

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，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

SUNAC 融創中國
SUNAC CHINA HOLDINGS LIMITED
融創中國控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股票代碼：01918)

截至二零一七年十二月三十一日止年度之業績公佈

財務摘要

截至二零一七年十二月三十一日止年度：

- 合同銷售金額約為人民幣3,620.1億元，較去年增長約140.3%，行業排名躍升至第四名；
- 收入約為人民幣658.7億元，較去年增長約86.4%；
- 毛利約為人民幣136.3億元，較去年增長約181.1%；
- 毛利率約為20.7%，較去年增長了約7.0個百分點；
- 本公司擁有人應佔溢利約為人民幣110.0億元，較去年增長約344.0%；
- 本公司擁有人應佔核心溢利約為人民幣111.2億元，較去年增長約259.1%；
- 於二零一七年十二月三十一日的現金餘額約為人民幣967.2億元，較去年增長約38.5%；
- 董事會擬宣派截至二零一七年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣0.501元，較去年增長約94.9%。

融創中國控股有限公司(「本公司」或「融創中國」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一七年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同截至二零一六年十二月三十一日止年度的比較數字如下：

綜合全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	截至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
收入	4	65,873,515	35,343,492
銷售成本	10	(52,245,803)	(30,495,461)
毛利		13,627,712	4,848,031
銷售及市場推廣成本	10	(3,419,436)	(916,229)
行政開支	10	(5,559,302)	(1,339,442)
其他收入及收益	11	27,916,263	3,280,274
其他開支及虧損	12	(10,689,195)	(22,690)
經營溢利		21,876,042	5,849,944
財務收入	13	736,000	392,232
財務成本	13	(5,259,450)	(3,190,588)
財務成本淨額		(4,523,450)	(2,798,356)
按權益法入賬的應佔聯營公司 及合營公司除稅後(虧損)/溢利淨額	5	(1,993,604)	1,357,209
除所得稅前溢利		15,358,988	4,408,797
所得稅開支	14	(3,694,608)	(1,470,438)
年內溢利		11,664,380	2,938,359
其他全面收入		—	—
年內全面收入總額		11,664,380	2,938,359

		截至十二月三十一日止年度	
	附註	二零一七年	二零一六年
		人民幣千元	人民幣千元
下列各項應佔的全面收入／(虧損)總額：			
— 本公司擁有人		11,003,863	2,478,353
— 永續資本證券持有人		679,084	302,758
— 其他非控股權益		(18,567)	157,248
		<u>11,664,380</u>	<u>2,938,359</u>
本公司擁有人應佔每股盈利			
(以每股人民幣元列示)：			
— 每股基本盈利	15	<u>2.76</u>	<u>0.71</u>
— 每股攤薄盈利	15	<u>2.70</u>	<u>0.71</u>
股息	16	<u>2,200,773</u>	<u>991,341</u>

綜合資產負債表

於二零一七年十二月三十一日

		於十二月三十一日	
	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		39,262,620	546,526
投資物業		12,821,611	656,046
無形資產		3,637,131	421,353
按權益法入賬的投資	5	58,613,221	34,552,860
遞延稅項資產		1,913,730	2,385,982
可供出售金融資產		871,578	160,000
應收款項		915,750	—
應收關聯公司款項		500,016	—
預付款	7	4,950,793	1,657,285
衍生金融工具		14,865	105,359
		<u>123,501,315</u>	<u>40,485,411</u>
流動資產			
發展中物業		271,514,992	106,962,516
持作出售的竣工物業		42,242,613	23,658,662
存貨		10,771	—
貿易及其他應收款項	6	18,411,699	8,416,425
合約資產		263,936	—
應收關聯公司款項		60,582,774	37,919,092
預付款	7	9,855,281	5,928,319
受限制現金		28,285,601	17,726,623
現金及現金等價物		68,433,256	52,086,050
		<u>499,600,923</u>	<u>252,697,687</u>
資產總額		<u>623,102,238</u>	<u>293,183,098</u>

		於十二月三十一日	
	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本		377,608	331,408
其他儲備		16,649,452	6,737,203
保留盈餘		26,775,180	16,200,861
		<u>43,802,240</u>	<u>23,269,472</u>
永續資本證券		9,288,432	9,957,036
其他非控股權益		7,547,553	2,184,645
		<u>60,638,225</u>	<u>35,411,153</u>
負債			
非流動負債			
借貸	9	140,597,186	80,199,682
衍生金融工具		167,634	187,776
遞延稅項負債		34,498,436	8,790,371
其他應付款項	8	1,492,327	—
		<u>176,755,583</u>	<u>89,177,829</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	8	68,789,140	41,413,335
客戶預付款項		—	34,376,367
合約負債		131,190,587	—
應付關聯公司款項		91,947,252	51,671,111
當期稅項負債		14,411,985	8,488,966
借貸	9	78,672,660	32,644,337
衍生金融工具		53,839	—
撥備		642,967	—
		<u>385,708,430</u>	<u>168,594,116</u>
		<u>562,464,013</u>	<u>257,771,945</u>
負債總額		<u>562,464,013</u>	<u>257,771,945</u>
權益及負債總額		<u>623,102,238</u>	<u>293,183,098</u>

附註

1 一般資料

融創中國控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業開發及投資、物業管理服務和運營服務業務。

本公司為一家在開曼群島註冊成立的有限公司。註冊辦事處位於190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。本公司股份已在香港聯合交易所有限公司主板上市。

除另有指明外，該等財務報表以人民幣(「人民幣」)為單位呈列。

2 主要會計政策

本公司綜合財務報表按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例第622章的規定編製。

綜合財務報表按歷史成本基準編製，惟按公允價值計量的可供出售金融資產、衍生金融工具及投資物業則除外。

3 會計政策及披露變動

(a) 本集團採納新訂及經修訂的準則

本集團於二零一七年一月一日開始的年度報告期首次採納的準則及修訂本如下：

- 就未變現虧損確認遞延稅項資產－香港會計準則第12號的修訂本；
- 披露計劃－香港會計準則第7號的修訂本；及
- 披露其他實體權益－香港財務報告準則第12號的修訂本。

採納該等修訂本不會對過往期間確認的數額造成任何影響，大部分修訂也不會對當期或未來期間產生影響。

本集團亦選擇提前採納以下準則：

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第15號「客戶合約收入」於二零一八年一月一日或之後開始的財政年度生效。

