491
於聯營公司之投資	-	-	-	-	-	579,611	-	579,611
於合營公司之投資 (附註11(b))	922,728	-	-	-	-	800	-	923,528

截至二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止年度，本集團概無客戶佔本集團收益總額超過10%。

分部間銷售按相關訂約方之間協定條款進行。向管理層報告來自外部收益乃按損益內一致的方式計量。

於二零一七年十二月三十一日，物業發展分部、戲院、百貨店及文化中心業務分部及其他分部的分部資產包括於聯營公司之投資按權益法入賬分別合共約為人民幣2,040,453,000元、人民幣300,000元及人民幣3,244,082,000元(二零一六年：人民幣760,274,000元、無及人民幣570,847,000元)。另外，物業發展分部及其他分部的分部資產包括於合營企業之投資按權益法入賬分別為人民幣6,812,423,000元及人民幣5,695,000元(二零一六年：人民幣922,382,000元及人民幣9,369,000元)。

分部資產主要由物業、廠房及設備、投資物業、於合營企業之投資、於聯營公司之投資、商譽及無形資產、可換股債券應收款項、土地使用權、發展中物業、持作銷售的已落成物業、存貨、應收賬款、按金及其他應收款項、收購土地按金、擬發展項目預付款項、受限制現金、短期銀行存款及現金及銀行結餘項目組成，但不包括可供出售金融資產、按公平值經損益入賬的金融資產、遞延所得稅資產及預繳稅項。

分部負債主要由自顧客收取的墊款及已收按金、應計建築成本、經營借款及其他應付款項組成，但不包括遞延所得稅負債、金融衍生工具、應付所得稅及公司借款。

4. 按性質分類的開支

計入銷售成本、銷售及市場推廣成本和行政開支之開支分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
核數師酬金		
— 審計服務	5,500	5,000
— 非審計服務	1,900	2,300
廣告及其他宣傳成本	453,372	418,101
代理費	253,538	131,252
土地使用權攤銷	7,360	6,286
無形資產攤銷(附註13)	119,027	85,796
銀行費用	45,791	34,028
營業稅及其他徵費	680,981	737,201
已售物業成本	21,775,815	13,947,887
折舊	109,124	101,369
以下項目的直接經營開支		
— 投資物業	23,582	9,613
— 物業管理服務	220,069	153,151
— 酒店及餐飲業務	51,286	29,306
— 戲院、百貨店及文化中心業務	182,414	158,540
— 水路客貨運業務	335,413	98,126
捐款(附註)	136,589	25,989
酬酢	57,467	31,095
法律及專業費用	339,985	265,586
辦公室開支	119,852	106,805
經營租賃租金	37,630	35,509
其他	624,000	721,244
員工成本—包括董事酬金	1,627,862	921,334
差旅	33,816	21,985
	27,242,373	18,047,503

附註：

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團作出捐款人民幣136,589,000元。

5. 其他收益及(虧損)－淨額

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收回其他應收款項壞賬	450,000	—
來自下列項目的股息收入		
—上市可供出售金融資產	55	—
—非上市可供出售金融資產	22,214	20,801
沒收客戶按金	16,300	9,099
政府補貼收入(附註)	89,620	80,104
視作出售一家聯營公司收益	429	—
出售可供出售金融資產收益	—	38,505
出售物業、廠房及設備收益/(虧損)	3,427	(793)
撥回土地使用權減值虧損	2,887	—
違約賠償	(254,048)	—
按公平值經損益入賬的金融資產的公平值虧損淨額	(24,786)	—
其他	(16,242)	(37,613)
撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業	(262,332)	(670,615)
撇銷應收貿易賬款及其他應收款項	(140,510)	—
撇銷無形資產(附註13)	(10,468)	—
	(123,454)	(560,512)

附註：

金額指收取來自中國地方政府部門的補貼，以作為於該地區開發的激勵。概無就收取該補貼而附有尚未達成的條件及其他或然事項。

6. 融資收入／(成本)－淨額

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
融資收入		
銀行存款利息收入	131,708	39,236
來自聯營公司利息收入	32,067	—
來自給予第三方貸款利息收入	22,043	—
匯兌收益淨額	1,300,266	—
	<u>1,486,084</u>	<u>39,236</u>
融資成本		
利息開支		
—銀行借款	3,725,923	3,661,536
—優先票據	2,481,915	1,615,848
—可換股債券	99,888	89,610
—強制性可交換債券	—	79,405
—其他借款	1,668,835	1,493,656
	<u>7,976,561</u>	<u>6,940,055</u>
總利息開支	7,976,561	6,940,055
減：資本化利息(附註)	(6,738,275)	(6,017,783)
	<u>1,238,286</u>	<u>922,272</u>
匯兌虧損淨額	—	1,237,330
	<u>1,238,286</u>	<u>2,159,602</u>
融資收入／(成本)－淨額	<u>247,798</u>	<u>(2,120,366)</u>

附註：年內借款資本化率為13.32% (二零一六年：14.37%)。

7. 消除金融負債收益

於二零一六年七月二十一日，債務重組(定義見本公司日期為二零一六年七月二十二日之公告(「該公告」))經已生效，據此，本集團的境外債務，包括各類優先票據、可換股債券、銀行及其他借款(統稱及個別稱為「原境外債務」)已交換為新票據，即該公告所述的A至E系列優先票據及強制性可交換票據(統稱及個別稱為「新境外債務」)。就與原條款有重大不同的交換而言，原境外債務已於生效日期終止確認，而新境外債務已於該日按公平值確認。截至二零一六年十二月三十一日止年度已確認收益約人民幣716,143,000元，即已終止確認的有關原境外債務的賬面值與已確認的有關新境外債務的公平值之間的差額，扣除已付的相關費用及交易成本總額。就餘下交換而言，同意費合共人民幣104,346,000元已就有關原境外債務的賬面值作出調整，並於有關新境外債務餘下年期攤銷。

8. 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
即期所得稅		
－中國企業所得稅	1,919,823	674,476
－中國土地增值稅	1,611,358	465,003
過往年度撥備不足		
－中國土地增值稅	–	28,819
遞延所得稅	91,398	1,046,008
	<u>3,622,579</u>	<u>2,214,306</u>

本公司在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因而獲豁免繳納開曼群島所得稅。集團公司在英屬處女群島根據英屬處女群島國際商業公司法註冊成立，因而獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

香港利得稅

於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，本集團概無產生自或源自香港的應課稅溢利，因此概無計提香港利得稅撥備。

中國企業所得稅

已就在中國營運之附屬公司之估計應課稅溢利按25%(二零一六年：25%)的稅率作出中國企業所得稅撥備。

中國土地增值稅

中國土地增值稅以土地增值(即銷售物業所得款項減可扣除開支(包括土地使用權成本及所有物業開發開支))按30%至60%之累進稅率徵收。

9. 每股盈利／(虧損)

(a) 基本

每股基本盈利／(虧損)乃按本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)除以年內已發行普通股的加權平均數計算。

	二零一七年	二零一六年
本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)(人民幣千元)	3,284,889	(612,380)
已發行普通股的加權平均數	5,459,531,620	5,135,427,910
每股基本盈利／(虧損)(人民幣)	<u>0.602</u>	<u>(0.119)</u>

每股基本盈利／(虧損)乃基於本公司權益持有人應佔本集團溢利人民幣3,284,889,000元(二零一六年：虧損人民幣612,380,000元)及加權平均數5,459,531,620股(二零一六年：5,135,427,910股)普通股計算(經就截至二零一七年十二月三十一日止年度行使購股權及兌換可換股債券時發行股份作出調整)。

(b) 攤薄

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)	<u>3,284,889</u>	<u>(612,380)</u>
	二零一七年	二零一六年
年內已發行普通股的加權平均數	5,459,531,620	不適用
根據購股權計劃調整發行股份的影響	<u>80,310,257</u>	<u>不適用</u>
就計算每股攤薄盈利的普通股的加權平均數	<u>5,539,841,877</u>	<u>不適用</u>
每股攤薄盈利(人民幣元)	<u>0.593</u>	<u>不適用</u>

截至二零一七年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利乃基於假設所有可攤薄的潛在普通股獲轉換而調整未行使普通股加權平均數計算。

本公司具攤薄潛力普通股包含購股權。至於購股權，根據未行使購股權的認購權的貨幣價值計算以釐定可按公平值收購的股份數目(釐定為本公司股份的平均每年市場股價)。如上計算的股份數目與假設悉數行使購股權而發行的股份數目作出比較。本公司可換股債券獲轉換所產生的潛在股份會增加本公司權益持有人應佔的每股盈利，而由於其具反攤薄影響，因此不予以入賬。

截至二零一六年十二月三十一日止年度並無每股攤薄盈利，乃由於不存在潛在攤薄普通股。

10. 股息

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
建議末期股息每股11.8港仙(二零一六年：無)	<u>598,103</u>	<u>-</u>

董事會建議於應屆股東週年大會上派付二零一七年末期股息每股11.8港仙，合共715,520,000港元(相當於人民幣598,103,000元)。該等綜合財務報表並不反映此應付股息。

11. 於聯營公司及合營企業之投資

(a) 於聯營公司之投資

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於聯營公司之投資成本減累計減值		
– 上市	2,677,741	386,920
– 非上市	2,620,207	988,999
應佔收購後虧損及其他全面虧損，扣除已收股息	(13,113)	(44,798)
	<u>5,284,835</u>	<u>1,331,121</u>
上市投資公平值	<u>1,871,289</u>	<u>327,045</u>

於二零一七年十一月十三日，佳兆業健康集團(於香港聯交所主板上市)按認購價每股0.4港元完成供股發行1,275,402,343股予佳兆業健康集團股東，基準為於二零一七年九月十五日每持有三股佳兆業健康集團股份，可獲一股佳兆業健康集團股份。完成供股發行後，合共1,273,050,748股已配發及由本集團認購。因此，本集團於佳兆業健康集團的股權由21.72%增至41.24%，本集團能透過指示佳兆業健康集團的相關活動，控制佳兆業健康集團。佳兆業健康集團成為本公司附屬公司。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團分別完成收購Nam Tai Property Inc. (「Nam Tai」)及廣東明家聯合移動科技股份有限公司(「明家聯合」)的24.50%及21.25%股權，總代價為人民幣919,705,000元及人民幣1,758,036,000元。Nam Tai及明家聯合分別於紐約證券交易所及深圳證券交易所上市。

(b) 於合營企業之投資

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	931,751	–
添置	1,410,775	923,528
重新分類	4,484,925	–
出售	(9,370)	–
應佔合營企業業績	37	8,223
	<u>6,818,118</u>	<u>931,751</u>
於十二月三十一日		

附註：

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團與第三方訂立協議，以收購四家非重大合營企業，總金額為人民幣10,775,000元，及一家重大合營企業，即廣州南天商業大廣場建設發展有限公司(「南天」)，總金額為人民幣1,400,000,000元。南天從事物業租賃及開發。

本集團過往與合營安排夥伴位於深圳大鵬下沙一幅土地上的開發項目入賬為合營企業。於二零一七年下半年，該幅土地由三家合營企業分佔並轉交至該三家合營企業，而合營企業亦開始生效。因此，董事終止確認與前合營業務有關的資產及負債，並入賬為於合營企業之權益。

12. 可供出售金融資產

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
上市股本投資，按公平值列值	-	1,104
非上市股本投資，按成本列值	4,400,796	166,538
	4,400,796	167,642

13. 商譽及無形資產

	與運動員							總計 人民幣千元
	商譽 人民幣千元	之合約 人民幣千元	商標及專利 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	技術 人民幣千元	分銷網絡 人民幣千元	其他 人民幣千元	
成本								
於二零一六年一月一日	-	-	-	-	-	-	-	-
收購附屬公司	121,779	107,437	-	-	-	-	-	229,216
添置	-	74,378	-	-	-	-	-	74,378
於二零一六年十二月三十一日								
及二零一七年一月一日	121,779	181,815	-	-	-	-	-	303,594
收購附屬公司	210,600	-	23,600	59,700	8,440	497,400	7,895	807,635
添置	-	310,299	-	-	-	-	-	310,299
撇銷	-	(18,856)	-	-	-	-	-	(18,856)
於二零一七年十二月三十一日	332,379	473,258	23,600	59,700	8,440	497,400	7,895	1,402,672
累計攤銷								
於二零一六年一月一日	-	-	-	-	-	-	-	-
攤銷-於行政開支中支銷 (附註4)	-	(85,796)	-	-	-	-	-	(85,796)
於二零一六年十二月三十一日								
及二零一七年一月一日	-	(85,796)	-	-	-	-	-	(85,796)
攤銷-於行政開支中支銷 (附註4)	-	(119,027)	-	-	-	-	-	(119,027)
撇銷	-	8,388	-	-	-	-	-	8,388
於二零一七年十二月三十一日	-	(196,435)	-	-	-	-	-	(196,435)
賬面淨值								
於二零一七年十二月三十一日	332,379	276,823	23,600	59,700	8,440	497,400	7,895	1,206,237
於二零一六年十二月三十一日	121,779	96,019	-	-	-	-	-	217,798

14. 應收賬款、按金及其他應收款項

應收賬款、按金及其他應收款項包括應收貿易賬款、其他應收款項、其他按金、向第三方支付之建築成本預付款項、其他預繳稅項、應收聯營公司款項、應收合營企業款項及應收一家附屬公司非控股權益款項。