然而，本集團已選擇於二零一七財政年度提早採納香港財務報告準則第15號。本集團亦選擇提早採納經修改追溯法，意味著採納的累積影響將於截至二零一七年一月一日的保留盈利確認，而過往期間的比較資料不會重列。採納香港財務報告準則第15號載於下文附註(c)。

(b) 並未採納的新訂準則及詮釋

本集團並無提早採納於二零一七年十二月三十一日報告期間已頒佈的若干非強制性新訂會計準則及詮釋。本集團對該等新訂準則及詮釋的影響的評估如下：

香港財務報告準則第9號「金融工具」

變動性質

香港財務報告準則第9號闡述金融資產及金融負債的分類、計量及終止確認，引入對沖會計新規則及金融資產的新減值模式。

影響

本集團已檢討其金融資產及負債，預期於二零一八年一月一日採納新訂準則的影響如下：

本集團大部分債務工具目前分類為可供出售金融資產，將符合分類為按公允價值計入其他全面收入的條件，因此該等資產的會計處理不會變動。

新規定僅影響指定按公平值計入損益的金融負債的會計處理，本集團預計金融負債的會計處理將不會受到重大影響。終止確認的規則已由香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」轉移且並無變動。

新對沖會計規則將使套期工具的會計處理更貼合本集團的風險管理實踐。作為一般規則，更多的對沖關係可能適用對沖會計，因為該準則引入一種更以原則為導向的方法。本集團並未將已訂立的貨幣衍生合約指定為對沖工具。該等合約目前作為衍生金融工具按公允價值計入當期損益列賬。本集團預計香港財務報告準則下對沖關係的會計處理不會受到重大影響。

新減值模式要求以預期信用虧損，而非香港會計準則第39號下僅以已產生的信用虧損確認減值撥備。該規定適用於按攤銷成本分類的金融資產、按公平值計入其他全面收入的債務工具、香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」下的合約資產、應收租賃款項、貸款承擔及若干財務擔保合約。根據截至目前所進行的評估，本集團預期應收債務人款項的虧損準備不會產生重大增加。

新訂準則亦引入延伸的披露要求及呈列方式變動。該等要求及變動預期將改變本集團有關其金融工具披露的性質及程度(尤其是於採納新準則的年度)。

本集團採納日期

二零一八年一月一日或之後開始的財政年度必須採納。本集團將自二零一八年一月一日起追溯應用新準則，連同準則所容許的可行權宜方法。

香港財務報告準則第 16 號租賃

變動性質

香港財務報告準則第 16 號於二零一六年一月頒佈後，絕大部分租賃將於資產負債表確認，因為經營租賃與融資租賃的劃分已被刪除。在新準則下，資產(使用租賃項目的權利)及支付租金的金融負債已獲確認。唯一例外情況為短期低價值的租約。

對於出租人的會計處理將不會出現重大變動。

影響

此準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。於報告日期，本集團有人民幣 185.8 百萬元的不可撤銷經營租賃承擔。本集團估計，關於短期低價值租賃付款或有微不足道的影響，將按直線基準於損益確認為開支。

然而，本集團尚未評估須作出何種其他調整(如有)，例如由於對租賃期定義的改變，以及對可變租賃付款、展期權及終止權的不同處理方式等而產生者。因此，未能估計在採納此新準則後須確認的使用權資產和租賃負債的金額，以及未來如何影響本集團的損益和現金流量的分類。

強制應用日期／本集團採納日期

於二零一九年一月一日或之後開始的財政年度強制生效。本集團現階段不擬於生效日期前採納此準則。本集團擬應用簡化過渡法且將不會重列首次採納前年度的比較金額。

概無尚未生效且預計對實體於目前或未來報告期間及對可見未來交易造成重大影響的其他準則。

(c) 採納香港財務報告準則第15號的影響

根據上述附註(a)的解釋，本集團已自二零一七年一月一日提早採納二零一四年七月頒發的香港財務報告準則第15號，導致會計政策改變及綜合財務報表確認金額調整。根據香港財務報告準則第15號的過渡性條款，本集團未重列過往期間比較數據。

會計政策已予變更，以符合香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收入」(「香港會計準則第18號」)及香港會計準則第11號「建造合約」(「香港會計準則第11號」)中涉及收入和成本的確認、分類及計量。

應用香港財務報告準則第15號的影響如下：

房地產開發活動的會計處理

於過往報告期間，當銷售合約的重要風險及報酬在交付物業所有權的特定時點全部轉移給客戶時，本集團確認房地產開發活動產生的收入，而非按建造進度陸續轉移進行確認。

根據香港財務報告準則第15號，本集團在履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合約期間內有權就累計至今已完成的履約部分收取款項。本集團根據滿足在一段時間內履行義務的條件，按投入法計量的履約進度確認收入。

計入損益的累計確認收入超過向客戶累計收取的款項的差額確認為合約資產。

向客戶累計收取的款項超過計入損益的累計確認收入的差額確認為合約負債。

合約成本的會計處理

在應用香港財務報告準則第15號後，為獲得合約而直接產生的印花稅、銷售佣金及其他成本如果預計可收回，則作為合約資產資本化。

合約負債的列示

重新分類於二零一七年一月一日起進行，以符合香港財務報告準則第15號所用的術語：

- 與房地產開發活動有關的合約負債在以往年度列示客戶預付款項。
- (i) 對比於在香港財務報告準則第15號應用之前生效的香港會計準則第18號及香港會計準則第11號，本集團的財務狀況由於應用香港財務報告準則第15號而受到的影響如下：

	於二零一七年一月一日			
	以前 年度列示 人民幣千元	根據香港 財務報告 準則第15號 重新分類 人民幣千元	根據 香港財務 報告準則 第15號調整 人民幣千元	經重列 人民幣千元
綜合資產負債表(摘錄)				
按權益法入賬的投資	34,552,860	—	229,288	34,782,148
遞延稅項資產	2,385,982	—	49,111	2,435,093
在建物業	106,962,516	—	(938,777)	106,023,739
持作出售的竣工物業	23,658,662	—	(696,607)	22,962,055
合約資產	—	—	120,734	120,734
預付款	5,928,319	—	(4,307)	5,924,012
客戶預付款項	34,376,367	(34,376,367)	—	—
合約負債	—	34,376,367	(2,069,091)	32,307,276
貿易及其他應付款項	41,413,335	—	162,485	41,575,820
遞延稅項負債	8,790,371	—	(63,773)	8,726,598
當期所得稅負債	8,488,966	—	271,283	8,760,249
保留盈餘	16,200,861	—	451,560	16,652,421
非控股權益	2,184,645	—	6,978	2,191,623