應收貿易賬款主要來自物業銷售。物業銷售所得款項將根據有關買賣協議的條款收取。於各報告日期的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
90日內	240,801	250,634
91至180日	10,512	–
181至270日	1,612,128	7,825
271至365日	1,006	6
超過365日	99,943	69,537
	1,964,390	328,002

本集團於二零一七年及二零一六年十二月三十一日的應收貿易賬款結餘中分別人民幣40,831,000元及零元並未到期。

該等結餘主要指來自銷售商業及住宅物業及擬發展項目的應收獨立第三方款項。該等應收款項須於完成若干法律文件後一年內償還，預期於明年清償。

已逾期但未減值的應收貿易賬款賬齡如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
逾期少於90日	1,797,872	250,634
逾期91至180日	10,512	–
逾期181至270日	14,226	7,825
逾期271至365日	1,006	6
逾期超過365日	99,943	69,537
	1,923,559	328,002

已逾期但未減值的應收款項與主要指來自住宅物業的應收獨立第三方款項的結餘(當中大部分結餘乃於客戶申請按揭貸款過程中到期)，以及銷售擬發展項目有關。本集團存在重大風險集中，此乃由於本集團就來自銷售擬發展項目的應收一名位於中國內地客戶的貿易賬款存在重大風險，該名客戶佔二零一七年十二月三十一日應收貿易賬款總額的81.3%(二零一六年：無)。

一般而言，住宅物業客戶並不獲授信貸期。此等款項乃與近期並無違約記錄的多名獨立住宅物業客戶有關。銷售擬發展項目的應收款項須於協議日期起計180日內償還。

15. 承擔

(a) 就物業發展開支及收購附屬公司及一家聯營公司之承擔

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
–收購土地使用權及物業發展活動	31,849,843	27,186,258
–收購附屬公司	834,598	461,400
–收購一家聯營公司	1,947,851	–
	<u>34,632,292</u>	<u>27,647,658</u>

(b) 經營租賃承擔

根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇支付之未來最低租金總額如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
不超過一年	37,528	27,278
超過一年但不超過五年	46,439	29,906
超過五年	3,005	324
	<u>86,972</u>	<u>57,508</u>

(c) 應收經營租賃租金

根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇之應收未來最低租金總額如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
不超過一年	209,090	176,819
超過一年但不超過五年	569,683	427,198
超過五年	193,586	236,789
	<u>972,359</u>	<u>840,806</u>

主席報告書

各位股東：

本人謹代表佳兆業集團控股有限公司（「佳兆業」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）之董事會（「董事會」），提呈本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度（「本年度」）的業績，連同上一年度之比較數字。

業績及股息

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的營業額及毛利分別約為人民幣32,779.3百萬元及人民幣8,934.2百萬元，較二零一六年分別大幅增長約84.4%及286.4%。本公司權益持有人應佔溢利及每股基本盈利較二零一六年扭虧為盈，分別達人民幣3,284.9百萬元及人民幣60.2分。

董事會建議派付末期股息每股11.8港仙。有關股息有待股東於應屆股東週年大會上批准（二零一六年：無）。

業務回顧

政策持續對房地產市場發揮效力

二零一七年，中國國內生產總值突破人民幣80萬億元，增速6.9%，此乃中國經濟增速自二零一一年下行以來的首次回升。消費成為經濟增長的主要動力，最終消費支出對國內生產總值增長的貢獻率為58.8%，中國經濟已由高速增長轉向高質量發展。

本年度，全國各熱點城市相繼於需求端及供給端對房地產市場進行調控。一方面，各地政府因城施策推出若干階段性政策，有效抑制房地產市場的投機性需求；另一方面，各地積極貫徹黨的十九大報告和習近平總書記的重要講話精神，逐步建立多主體供給、多渠道保障、租購並舉的住房制度，務求房地產市場保持健康穩健發展趨勢。

受到政策調控的影響，全國一綫城市商品房銷售出現銷售面積及銷售價格齊跌；二綫城市則呈現分化發展，部分城市呈量價齊升之勢；而三四綫城市受到一二綫城市調控政策「溢出效應」的影響，以及棚改貨幣化安置的刺激，出現量價齊升的情況，去庫存取得良好效果。

根據國家統計局數據顯示，二零一七年，全國商品房銷售面積達16.9億平方米，較二零一六年增長7.7%；而商品房銷售金額達人民幣13.4萬億元，同比增長13.7%。商品房銷售面積及銷售金額連續兩年刷新歷史最高記錄。截至二零一七年十二月末，全國商品房待售面積達5.9億平方米，較二零一六年末下降15.3%。

合約銷售創歷史新高

面對多變的市場環境，本集團於本年度根據各地市場的情況，靈活調整推盤計劃及銷售節奏，並根據各項目特點實施差異化的營銷策略，力爭在保證合理利潤的前提下，實現快速周轉。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團實現累計合約銷售額約人民幣447.14億元，同比上升49.8%，這突破了本集團經上調的人民幣440億元合約銷售目標，同時亦創造了本集團合約銷售的歷史新高。憑藉本集團於粵港澳大灣區（「大灣區」）的廣泛佈局，本年度來自該區域的合約銷售佔本集團整體合約銷售的56%。

儘管本年度一綫市場商品房銷售面積及銷售金額均出現回落，但本集團位於深圳、廣州及上海的項目仍保持了良好的銷售勢頭。包括深圳佳兆業城市廣場、深圳佳兆業前海廣場、廣州佳兆業城市廣場及上海君匯上品等產品，廣受市場歡迎，反映消費者對佳兆業品牌的信賴和產品品質的認可。本年度一綫城市的合約銷售佔本集團整體合約銷售的51%。而二綫城市中，包括南京、杭州、長沙、惠州等市場交投暢旺，本集團亦把握市場商機，乘勢推出項目銷售。三綫城市項目本年度亦錄得良好去庫存效果。

根據克而瑞聯合中國房地產測評中心共同發佈「二零一七年中國房地產企業TOP200」排行榜，按銷售權益金額計，佳兆業合約銷售權益金額排名第三十七位，較二零一六年同類別排名上升三位。

深耕大灣區，佈局全國一綫及重點二綫城市

二零一七年，粵港澳大灣區城市群發展規劃相繼被列入國務院政府工作報告，「十三五規劃」及黨的十九大報告，其發展規劃的重要性已上升至國家戰略層面。未來大灣區內基礎建設將一進步提速，陸、海、空三維一體、互聯互通的交通網絡將有效增強大灣區內各城市之間的互動，一小時都市圈的便捷交通將吸引高質素人才的聚集，刺激大灣區內人口的流動及重新分佈。同時大灣區內核心產業的聚集，及城市間的分工協作，將有利於提升大灣區整體城市群的核心競爭力，預計區域內的土地及房產價值將會進一步提升。

粵港澳大灣區城市群的發展為已深耕珠三角核心城市十九年的佳兆業帶來了歷史性的機遇。本集團本年度繼續積極佈局大灣區內市場，於廣州、中山、佛山、惠州及珠海新增項目權益建築面積達197萬平方米，佔本年度整體新增土地儲備權益建築面積約63%。此外，本集團亦首次進入浙江紹興及嘉興、河南鄭州等地區，進一步深化了本集團於環上海及環北京等核心城市群的佈局。

城市更新方面，本集團於本年度積極佈局全國舊改市場，在原有深圳、廣州、珠海及上海項目儲備的基礎上，拓展市場至惠州、中山、佛山及東莞，以把握大灣區經濟發展帶來的潛在商機。同時，本集團繼續推進現有舊改項目的土地供應，其中深圳佳兆業未來城已於二零一七年底開始預售，銷售情況良好；深圳平湖佳兆業廣場計劃將於今年內展開預售；深圳鹽田城市廣場項目亦在建設之中。這些舊改項目的供應，為本集團的銷售奠定了基礎。

土地儲備方面，截至二零一七年十二月底，本集團土地儲備合計約22百萬平方米，其中粵港澳大灣區土地儲備達58%。

多元化業務助力房地產主業形成新時代下新的競爭力

當前，中國經濟結構和發展階段正在發生重大變化。十九大報告提出了「新時代」及「美好生活」的指導思想，旨在促進消費體制的健全，增強消費對經濟發展的基礎性作用。這意味著中國經濟正在逐步告別投資主導、工業化為主、粗放型增長的時代，房地產在國民經濟中的作用，已從經濟發展的重要支柱，逐漸轉變為加強社會保障體系建設的重要部分。

面對中國經濟結構的調整，本集團亦積極探索在經濟新常態下的發展機遇，通過快速佈局國家政策支持且發展前景良好的大健康、新科技、文體旅遊等領域，強化自身應對經濟轉型挑戰的能力。

二零一七年七月，本集團以約1.1億美元之代價，向大股東收購主要於深圳從事房地產開發及管理業務的Nam Tai Property Inc.(美國紐交所股份代號：NTP)17.7%權益。該公司於深圳寶安區擁有三幅工業用地，未來將開發為科技創新園區。本次投資為本集團於科技產業領域的探索提供了良好機遇。

本年度，本集團以人民幣約17.6億元之代價，收購主要從事互聯網營銷的廣東明家聯合移動科技股份有限公司（「明家聯合」，深交所股份代號：300242）控股股東21.25%的股份。該公司覆蓋移動分發領域絕大多數主流媒體資源，並已在業內建立自有移動廣告平台及廣泛的客戶資源。本集團此次入股，目的是以明家聯合的移動互聯網營銷導流為入口，整合本集團各項資源，對現有業務進行升級，以進一步發揮其潛能。

同時，本集團繼續加強於健康領域的佈局。本集團以人民幣約21.9億元之代價，收購主要從事血液製品生產及銷售的振興生化股份有限公司（「振興生化」，深交所股份代碼：403）18.57%股權。該公司的核心資產乃位於廣東湛江的廣東雙林生物製藥有限公司，是市場上為數不多的獲國家GMP認證且具有研發能力的生物醫藥上市企業。本次收購將成為本集團進入生物製藥領域的切入點。同時，本集團於本年度完成對義齒製造及銷售公司佳兆業健康集團控股有限公司（前名：美加醫學科技有限公司，港交所股份代碼：876）的供股，進一步將持股比例提升至41.24%。未來本集團將依托自身於房地產開發及運營方面的優勢，結合在生物製藥及醫療器械產業領域的資源，在健康小鎮、醫療健康等領域挖掘商機。

本集團積極響應國家政策號召，順應國家經濟宏觀發展方向及經濟結構調整進行多元化的佈局，此舉既可以幫助本集團擴拓房地產業務的運營範疇，帶來新的利潤增長點，又可以增強本集團獲取土地資源的核心競爭力，強化本集團應對中國經濟轉型挑戰的能力，為本集團的可持續發展夯實基礎。

致力資金與資本市場管理

二零一七年，銀行、證券、保險等領域房地產融資監管政策頻頻出台，房地產企業境內融資渠道日趨收窄，房地產企業海外融資成為獲取資金的主要來源。

本集團積極把握境外市場機遇，於二零一七年六月三十日完成交換要約，並成功發行新優先票據，發行規模為34.5億美元。其後，本集團於二零一七年八月、九月及十一月分別發行2.85億美元、8.05億美元及6.19億美元的額外新優先票據，用於再融資現有債務、撥支現有及新物業項目及作一般企業用途。此等融資安排，令本集團以外幣計價債務的還款期得以延長，強化了本集團的現金流管理。境內融資方面，本集團繼續深化與各大銀行的合作，為本集團的穩步發展提供了資金基礎。

本集團於本年度致力加快銷售回款，加強資金及預算管理，優化成本及開支管理。

此外，繼本集團於二零一七年五月獲納入MSCI明晟中國小型指數及二零一七年九月獲納入恒生綜合指數成份股、恒生港股通指數、恒生港股通中小型股指數及恒生港股通小型股指數後，本集團於二零一八年三月五日獲納入恒生綜合大中型股指數成份股，反映公司價值備受市場肯定及投資者認同。

前景

未來市場審慎樂觀 持續關注粵港澳大灣區市場

二零一八年是十九大的開局之年，也是建成小康社會、實施「十三五規劃」承上啟下的關鍵一年。預計宏觀政策將進一步引導經濟增長的重心，從需求側轉向供給側，全年經濟將保持平穩較快增長。

短期來看，房地產市場調控政策仍將持續，資金端大概率保持偏緊，抑制投資需求仍為房地產市場的主基調。但市場需求方面，一綫及重點二綫城市在經歷了一年多調控之後，需求儲備較為充分，而受棚改貨幣化安置刺激的三四綫城市需求，或在未來保持緩慢增長。

繼京津冀一體化及長江經濟帶發展規劃等國家戰略規劃之後，未來「粵港澳大灣區城市群發展規劃」編製工作的基本完成，意味著大灣區內城市群將肩負起促進區域內經濟交流及資源整合的重要作用。作為在大灣區擁有大量土地儲備的房地產企業，本集團將積極把握大灣區經濟發展帶來的機遇，持續深化在大灣區內的發展。同時，本集團亦會關環上海地區及環北京地區的發展機遇，繼續深耕全國範圍一綫城市及重點二綫城市。