- (ii) 對比於在香港財務報告準則第15號應用之前生效的香港會計準則第18號及香港會計準則第11號，本集團當期的財務報表科目由於應用香港財務報告準則第15號而受到的影響如下：

於二零一七年十二月三十一日				
	未提早採納 香港財務 報告準則第 15號的結果 人民幣千元	根據香港 財務報告 準則第15號 重新分類 人民幣千元	提早採納 香港財務 報告準則 第15號的 影響 人民幣千元	呈報業績 人民幣千元
綜合資產負債表(摘錄)				
按權益法入賬的投資	57,637,624	—	975,597	58,613,221
遞延稅項資產	1,809,498	—	104,232	1,913,730
發展中物業	276,585,006	—	(5,070,014)	271,514,992
持作出售的竣工物業	44,590,288	—	(2,347,675)	42,242,613
合約資產	—	—	263,936	263,936
預付款	9,865,332	—	(10,051)	9,855,281
客戶預付款項	140,746,494	(140,746,494)	—	—
合約負債	—	140,746,494	(9,555,907)	131,190,587
貿易及其他應付款項	68,060,787	—	728,353	68,789,140
遞延稅項負債	34,968,138	—	(469,702)	34,498,436
當期所得稅負債	13,240,857	—	1,171,128	14,411,985
保留盈餘	24,808,767	—	1,966,413	26,775,180
非控股權益	7,471,813	—	75,740	7,547,553

截至二零一七年十二月三十一日止十二個月

	未提早 採納香港財務 報告準則 第15號的結果 人民幣千元	提早採納 香港財務 報告準則 第15號的影響 人民幣千元	呈報業績 人民幣千元
綜合全面收益表(摘要)			
收入	63,050,150	2,823,365	65,873,515
銷售成本	(50,291,004)	(1,954,799)	(52,245,803)
其他收入及收益	27,888,033	28,230	27,916,263
其他開支及虧損	(10,703,586)	14,391	(10,689,195)
按權益法入賬的應佔聯營公司及合營公司			
除稅後虧損淨額	(2,955,779)	962,175	(1,993,604)
所得稅開支	(3,379,296)	(315,312)	(3,694,608)
年內溢利	10,106,330	1,558,050	11,664,380
— 本公司擁有人	9,489,010	1,514,853	11,003,863
— 其他非控股權益	(61,764)	43,197	(18,567)
綜合現金流量表(摘要)			
經營業務所得現金			
— 除所得稅前溢利	13,485,626	1,873,362	15,358,988
就下列各項作出調整：			
— 按權益法入賬的投資除稅後 虧損淨額	3,108,780	(962,175)	2,146,605
— 業務合併收益	(25,079,331)	(28,230)	(25,107,561)
— 出售附屬公司的虧損	275,665	(14,391)	261,274
營運資金變動：			
— 發展中物業及持作出售的竣工物業	(13,142,674)	1,954,799	(11,187,875)
— 合約資產	—	(143,202)	(143,202)
— 客戶預付款項	50,859,168	(50,859,168)	—
— 合約負債	—	47,981,683	47,981,683
— 貿易及其他應付款項	(9,764,351)	197,322	(9,567,029)

4 分部資料

本公司執行董事審閱本集團內部報告以評估業績及分配本集團資源。本公司執行董事根據此等報告釐定經營分部。

執行董事評估本集團業績，有關業績按以下業務分部劃分：

- 物業開發
- 其他所有分部

其他服務包括物業管理，文旅項目運營，物業租賃以及裝修服務。該等業務的業績包括在「其他所有分部」列。文旅運營(包括酒店運營)乃本集團於二零一七年進軍的新領域。

該等經營分部的表現基於除所得稅前溢利／(虧損)的計量評估。

分部資產主要包括除集中管理的遞延稅項資產、可供出售金融資產、衍生金融工具及按權益法入賬的若干投資外的所有資產。分部負債主要包括除遞延稅項負債、當期所得稅負債及衍生金融工具外的所有負債。

本集團按分部劃分的除所得稅前溢利分析如下：

	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	其他所有分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入總額	62,569,237	3,773,621	66,342,858
於某個時間點確認	49,040,247	—	49,040,247
隨著時間確認	13,528,990	3,773,621	17,302,611
分部間收入	—	(469,343)	(469,343)
外部客戶收入	62,569,237	3,304,278	65,873,515
分部毛利	12,164,294	1,463,418	13,627,712
銷售及市場推廣成本	(3,230,920)	(188,516)	(3,419,436)
行政開支	(2,786,090)	(671,383)	(3,457,473)
其他收入及收益	27,864,090	52,173	27,916,263
其他開支及虧損	(515,194)	(5,285)	(520,479)
財務收入	736,000	—	736,000
財務開支	(5,242,463)	(16,987)	(5,259,450)
按權益法入帳的應佔聯營公司及 合營公司的除稅後溢利淨額	2,482,315	225	2,482,540
除所得稅前溢利	31,472,032	633,645	32,105,677
其他分佈項目如下			
折舊及攤銷	62,044	277,101	339,145
減值虧損的撥回	(265,114)	—	(265,114)

	於二零一七年十二月三十一日		
	物業開發 人民幣千元	其他所有分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產總額	565,926,857	52,318,793	618,245,650
分部負債總額	502,291,456	11,040,663	513,332,119