銷售方面，本集團將本著理性增長的原則，密切根據市場情況的變化，靈活調整銷售策略及步伐，擇機安排項目入市銷售，加快項目去化及現金回籠。

於經濟新時代，探索房地產新經營模式強化運營管理能力

隨著中央提出深化供給側結構性改革，加快落實出台房地產長效機制措施，這意味著中國房地產已進入了由以往的「增量發展」向「存量發展」轉變的新時代。新經濟形式下的新趨勢，對本集團現有的「快周轉」經營模式提出了更高的要求，本集團也因此未雨綢繆，通過佈局多元化業務，增強自身物業運營管理能力，以應對新趨勢下市場變化帶來的挑戰。

展望未來，租售並舉成為供給側改革大形勢下，優化住房供給結構、增加有效供給的重要一步。中央及各地政府關於房地產長效機制的落實，包括租賃用地落實、租賃制度明晰及稅收減免優惠等措施將進一步推動租賃市場的增長，並成為未來住房市場的主要結構。為此，本集團將通過探索適合本集團現階段發展特點的長租市場運營模式，通過在一綫城市及重點二綫城市加快佔領長租公寓及聯合辦公市場，深挖和經營房地產存量房，為城市青中年新移民、新階層提供安居樂業的綜合優質空間和服務。

同時，順應中國經濟結構優化及產業升級轉型的需求，特色小鎮的建設將幫助解決當前中國城市發展不平衡、不充分的矛盾，成為中國城鎮經濟發展新引擎。對此，本集團將利用自身於多元化業務領域取得的成果，在「堅持因地制宜、產業建鎮」的指導思想下，探索適合本集團發展的特色小鎮業務模式，並於全國範圍進行佈局。目前，本集團已初步形成「科技智慧小鎮」、「健康桃源小鎮」、「文體活力小鎮」及「旅遊度假小鎮」四大特色小鎮產品綫，未來將於中國五大城市群及「一帶一路」沿綫，物色具有當地特色資源，有較好的經濟基礎及人口支持的項目，導入產業資源，做好資產運營管理，為本集團在經濟新時代下的發展，奠定基礎。

財務資金與資本市場管理

財務管控方面，本集團將繼續尋求低成本融資渠道，致力做好債務管理。同時，本集團將繼續加強銷售回款，並通過盤活資產，增強資金管理。

此外，本集團亦會考慮在適當時候分拆旗下物業管理業務於香港聯合交易所主板上市。

致謝

本集團於本年度的穩健發展，全賴各界的鼎力支持，以及各級員工盡忠職守作出寶貴的貢獻，本人藉此機會代表董事會向本公司全體股東、投資者、合作夥伴、客戶的信任和支持致以衷心的謝意。我們將繼續努力，實現並超越既定目標，竭誠為我們的股東及投資者實現最大的價值，創造最佳回報。

主席
郭英成

香港，二零一八年三月二十七日

管理層討論及分析

整體表現

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的營業額約為人民幣32,779.3百萬元，較二零一六年約人民幣17,771.5百萬元增加84.4%。本公司擁有人應佔年度溢利約為人民幣3,284.9百萬元(二零一六年：虧損約為人民幣612.4百萬元)。核心淨溢利(不包括投資物業及金融衍生工具公平值變動，扣除遞延稅項及消除金融負債收益)較二零一六年扭虧為盈，達約人民幣2,446.4百萬元(二零一六年：核心淨虧損約為人民幣4,163.2百萬元)。每股基本盈利為人民幣60.2分(二零一六年：每股基本虧損人民幣11.9分)。

董事會建議派付二零一七年的末期股息每股11.8港仙。有關股息有待股東於應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准(二零一六年：無)。

二零一七年合約銷售

二零一七年，本集團的合約銷售約為人民幣44,714百萬元，較二零一六年增長49.8%。本年度已售總建築面積為2,786,289平方米，較二零一六年增長22.8%。二零一七年合約銷售平均售價由二零一六年每平方米人民幣13,150元增長22.0%，達每平方米人民幣16,048元。下表顯示本集團二零一七年按地區分析的合約銷售數據：

地區	合約銷售面積 (平方米)	合約銷售金額 (人民幣百萬元)
珠三角	1,098,264	24,853
長三角	464,390	9,453
中部	339,609	3,580
西部	454,948	3,347
環渤海	429,078	3,481
總計	<u>2,786,289</u>	<u>44,714</u>

物業發展

二零一七年十二月三十一日止年度完工項目

本集團採納嚴謹的項目發展態度，適度調整業務擴充速度。回顧本年度，本集團新完工項目的建築面積約為4.5百萬平方米。

開發中項目

於二零一七年十二月三十一日，本集團發展中項目共有40個，建築面積合共約為8.6百萬平方米。

物業管理

本集團通過提供物業管理服務獲得收益。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團管理總建築面積約25.3百萬平方米。本集團的物業管理團隊致力為廣大客戶提供卓越及專業的服務，以提升品牌及企業形象。截至二零一七年十二月三十一日，本集團之物業服務已進駐全國近40個城市，總管理項目近130個，服務業態涵蓋住宅、商業、寫字樓、旅遊、大型場館等，全國服務客戶人數近15萬。作為具備國家一級物業服務資質企業，佳兆業物業已通過ISO9001質量管理體系認證。佳兆業企業曾連續七年榮獲中國物業服務百強企業，並於二零一七年獲中國物業服務專業化運營領先品牌企業第八名，反映對佳兆業物業品牌的充分信賴。

投資物業

本集團通過增加物業投資實現多元化的業務戰略。投資物業組合將為本集團提供穩定可靠的收入，並擴大本集團整體收入基礎。本集團發展辦公樓、零售店鋪及停車場等商用物業作租賃用途。在管理投資物業組合方面，本集團會考慮長遠增長潛力、整體市況及其現金流量及財務狀況。於二零一七年十二月三十一日，本集團持有20個投資物業項目，總建築面積為1,429,580平方米，其中有總建築面積563,919平方米的完工投資物業用作租賃用途。

土地儲備

本集團結合各區域土地供應及自身庫存情況，審慎安排土地儲備的補充。本年度，深圳平湖佳兆業廣場、深圳佳兆業未來城及深圳佳兆業鹽田城市廣場等舊改項目繼續為本集團提供可供開發的建設用地，緩解了一綫城市住宅用地供應匱乏帶來的壓力。而針對部分庫存較低，市場銷售良好的二綫城市，本集團一方面審慎參與當地市場土地競拍，以補充貨源快速進入開發周期，另一方面亦積極物色收併購類項目機遇，致力降低土地收購成本。

二零一七年，本集團透過招拍掛、合作開發及收購方式購入共25幅土地或相關權益。土地收購的總權益代價約為人民幣13,527.7百萬元。本集團應佔每單位最高獲允許容積率的總規劃建築面積上限約為3,562,483平方米。

於二零一七年十二月三十一日，本集團總土地儲備約為22百萬平方米，足夠應付本集團未來五年的發展所需，其中約58%的土地儲備位於粵港澳大灣區內。

下表載列該等土地收購的詳細資料：

收購時間	地點	應佔權益	佔地面積 (平方米)	計容		規畫性質
				建築面積 (平方米)	權益代價 (人民幣百萬元)	
二零一七年一月	廣州	90%	312,161	480,000	765.1	商業
二零一七年一月	廣州	70%	78,913	316,443	1,960.0	商住
二零一七年一月	佛山	100%	14,406	72,031	380.0	商住
二零一七年二月	惠州	100%	176,724	441,810	372.6	商住
二零一七年二月	瀋陽	100%	12,947	38,840	239.3	商住
二零一七年二月	紹興	70%	19,852	47,943	21.0	住宅
二零一七年三月	上海	100%	23,638	42,543	84.4	住宅
二零一七年六月	珠海	100%	16,088	28,957	217.2	商住
二零一七年六月	惠州	70%	113,332	226,666	93.7	商住
二零一七年六月	鄭州	100%	36,582	91,500	388.7	住宅
二零一七年六月	鄭州	100%	32,917	65,800	283.8	住宅
二零一七年六月	蘇州	100%	29,911	59,823	727.1	住宅
二零一七年七月	南京	100%	27,376	62,956	1,250.0	住宅
二零一七年七月	中山	100%	21,061	52,652	220.2	商住
二零一七年七月	杭州	100%	26,000	19,500	126.3	住宅
二零一七年七月	惠州	70%	274,003	403,334	286.5	商住
二零一七年八月	嘉興	51%	38,881	46,657	150.7	住宅
二零一七年十月	成都	100%	113,411	340,233	1,514.0	商住
二零一七年十月	中山	80%	61,873	176,800	763.9	商業
二零一七年十月	中山	80%	22,307	66,921	289.1	商住
二零一七年十一月	重慶	100%	56,788	141,945	470.0	商住
二零一七年十一月	武漢	100%	128,500	257,400	1,602.5	住宅
二零一七年十二月	廣州	100%	3,038	16,200	696.6	住宅
二零一七年十二月	廣州	100%	7,759	19,398	450.0	住宅
二零一七年十二月	佛山	100%	11,533	46,131	175.0	商業
			1,660,001	3,562,483	13,527.7	

展望

二零一八年，中國經濟政策的重點是追求高質量的增長，以及進一步推進供給側結構性改革。中央政府將繼續維持穩健中性的貨幣政策，建立健全金融監管體系，預計中國宏觀經濟繼續企穩。

儘管房地產市場短期調控仍將繼續，但棚戶區改造的持續實施，租購並舉的住房體系建設加速，以及企業土地購置和土地儲備較為充足等因素，都將推動房地產市場保持相對穩定增速。

面對時刻變化的市場環境，本集團將一如既往做強做精房地產主業，深化粵港澳大灣區佈局，尋求京津冀及長江經濟帶重點熱點城市的發展機遇，不斷優化本集團於全國範圍內的土地資源配置。同時，本集團亦將根據各地市場政策趨勢，綜合考量拿地、施工建設及推盤的進度，加快項目周轉及現金回籠。

憑藉佳兆業在大健康、新科技、文體旅遊等產業內積累的資源、技術及經驗優勢，本集團將致力推動各業務板塊的資源共享、優勢互補、協同發展。

財務回顧

收益

本集團收益主要來自下列業務分部：(i)物業發展；(ii)物業投資；(iii)物業管理；(iv)酒店及餐飲業務；(v)戲院、百貨店及文化中心業務；(vi)水路客貨運業務；及(vii)其他。收益由二零一六年約人民幣17,771.5百萬元增加至二零一七年約人民幣32,779.3百萬元，增幅為84.4%。本集團95.2%的收益乃來自物業銷售(二零一六年：94.2%)，而4.8%來自其他分部(二零一六年：5.8%)。

銷售物業

來自銷售物業的收益由二零一六年的約人民幣16,739.0百萬元增加至二零一七年的約人民幣31,206.1百萬元，增幅約為人民幣14,467.1百萬元或86.4%。此增幅乃主要由於已交付總建築面積自二零一六年約1,866,540平方米增加至二零一七年約2,241,286平方米。

租金收入

租金收入由二零一六年的約人民幣228.1百萬元增加至二零一七年的約人民幣249.6百萬元，增幅約為人民幣21.5百萬元或9.4%。

物業管理

來自物業管理服務的收益由二零一六年的約人民幣271.6百萬元增加至二零一七年的約人民幣315.9百萬元，增幅約為人民幣44.3百萬元或16.3%。該增幅乃主要由於物業管理項下的建築面積增加所致。

酒店及餐飲業務

本集團來自酒店及餐飲業務的收益自二零一六年的約人民幣82.0百萬元上升至二零一七年的約人民幣162.6百萬元，升幅約為人民幣80.6百萬元或98.4%。此增幅主要乃由於開始經營新酒店所致。

戲院、百貨店及文化中心業務

來自戲院、百貨店及文化中心業務的收益由二零一六年的約人民幣253.3百萬元減少約人民幣17.8百萬元或7.0%至二零一七年的約人民幣235.5百萬元。

水路客貨運業務

本集團已進一步擴展至水路客貨運業務。於二零一七年，水路客貨運業務的收益約為人民幣536.5百萬元。

毛利

鑒於以上各項，本集團的毛利由二零一六年的約人民幣2,312.0百萬元增加至二零一七年的約人民幣8,934.2百萬元，增幅約為人民幣6,622.2百萬元或286.4%。本集團的毛利率由二零一六年的13.0%增加至二零一七年的27.3%。毛利率增加主要歸因於年內已落成及交付的物業普遍售價較高。

其他收益及虧損－淨額

本集團於二零一七年的其他虧損淨額約為人民幣123.5百萬元，二零一六年則為其他虧損淨額約為人民幣560.5百萬元。本集團於二零一七年的其他虧損淨額主要包括違約賠償約人民幣254.0百萬元、撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業約人民幣262.3百萬元、撇銷應收貿易賬款及其他應收款項約人民幣140.5百萬元及其他虧損約人民幣15.8百萬元，由收回其他應收款項壞賬約人民幣450.0百萬元及政府補貼收入約人民幣89.6百萬元所抵銷。本集團於二零一六年的其他虧損淨額主要包括撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業約人民幣670.6百萬元及其他虧損約人民幣37.6百萬元，由政府補貼收入約人民幣80.1百萬元、出售可供出售金融資產的收益約人民幣38.5百萬元及來自可供出售金融資產的股息收入約人民幣20.8百萬元所抵銷。

銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由二零一六年的約人民幣842.7百萬元增加至二零一七年的約人民幣896.0百萬元，增幅約為人民幣53.3百萬元或6.3%。截至二零一七年十二月三十一日止年度，銷售及市場推廣成本的增幅與本集團合約銷售的增幅一致。