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	物業開發及投資 人民幣千元	物業管理及其他服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入總額	34,610,933	809,504	35,420,437
分部間收入	—	(76,945)	(76,945)
外部客戶收入	34,610,933	732,559	35,343,492
分部毛利	4,688,516	159,515	4,848,031
銷售及市場推廣成本	(866,403)	(49,826)	(916,229)
行政開支	(1,234,144)	(105,298)	(1,339,442)
其他收入及收益	3,275,216	5,058	3,280,274
其他開支及虧損	(20,002)	(2,688)	(22,690)
財務收入	392,231	1	392,232
財務開支	(3,185,864)	(4,724)	(3,190,588)
按權益法入賬的應佔聯營公司 及合營公司除稅後溢利淨額	1,357,209	—	1,357,209
除所得稅前溢利	4,406,759	2,038	4,408,797
其他分部項目如下：			
折舊及攤銷	32,570	2,537	35,107
減值虧損	606,350	—	606,350

於二零一六年十二月三十一日

	物業開發及投資 人民幣千元	物業管理及其他服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產總額	288,895,403	1,636,354	290,531,757
分部負債總額	238,292,582	2,012,250	240,304,832

可呈報分部之除所得稅前溢利與溢利總額之對賬如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
分部除所得稅前溢利	32,105,677	4,408,797
行政開支	(2,101,829)	—
其他開支及虧損	(10,168,716)	—
按權益法入帳的應佔投資虧損淨額	(4,476,144)	—
於綜合全面收益表列賬的除稅前溢利總額	15,358,988	4,408,797

可呈報分部之資產及負債與資產及負債總額之對賬如下：

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
分部資產總額	618,245,650	290,531,757
遞延稅項資產	1,913,730	2,385,982
其他資產	2,942,858	265,359
於資產負債表列賬的資產總額	<u>623,102,238</u>	<u>293,183,098</u>
分部負債總額	513,332,119	240,304,832
遞延稅項負債	34,498,436	8,790,371
其他負債	14,633,458	8,676,742
於資產負債表列賬的負債總額	<u>562,464,013</u>	<u>257,771,945</u>

5 按權益法入賬的投資

於資產負債表確認的金額如下：

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
合營公司	32,302,811	24,679,369
聯營公司	26,310,410	9,873,491
總計	<u>58,613,221</u>	<u>34,552,860</u>

於收益表內確認的應佔投資溢利／(虧損)如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應佔合營公司溢利	760,084	588,450
應佔聯營公司(虧損)／溢利	(2,906,689)	247,644
收購合營公司投資所得收益	153,001	521,115
總計	<u>(1,993,604)</u>	<u>1,357,209</u>

5.1 於合營公司的投資

下表為本集團於合營公司的投資及於該等合營公司應佔業績的合計賬面值變動的分析：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年初，之前列賬	24,679,369	10,691,975
採納香港財務報告準則第15號的調整(經扣除稅項)	138,091	—
年初，調整後	24,817,460	10,691,975
添置：		
— 於成立時向合營公司注資	1,148,453	5,634,040
— 收購合營公司	7,469,983	6,401,571
— 額外投資至現有合營公司	1,961,936	589,008
— 轉變為合營公司的附屬公司	39,948	38,551
— 於業務合併中添置	—	1,261,740
出售：		
— 出售於合營公司的投資	—	(49,869)
— 轉變為附屬公司的合營公司	(1,373,805)	(28,417)
— 轉變為聯營公司的合營公司	(1,180,672)	—
合營公司資本扣減	(489,196)	—
應佔合營公司溢利淨額	760,084	588,450
應佔一間合營公司股本溢價添置	73,715	—
來自合營公司的股息	(925,095)	(447,680)
年末	<u>32,302,811</u>	<u>24,679,369</u>

所有合營公司均為非上市公司。一家名為碩通投資有限公司的合營公司乃於香港註冊成立，而本集團其餘所有合營公司於中國註冊成立。

5.2 於聯營公司的投資

於聯營公司的權益投資變動分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年初，之前列賬	9,873,491	4,568,606
採納香港財務報告準則第15號的調整(經扣除稅項)	91,197	—
年初，採納香港財務報告準則第15號後	9,964,688	4,568,606
添置：		
— 向本集團成立的聯營公司注資	271,000	497
— 收購聯營公司	20,125,804	5,641,999
— 於現有聯營公司額外投資	1,437,146	—
— 轉變為聯營公司的附屬公司	5,439,506	—
— 轉變為聯營公司的合營公司	1,180,672	—
— 於新收購附屬公司擁有的聯營公司的投資	—	6,500
出售：		
— 轉變為附屬公司的聯營公司	(5,642)	—
於聯營公司的投資損失撥備	(8,928,907)	—
應佔聯營公司(虧損)/溢利淨額	(2,906,689)	247,644
來自聯營公司的股息	(267,168)	(591,755)
年末	<u>26,310,410</u>	<u>9,873,491</u>

本集團的所有聯營公司均於中國註冊成立。除於深圳證券交易所上市的金科地產集團股份有限公司及樂視網信息技術(北京)股份有限公司外，本集團餘下聯營公司均為非上市公司。

6 貿易及其他應收款項

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動—		
應收款項	915,750	—
流動—		
貿易應收款項(附註(b))	1,217,743	819,863
應收非控股權益及其關聯方款項	7,343,578	2,304,966
應收業務合作夥伴款項	1,798,150	678,264
應收票據	17,416	—
其他應收款項		
—按金	3,060,803	1,575,852
—對潛在項目的預付現金	1,849,082	1,806,178
—應收政府土地成本	1,240,447	347,468
—代表客戶付款	337,678	191,331
—應收利息	316,797	159,494
—其他	1,920,451	614,883
	19,102,145	8,498,299
減：其他應收款項壞賬撥備	(690,446)	(81,874)
	18,411,699	8,416,425

- (a) 於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，本集團的貿易及其他應收款項賬面值均以人民幣計值。
- (b) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團基於個別信用風險評估向若干客戶提供3至12個月的信用期。

經考慮物業出售合約協定的信貸條款，對主要產生自出售物業的貿易應收款項所作的賬齡分析如下：

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	752,469	293,554
91至180天	—	60,206
181至365天	62,653	64,658
365天以上	402,621	401,445
	<u>1,217,743</u>	<u>819,863</u>

貿易應收款項的分析如下：

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
信貸期內應收賬款	764,244	397,001
逾期但未減值	453,499	422,862
	<u>1,217,743</u>	<u>819,863</u>

截至二零一七年十二月三十一日，由於本集團於收回悉數合約金額及將法定業權轉移至客戶前一般就物業持有抵押品，故董事認為逾期貿易應收款項將可予收回且並無作出撥備。

7 預付款

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動－		
股權投資的預付款	5,361,814	1,657,285
－撥備	(411,021)	—
股權投資預付款項淨額	<u>4,950,793</u>	<u>1,657,285</u>
流動－		
預售時的稅項付款		
－土地增值稅	3,745,618	1,710,963
－企業所得稅	1,599,872	1,116,130
－營業稅及附加收費	678,983	484,691
增值稅進項稅項	1,782,310	378,313
獲取土地使用權的預付款項	1,168,516	2,106,690
項目開發成本預付款項	786,338	131,532
其他	93,644	—
	<u>9,855,281</u>	<u>5,928,319</u>

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，本集團預付款賬面值均以人民幣計值。

8 貿易及其他應付款項

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期－		
其他應付款項	1,492,327	—
即期－		
貿易應付款項(附註(a))	36,766,815	12,590,923
未付股權收購代價	4,569,360	21,050,567
應付非控股權益及其關聯方款項	7,031,599	1,078,749
應付票據	230,198	120,381
其他應付款項		
－固定資產及投資物業應付款項	6,718,218	—
－已收保證金	5,117,756	2,255,248
－其他應付稅項	3,162,179	1,213,390
－應付利息	2,250,505	1,115,493
－工資及應付福利	1,090,426	588,663
－客戶代收契稅及維修基金	963,903	345,592
－業務合作夥伴墊付現金	400,001	259,555
－其他	488,180	794,774
	68,789,140	41,413,335

(a) 於二零一七年十二月三十一日，貿易應付款項的賬齡分析乃根據負債確認日期按累計基準作出。本集團貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	12,826,711	6,294,239
91至180天	5,303,460	820,408
181至365天	5,151,093	1,668,365
365天以上	13,485,551	3,807,911
	36,766,815	12,590,923

9 借貸

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期		
有抵押		
— 銀行貸款	70,926,779	31,178,520
— 其他金融機構貸款	88,195,437	35,732,344
— 優先票據	9,059,336	2,758,441
— 資產支持證券	3,093,089	3,171,847
	<u>171,274,641</u>	<u>72,841,152</u>
無抵押		
— 銀行貸款	680,000	76,000
— 其他金融機構貸款	4,851,108	3,611,230
— 公司債券	9,927,847	9,921,436
— 非公開發行境內公司債券	15,907,112	14,816,878
	<u>31,366,067</u>	<u>28,425,544</u>
	202,640,708	101,266,696
減：長期借貸的即期部份(附註(a))	<u>(62,043,522)</u>	<u>(21,067,014)</u>
	<u>140,597,186</u>	<u>80,199,682</u>
即期		
有抵押		
— 銀行貸款	5,680,790	6,679,423
— 其他金融機構貸款	10,570,637	4,741,200
— 資產支持證券	77,711	110,700
	<u>16,329,138</u>	<u>11,531,323</u>
無抵押		
— 其他金融機構貸款	300,000	46,000
	<u>16,629,138</u>	<u>11,577,323</u>
長期借貸的即期部份(附註(a))	<u>62,043,522</u>	<u>21,067,014</u>
	<u>78,672,660</u>	<u>32,644,337</u>
借貸總額	<u>219,269,846</u>	<u>112,844,019</u>

(a) 於二零一七年十二月三十一日，計入長期借貸的物業發展項目借貸中有人民幣64,864百萬元(二零一六年：人民幣35,608百萬元)將於相關項目按建築面積計算的累計預售進度達到20%至80%時到期償還。根據管理層對銷售的預測，將有人民幣10,400百萬元的借貸(二零一六年：人民幣10,280百萬元)於截至二零一八年十二月三十一日止年度內到期，因此列示在流動負債中。

(b) 本集團於二零一七年十二月三十一日的長期借貸到期日如下：

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
1至2年	54,214,137	27,565,333
2至5年	78,041,362	39,623,359
5年以上	8,341,687	13,010,990
	<u>140,597,186</u>	<u>80,199,682</u>

(c) 截至二零一七年十二月三十一日止年度的加權平均實際利率為6.24%(二零一六年：5.98%)。

(d) 金融負債的公允價值並非根據經常性基準以公允價值計量(但須作出公允價值披露)。

銀行借貸、來自其他金融機構的借貸及資產支持證券的賬面值約為其公允價值。優先票據於二零一七年十二月三十一日的公允價值為人民幣9,313百萬元，此乃按於結算日交易的優先票據的市價計算。公司債券及非公開發行境內公司債券於二零一七年十二月三十一日的公允價值為人民幣25,376百萬元，此乃按於結算日交易的活躍市價計算。優先票據的公允價值屬公允價值層級的第1級，公司債券及非公開發行境內公司債券的公允價值屬公允價值層級的第2級。

10 按性質分析的開支

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已售物業成本		
— 土地成本	24,149,450	14,328,447
— 建築及安裝成本	22,499,478	11,770,165
— 資本化融資成本	2,947,531	2,139,159
物業減值(撥回)/撥備	(244,501)	380,448
營業稅金及附加	1,050,478	1,289,025
人工成本	2,937,400	1,046,301
應收款項減值準備	2,023,891	225,902
廣告及推廣成本	2,147,682	347,799
諮詢開支	364,453	163,272
折舊及攤銷	339,145	35,107
核數師酬金		
— 審核服務	21,240	16,000
— 非審核服務	6,460	10,676

11 其他收入及收益

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
業務合併收益	25,107,561	1,693,354
利息收入	2,032,562	873,696
出售附屬公司收益	35,648	271,880
出售一間合營公司收益	—	22,705
衍生金融工具公允價值收益	—	100,696
其他	740,492	317,943

12 其他開支及虧損

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於聯營公司投資的撥備	8,928,907	—
於聯營公司預付股權投資的撥備	411,021	—
向一間聯營公司提供財務擔保的撥備	352,286	—
對聯營公司已訂立契約增資的撥備	290,681	—
出售附屬公司的虧損	261,274	—
衍生金融工具的公允價值虧損及開支	185,821	—
投資物業公允價值的虧損	13,491	—
商譽減值撥備	57,325	—
其他	188,389	22,690