行政開支

本集團的行政開支由二零一六年的約人民幣1,745.3百萬元增加至二零一七年的約人民幣2,501.2百萬元，增幅約為人民幣755.9百萬元或43.3%。此增加主要是由於(i)員工成本因僱員人數增加而上升；及(ii)捐款增加所致。

投資物業公平值變動

本集團的投資物業公平值於二零一七年變動約人民幣2,088.8百萬元及於二零一六年變動約人民幣4,164.4百萬元。本集團於二零一七年十二月三十一日的投資物業公平值增加與當時可比物業租金水平普遍上漲的市況一致。

金融衍生工具公平值變動

本集團於二零一七年及二零一六年錄得金融衍生工具公平值變動所導致虧損分別約人民幣969.2百萬元及人民幣21.5百萬元。二零一七年的金融衍生工具公平值變動，乃主要由於本公司股價上升所導致可換股債券金融衍生工具部分公平值變動。

分階段收購一家附屬公司虧損

本集團的分階段收購一家附屬公司虧損主要指透過完成佳兆業健康集團控股有限公司供股而收購佳兆業健康集團控股有限公司的額外權益，而導致截至二零一七年十二月三十一日止年度原持有佳兆業健康集團控股有限公司控股權益重新計量至收購日期公平值所產生之虧損約人民幣146.3百萬元。於成為本集團附屬公司之前，佳兆業健康集團控股有限公司為本集團的聯營公司。

消除金融負債收益

於二零一六年，債務重組經已生效，據此，本集團的境外債務已交換為新票據。就與原條款有重大不同的交換而言，於生效日期終止確認境外債務及按公平值確認新票據，並導致於截至二零一六年十二月三十一日止年度已確認收益約人民幣716.1百萬元。

融資收入／(成本)－淨額

本集團於二零一七年錄得融資收入淨額約人民幣247.8百萬元，二零一六年則為融資成本淨額約人民幣2,120.4百萬元。有關變動乃主要由於匯兌收益淨額約人民幣1,300.3百萬元，而去年則錄得匯兌虧損淨額約人民幣1,237.3百萬元。匯兌收益／虧損淨額主要由於人民幣兌美元升值／貶值，以美元計值的境外融資所產生。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由二零一六年的約人民幣2,214.3百萬元增加至二零一七年的約人民幣3,622.6百萬元，增幅約為人民幣1,408.3百萬元或約63.6%。此增幅乃主要由於二零一七年經營溢利增加所致。

年度溢利及年度全面收益總額

受上述因素影響，本集團的年度溢利及年度全面收益總額分別約為人民幣3,043.8百萬元及約人民幣3,037.5百萬元(二零一六年：年度虧損及年度全面虧損總額分別約人民幣347.5百萬元及人民幣347.7百萬元)。

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存款賬面值約為人民幣21,170.2百萬元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣16,572.6百萬元)，較二零一六年十二月三十一日增加27.7%。根據中國的相關法規，本集團的若干物業發展公司須將若干已收取的預售所得款項存放於指定銀行賬戶，作為興建相關物業的保證金。該等保證金將於預售物業落成後或發出其物業所有權證(以較早者為準)後解除。此外，於二零一七年十二月三十一日，本集團部分現金乃存放於若干銀行，作為銀行向本集團物業買家授出的按揭貸款融資的保證金。於二零一七年十二月三十一日，以上保證金合計約為人民幣7,939.6百萬元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣5,696.6百萬元)。

交換要約、新優先票據及可換股債券

於二零一七年六月三十日，本公司完成交換要約（「**交換要約**」），據此，現有票據（「**現有A至E系列票據**」）已交換為二零二零年到期7.25%優先票據（「**新二零二零年票據**」）、二零二一年到期7.875%優先票據（「**新二零二一年票據**」）、二零二二年到期8.50%優先票據（「**新二零二二年票據**」）及二零二四年到期9.375%優先票據（「**新二零二四年票據**」），連同新二零二零年票據、新二零二一年票據、新二零二二年票據及新二零二四年票據統稱「**新優先票據**」）。約2,657.9百萬美元的現有A至E系列票據（佔未償還現有A至E系列票據本金總額約93.1%）已根據交換要約獲有效提交以供交換及接納。於二零一七年八月，本公司贖回未償還金總額約為197.6百萬美元的現有A至E系列優先票據。與此同時，本公司分別於二零一七年八月、九月及十一月發行本金總額約為285百萬美元、805百萬美元及619百萬美元的額外新優先票據，其與交換要約中發行的相應優先票據構成單一系列。新優先票據於新交所上市及買賣。

於二零一七年六月三十日，本公司已根據強制性可交換債券（「**強制性可交換債券**」）的條款發行約265.9百萬美元的可換股債券，以交換為當時本金額的強制性可交換債券。於二零一七年七月至二零一七年十月期間，約265.2百萬美元的可換股債券已兌換為本公司普通股，而本公司已於二零一七年八月及二零一七年十一月贖回總額約0.7百萬美元的可換股債券。

借款及抵押本集團資產

於二零一七年十二月三十一日，本集團的總借款約為人民幣111,173.2百萬元，其中約人民幣22,173.0百萬元須於一年內償還、約人民幣17,946.5百萬元須於一至兩年內償還、約人民幣48,989.1百萬元須於兩年至五年內償還及約人民幣22,064.6百萬元須於五年以後償還。於二零一七年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款約為人民幣64,455.8百萬元，乃以本集團總賬面值約人民幣67,567.5百萬元及其他存款、短期銀行存款、物業、廠房及設備、土地使用權、投資物業、發展中物業、持作銷售的已落成物業及本公司附屬公司及合營企業的若干股份作抵押。

於二零一七年十二月三十一日，新優先票據已由本公司於中國境外註冊成立的附屬公司的股份質押以及本公司若干附屬公司作出的共同及個別擔保所抵押。本集團的境內銀行貸款乃以與中國人民銀行貸款基準利率掛勾的浮動利率計息。本集團承擔的利率風險主要來自境內銀行貸款的浮動利率。

主要財務比率

於二零一七年十二月三十一日，本集團的槓桿比率，即其負債淨額(總借款扣除現金及銀行結餘、短期銀行存款及受限制現金)與資產總值比率為42.2%(二零一六年十二月三十一日：42.8%)。本集團的流動資產淨值由二零一六年十二月三十一日的約人民幣72,421.7百萬元減少3.4%至二零一七年十二月三十一日的約人民幣69,956.0百萬元，而流動比率則由二零一六年十二月三十一日的2.2倍降低至二零一七年十二月三十一日的1.8倍。

借款成本

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團借款成本(包括匯兌收益／虧損淨額)總額約為人民幣6,676.3百萬元，較二零一六年同期減少約人民幣1,501.1百萬元或18.4%。減少乃主要由於年內錄得的匯兌收益淨額所致，部分被利息開支總額增加所抵銷。