13 財務收入及成本

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
利息開支	11,090,959	4,161,660
其他財務成本	—	317,408
減：資本化財務成本	(5,748,747)	(2,007,466)
	<u>5,342,212</u>	<u>2,471,602</u>
匯兌(收益)/虧損	(82,762)	718,986
	<u>5,259,450</u>	<u>3,190,588</u>
財務收入：		
— 銀行存款利息收入	(736,000)	(392,232)
	<u>4,523,450</u>	<u>2,798,356</u>

14 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
企業所得稅		
當期所得稅	4,288,151	1,612,025
遞延所得稅		
— 遞延稅項資產增加	(1,736,022)	(389,882)
— 遞延稅項負債減少	(1,465,590)	(455,599)
	<u>1,086,539</u>	<u>766,544</u>
土地增值稅	2,608,069	703,894
	<u>3,694,608</u>	<u>1,470,438</u>

(a) 企業所得稅

本集團除稅前溢利的稅項與使用綜合實體溢利適用的加權平均稅率得出的理論金額有所差異，具體如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
除所得稅前溢利	15,358,988	4,408,797
按中國稅率 25% (二零一六年：25%) 計算的所得稅	3,839,747	1,102,199
海外稅率差額	416,871	191,726
土地增值稅	(652,017)	(175,973)
計算應課稅收入時不可扣稅金額的稅務影響：		
— 出售附屬公司的虧損	65,319	—
— 業務招待費	28,429	9,002
— 員工福利	2,586	385
— 罰金	4,761	1,825
— 其他	8,971	121,063
計算應課稅收入時不可扣稅金額的稅務影響：		
— 業務合併的收益	(6,276,890)	(423,339)
— 出售附屬公司的收益	(8,912)	(67,970)
— 出售合營公司的收益	—	(5,676)
— 其他	—	(8,514)
按權益法入賬的應佔投資虧損／(溢利)淨額	498,401	(339,302)
未確認遞延稅項資產的稅項虧損	202,230	141,657
並無確認遞延稅項資產的稅項臨時差異	3,037,077	68,194
動用並無確認遞延稅項資產的稅項虧損	(128,196)	(45,087)
稅項撥回並無確認遞延稅項資產的臨時差異	(286,620)	(36,106)
遞延稅項資產撤減	99,841	101,717
中國附屬公司可分派溢利的股息稅	234,941	130,743
	<u>1,086,539</u>	<u>766,544</u>

年內估計應課稅溢利已按 16.5% (二零一六年：16.5%) 的稅率計提香港利得稅撥備。海外利得稅乃根據年內估計應課稅溢利按本集團經營所在國家或地區的現行稅率計算。

根據開曼群島及英屬處女群島(「英屬處女群島」)的適用規則及規例，本公司及本集團的英屬處女群島附屬公司在該等司法權區毋須繳納任何所得稅。

所得稅開支基於管理層對整個財政年度預計加權平均年度所得稅率的估計確認。截至二零一七年十二月三十一日止年度採用的估計平均年度稅率為25%（二零一六年：25%）。

根據中國企業所得稅法，在中國成立的外資企業向外國投資者宣派的股息將被徵收10%預扣所得稅。因此，本集團須就於中國成立的附屬公司自二零零八年一月一日以來賺取的盈利所派付的股息繳付預扣稅。

(b) 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除開支（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，並於收益表內列作所得稅開支。

15 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利按本公司擁有人應佔溢利，除以本年度已發行普通股的加權平均數計算。

	二零一七年	二零一六年
母公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>11,003,863</u>	<u>2,478,353</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>3,991,551</u>	<u>3,467,309</u>

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃在假設在所有潛在攤薄普通股已轉換的情況下，按調整已發行普通股的加權平均數計算。本公司有一類潛在攤薄普通股，即購股權。就購股權而言，假設購股權獲行使而原應發行的股份數目扣除就相同所得款項總額按公允價值（按年內每股平均市價釐

定)可能發行的股份數目，即為無償發行的股份數目。據此得出的無償發行股份數目會於計算每股攤薄盈利時計入普通股加權平均數作為分母。

	二零一七年	二零一六年
母公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>11,003,863</u>	<u>2,478,353</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,991,551	3,467,309
就購股權調整(千股)	<u>78,804</u>	<u>25,102</u>
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>4,070,355</u>	<u>3,492,411</u>

16 股息

於二零一七年及二零一六年已派付股息分別為人民幣991百萬元(每股人民幣0.257元)及人民幣660百萬元(每股人民幣0.194元)。截至二零一七年十二月三十一日止年度的股息每股人民幣0.501元(股息總額為人民幣2,201百萬元)將於股東週年大會上提呈。此等財務報表並未反映此應付股息。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
每股普通股建議末期股息人民幣0.501元 (二零一六年：人民幣0.257元)	<u>2,200,773</u>	<u>991,341</u>

17 結算日後事項

二零一八年一月二十九日，本公司與大連萬達集團股份有限公司及大連萬達商業地產股份有限公司(「大連萬達商業」)訂立戰略合作協議。根據該協議，本公司計劃出資人民幣95億元或等值港元購買大連萬達商業股東持有的約3.91%股份。

管理層討論與分析

1. 財務回顧

1.1 收入

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團大多數收入來自銷售住宅及商業物業。只有小部分本集團收入來自物業管理收入、文旅業務收入及其他收入。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團房地產物業開發業務已基本覆蓋中國一線、二線及環一線城市，並劃分為八大區域進行管理，即北京區域(含北京、濟南、青島及太原等城市)、華北區域(含天津、西安、鄭州及哈爾濱等城市)、上海區域(含上海、蘇州、南京及無錫等城市)、西南區域(含重慶、成都及昆明等城市)、東南區域(含杭州、合肥、寧波及廈門等城市)、廣深區域(含深圳、廣州、佛山及東莞等城市)、華中區域(含武漢及長沙等城市)及海南區域(含三亞、海口及瓊海等城市)。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的收入總額為人民幣658.7億元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的收入總額人民幣353.4億元大幅增加86.4%。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團附屬公司、合營公司及聯營公司(不包含樂視網信息技術(北京)有限公司(「樂視網」)、新樂視智家電子科技(天津)有限公司(「新樂視智家」)及樂視影業(北京)有限公司(「樂視影業」)(以下合稱「樂視相關公司」)、金科地產集團股份有限公司及北京鏈家房地產經紀有限公司，下同)的收入合計為人民幣1,404.7億元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣762.4億元大幅增加人民幣642.3億元(約84.2%)，其中本公司擁有人應佔收入為人民幣1,003.6億元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣561.7億元大幅增加人民幣441.9億元(約78.7%)。

下表載列有關本集團收入的若干資料：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一七年		二零一六年	
	人民幣億元	%	人民幣億元	%
物業銷售收入				
— 來自已交付物業的				
銷售收入	597.5	90.70	346.0	97.90
— 來自尚未交付物業的				
銷售收入	28.2	4.29	—	—
小計	625.7	94.99	346.0	97.90
物業管理收入	9.0	1.37	7.3	2.07
文旅業務收入及其他收入	24.0	3.64	0.1	0.03
合計	658.7	100.00	353.4	100.00
已交付總建築面積(萬平方米)	486.0		216.1	
已交付平均售價 (人民幣元/平方米)	12,294		16,006	

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，物業銷售收入較截至二零一六年十二月三十一日止年度增加人民幣279.7億元(或80.9%)，其中確認的來自已交付物業的銷售收入較截至二零一六年十二月三十一日止年度增加人民幣251.5億元(或72.7%)，物業交付總面積較截至二零一六年十二月三十一日止年度增加269.9萬平方米(或124.9%)，此乃主要由於於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團收購若干萬達文旅城項目權益，該等項目於自收購日至二零一七年十二月三十一日止期間共交付物業約182.7萬平方米。除此以外，本集團位於重慶、南京及武漢的物業項目於截至二零一七年十二月三十一日止年度較截至二零一六年十二月三十一日止年度交付的物業面積有所增加。

物業銷售平均單價由截至二零一六年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣16,006元降低至截至二零一七年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣12,294元。此乃主要由於於二零一七年十二月三十一日止年度，來自平均單價相對較低物業產品(主要位於重慶、成都及青島)的交付面積有所增加，銷售收入佔物業銷售總收入的比重更大。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團附屬公司、合營公司及聯營公司的物業交付總面積為852.2萬平方米(對應的平均銷售單價為每平方米人民幣15,214元)，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的415.5萬平方米增加436.7萬平方米(或105.1%)。

1.2 銷售成本

銷售成本主要包括本集團就已交付物業的直接物業發展業務產生的成本以及物業管理業務成本。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的銷售成本為人民幣522.5億元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的銷售成本人民幣305.0億元增加人民幣217.5億元(或71.3%)。銷售成本的增加主要由於物業交付面積的增加。

1.3 毛利

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的毛利為人民幣136.3億元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的毛利人民幣48.5億元增加人民幣87.8億元(或181.1%)。毛利的增加主要由於本集團銷售收入的增加及毛利率的上升。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的毛利率為20.7%，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的毛利率13.7%大幅增加了約7個百分點，此乃主要由於於截至二零一七年十二月三十一日止年度本集團來自上海、杭州及南京的物業銷售收入的毛利率較截至二零一六年十二月三十一日止年度有所上升所致。

此外，於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團附屬公司、合營公司及聯營公司的毛利合計為人民幣315.2億元，毛利率為22.4%，其中本公司擁有人應佔毛利為人民幣219.7億元。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團附屬公司、合營公司及聯營公司的毛利合計僅為人民幣126.2億元，毛利率為16.6%，其中本公司擁有人應佔毛利為人民幣88.4億元。

1.4 銷售及市場推廣成本及行政開支

本集團的銷售及市場推廣成本由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣9.2億元增加273.2%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣34.2億元。本集團的行政開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣13.4億元增加315.0%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣55.6億元。其中，本集團出於謹慎考慮，計提應收樂視相關公司及其關聯方的款項的壞賬損失撥備人民幣21億元。剔除該等因素的影響，本集團的行政開支較截至二零一六年十二月三十一日止年度增加158.1%。

銷售及市場推廣成本及行政開支增長主要由於隨著本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度實現對中國一線、二線及環一線城市的佈局，本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度的物業數量大幅增加，業務規模持續擴大，從而導致員工成本、廣告及推廣成本的大幅增長。

1.5 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣32.8億元增加人民幣246.4億元至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣279.2億元，主要由於本集團因業務合併而錄得的收益增加人民幣234.2億元，其中主要包含本集團因收購若干萬達文旅城項目、天津星耀五洲項目、合肥融科城及武漢天域項目權益而錄得的收益。

1.6 其他開支及虧損

本集團的其他開支及虧損由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣0.2億元增加人民幣106.7億元至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣106.9億元，此乃主要由於於截至二零一七年十二月三十一日止年度本集團出於謹慎性考慮，對於樂視相關公司的投資、債務擔保共計提約人民幣99.8億元的減值撥備。

1.7 經營溢利

鑒於上文所分析部分，本集團的經營溢利由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣58.5億元大幅增加人民幣160.3億元至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣218.8億元，此乃主要由於：

- (i) 毛利增加人民幣87.8億元；及
- (ii) 其他收入及收益增加人民幣246.4億元，其他開支及虧損增加人民幣106.7億元，銷售及市場推廣成本及行政開支增加人民幣67.2億元。

1.8 財務成本

本集團的財務成本由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣31.9億元增加人民幣20.7億元至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣52.6億元，此乃主要由於：

- (i) 由於融資規模增大導致的總利息成本增加，費用化利息由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣24.7億元增加人民幣28.7億元至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣53.4億元；及

(ii) 由於匯率波動的趨勢變化，本集團的匯兌損益由截至二零一六年十二月三十一日止年度的虧損人民幣7.2億元變化為截至二零一七年十二月三十一日止年度的收益人民幣0.8億元。

本集團加權平均實際利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度的5.98%小幅上升至截至二零一七年十二月三十一日止年度的6.24%，此乃由於貨幣政策收緊，市場整體利率水平有所上升。

1.9 按權益法入帳的投資的應佔業績

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團確認的按權益法入帳的投資的應佔業績為虧損人民幣19.9億元，而於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團確認的按權益法入帳的投資的應佔除稅後溢利淨額為人民幣13.6億元。該等變動主要是由於於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團對於樂視相關公司的投資按權益法入帳錄得投資損失人民幣44.8億元。剔除該等影響，本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度確認的按權益法入帳的投資的應佔除稅後溢利淨額為人民幣24.9億元。