外幣風險

本集團的物業開發項目全部位於中國，而大部分相關交易均以人民幣結算。本公司及本集團若干於香港營運的中介控股公司確認以人民幣以外的貨幣計算的資產及負債。於二零一七年十二月三十一日，本集團擁有分別以美元、港元及歐元計值的現金及銀行結餘約人民幣1,951.4百萬元、約人民幣1,716.4百萬元及約人民幣2.6百萬元、未償還本金總額約為5,166.7百萬美元的新優先票據，以及以港元計值的其他境外銀行信貸約835.9百萬港元，該等款項均須承受外幣風險。

本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團的管理層監管外匯風險，並將會在有需要時考慮對沖重大外幣風險。

財務擔保

於二零一七年十二月三十一日，本集團就國內銀行向其客戶提供按揭融資有關的擔保承擔或然負債約人民幣30,094.9百萬元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣21,843.2百萬元)。根據該等擔保的條款，倘買家拖欠按揭款項，本集團須負責支付失責買家欠付銀行的未償還按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團則有權接管相關物業的法定業權及擁有權。該等擔保將於以下較早者發生時獲解除：(i)物業買家償還按揭貸款；及(ii)就按揭物業發出物業所有權證並完成按揭的取消登記。

所持有的重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售，以及重大投資或資本資產的未來計劃

於二零一七年七月，本集團訂立協議收購英屬處女群島註冊公司Nam Tai Property Inc. 17.7%的已發行股本，其普通股在美國紐交所上市買賣(股份代號：NTP)。

於二零一七年九月，本集團訂立協議收購根據中國法律成立的有限責任公司廣東明家聯合移動科技股份有限公司(現時在深交所上市，股份代碼：300242) 21.25%的已發行股本。

於二零一七年十一月，本集團訂立協議收購根據中國法律成立的有限責任公司振興生化股份有限公司(現時在深交所上市，股份代碼：403)18.57%的已發行股本。

於佳兆業健康集團控股有限公司供股完成後，本集團增持其於佳兆業健康集團控股有限公司股份，由二零一六年十二月三十一日的21.72%增加至於二零一七年十一月十三日的41.24%。佳兆業健康集團控股有限公司為一家於百慕達註冊成立的公司，其股份於香港聯交所上市(股份代號：876)。

除上文所披露者外，截至二零一七年十二月三十一日止年度，概無持有其他重大投資，亦無任何附屬公司及聯營公司的重大收購或出售。於本公告日期，董事會概無授權進行重大投資或增資計劃。

僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團聘用約12,810名僱員(二零一六年十二月三十一日：約9,944名僱員)。截至二零一七年十二月三十一日止年度，相關僱員成本(包括董事薪酬)約為人民幣1,627.9百萬元。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授酌情花紅及現金獎勵。本集團為其僱員提供培訓，以令新僱員掌握基本技能以履行彼等的職責，及使現有僱員提升或改進彼等的生產技術。另外，本公司已於二零零九年十一月二十二日採納購股權計劃。購股權計劃的進一步資料將載列於本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報內。

企業管治

本公司致力於建立嚴謹的企業管治常規及程序，旨在提升投資者信心及本公司的問責性及透明度。本公司竭力維持高水平的企業管治。董事會認為，截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司一直遵從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的守則條文，惟下列偏差除外：

守則條文第A.6.7條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應定期出席董事會及其同時出任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。他們並應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。本公司非執行董事陳少環女士及本公司獨立非執行董事張儀昭先生及劉雪生先生因處理其他事務而無法出席於二零一七年六月十二日舉行之本公司股東特別大會。本公司非執行董事陳少環女士因處理其他事務而無法出席於二零一七年六月二十八日舉行之股東週年大會。

審核委員會

審核委員會協助董事會就本集團財務報告過程、內部控制及風險管理制度的成效作出獨立檢討、監督審核過程及履行董事會可能不時指派的其他職責及責任。審核委員會的成員為本公司非執行董事及獨立非執行董事，即陳少環女士、饒永先生及張儀昭先生。饒永先生為審核委員會之主席

遵守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之標準守則，作為董事進行證券交易的準則。本公司已向全體董事作出特定查詢，而全體董事均已確認，彼等於截至二零一七年十二月三十一日止年度已遵守標準守則所載之規定標準。

本公司亦已就可能擁有本公司之內幕消息之本集團有關僱員，訂立有關進行證券交易的書面指引，其條款不低於標準守則之條文。

購買、出售或贖回本公司上市證券

除本公告所披露者外，截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

核數師的工作範疇

有關本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度業績的本初步公告數字已經獲本集團的核數師致同(香港)會計師事務所有限公司協定同意為與本集團於本年度的綜合財務報表草擬本內所列載的金額一致。致同(香港)會計師事務所有限公司在此方面的工作，根據香港會計師公會所頒佈的香港核數準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則並不構成核證工作，因此，致同(香港)會計師事務所有限公司並無對本初步公告作出任何保證。

股息

董事建議宣派每股11.8港仙之末期股息，派付予於二零一八年六月二十二日(星期五)登記為本公司股份持有人之所有人士，股東有權選擇以全部新股或部分新股加部分現金的方式收取該建議末期股息(「以股代息計劃」)，(須待股東於本公司應屆股東週年大會上批准)。

以股代息計劃須待(1)將於二零一八年六月十一日(星期一)舉行的股東週年大會上批准建議末期股息；及(2)香港聯合交易所有限公司批准根據該計劃將予發行的新股上市及買賣後，方可作實。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列期間暫停辦理股東登記手續：

- (a) 為釐定有權出席將於二零一八年六月十一日(星期一)舉行之應屆股東週年大會及於會上投票之本公司股東，本公司將於二零一八年六月六日(星期三)至二零一八年六月十一日(星期一)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於二零一八年六月五日(星期二)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記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17M樓。

- (b) 為釐定符合資格收取末期股息之本公司股東，本公司將於二零一八年六月二十日(星期三)至二零一八年六月二十二日(星期五)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格收取末期股息，所有股份過戶文件須於二零一八年六月十九日(星期二)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記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17M樓。

股東週年大會

股東週年大會將於二零一八年六月十一日(星期一)舉行，而召開股東週年大會的通告將於適當時候根據上市規則所規定的形式刊印及寄發。

於聯交所及本公司網站內刊登二零一七年年度報告

本公司將在適當時間於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.kaisagroup.com)刊登截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度報告。

承董事會命
佳兆業集團控股有限公司
主席兼執行董事
郭英成

香港，二零一八年三月二十七日

於本公告日期，執行董事為郭英成先生、孫越南先生、張建軍先生、鄭毅先生及麥帆先生；非執行董事為陳少環女士；獨立非執行董事為饒永先生、張儀昭先生及劉雪生先生。