1.10 溢利

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團基於謹慎性的原則，對於樂視相關的投資的減值撥備和按照權益法錄得的損失進行了充分的考慮，在以上1.4、1.6和1.9中分別列示，總金額達到人民幣165.6億元。雖然對本公司二零一七年度溢利造成較大影響，但本公司長期仍然繼續看好大屏運營和內容領域的發展前景，相信新樂視智家及樂視影業將逐步消除外界相關不利影響，克服階段性的困難，加快業務發展。

即使受到上述因素的影響，但由於本集團毛利的增加及因業務合併而錄得的收益增加，本公司擁有人應佔本集團的溢利由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人人民幣24.8億元大幅增加344.0%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人人民幣110.0億元。

下表列示本公司擁有人及非控股權益分別於所示日期的應佔溢利：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣億元	二零一六年 人民幣億元
年內溢利	116.6	29.4
應佔：		
本公司擁有人	110.0	24.8
永續債擁有人	6.8	3.0
非控股權益	(0.2)	1.6
	116.6	29.4

剔除匯兌淨收益、衍生金融工具的公允價值變動及投資物業公允價值變動的影響，於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔本集團的核心溢利為人民幣111.2億元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣31.0億元大幅增加259.1%。

1.11 現金狀況

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、股東注資及股份發行。

本集團的現金及現金等價物(包括受限制現金)由二零一六年十二月三十一日的人民幣698.1億元增加38.5%至二零一七年十二月三十一日的人民幣967.2億元，其中非受限制現金由二零一六年十二月三十一日的人民幣520.9億元增加至二零一七年十二月三十一日的人民幣684.3億元。

非受限制現金的增加乃主要由於：

- (i) 經營業務的現金流入淨額人民幣751.0億元，乃本集團房地產預售收入增加所致；
- (ii) 投資業務的現金流出淨額人民幣1,201.7億元，主要是由於本集團通過直接投資或收購股權獲取新項目所致；
- (iii) 融資業務的現金流入淨額人民幣613.6億元，主要歸因於借貸淨流入(含因借貸導致的非限制現金轉為限制現金)淨額人民幣613.2億元。

目前本集團的營運資金充裕，處於健康及安全的水平，具有足夠的抗風險能力，並足以支持可見將來的業務增長。

1.12 借貸及抵押品

基於持續擴展本集團業務規模的需求，借貸總額由二零一六年十二月三十一日的人民幣1,128.4億元增加人民幣1,064.3億元至二零一七年十二月三十一日的人民幣2,192.7億元。

於二零一七年十二月三十一日，本集團的借貸總額中人民幣1,876.0億元(於二零一六年十二月三十一日：人民幣843.7億元)，乃由本集團的受限貨幣資金、發展中物業、持作出售的竣工物業、投資物業、固定資產及無形資產(合計為人民幣1,644.1億元(於二零一六年十二月三十一日：人民幣821.8億元))及本集團若干附屬公司的股權(包括該等作為抵押物被合法轉讓者)作出抵押或共同抵押。

1.13 債務淨額與資產總額比率及資產負債比率

債務淨額與資產總額比率按債務淨額除以資產總額計算。債務淨額按借貸總額(包括即期及長期借貸)減現金及現金等價物(包括受限制現金)計算。於二零一七年十二月三十一日，本集團的債務淨額與資產總額比率為19.7%，較於二零一七年六月三十日的21.0%有所下降。

資產負債比率按債務淨額除以資本總額計算。資本總額按權益總額加債務淨額計算。於二零一七年十二月三十一日，本集團的資產負債比率為66.9%，較於二零一七年六月三十日的72.2%有所下降。

本集團將在發展過程中持續對財務結構及潛在的風險保持關注與管理。

1.14 利率風險

由於本集團並無重大計息資產，故本集團收入及經營現金流量幾乎不受市場利率變動的影響。

本集團的利率風險來自長期借貸。浮息借貸使本集團承受現金流量利率風險，由所持有的浮息現金部分抵消。定息借貸使本集團承受公允價值利率風險。

下表載列本集團承受的利率風險。表內包括按到期日劃分的以賬面值入帳的負債。

	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣億元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣億元
浮息		
不足12個月	301.7	129.5
1至5年	409.7	140.8
5年以上	53.2	0.2
小計	764.6	270.5
定息		
不足12個月	485.0	196.9
1至5年	912.9	531.1
5年以上	30.2	129.9
小計	1,428.1	857.9
合計	2,192.7	1,128.4

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無使用任何利率掉期以對沖所承受的利率風險。本集團會透過考慮再融資、更新現有融資狀況及替代融資，每月對利率風險進行監控。

1.15 外匯風險

由於本集團的所有營運實體均位於中國，故本集團主要以人民幣經營其業務。由於本集團的若干銀行存款及優先票據以美元、歐元或港元計值，故本集團面臨外匯風險。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團錄得匯率收益人民幣0.8億元，本集團的營運現金流及流動資金並未受到匯率波動的重大影響。本集團將持續密切監察及管理外幣匯率波動風險。

1.16 或然負債

本集團就物業的若干買家所獲提供按揭貸款向銀行提供擔保，以確保該等買家履行償還按揭貸款的責任。截至二零一七年十二月三十一日，金額為人民幣497.8億元，而截至二零一六年十二月三十一日的金額為人民幣113.8億元。該等擔保按下列較早者終止：(i)房地產所有權證移交至買家，此證一般在物業交付日期後平均六個月內移交；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。本集團的擔保期自授出按揭日期起計。

2. 業務摘要

2.1 物業分佈概覽

於二零一七年十二月三十一日，本集團正在開發的物業項目共計340個，分佈於中國70個城市，總佔地面積約7,402.44萬平方米，估計總建築面積約1.82億平方米，及估計可銷售或可出租的建築面積約1.52億平方米，按區域及城市分佈的情況如下表：

區域	城市	總佔地面積 萬平方米	估計 總建築面積 萬平方米	估計可銷售／
				可出租 建築面積 萬平方米
北京區域	北京	124.77	254.31	205.33
	濟南	310.98	852.75	697.30
	青島	617.73	1,361.47	1,183.83
	太原	33.94	162.25	118.88
	石家莊	36.08	139.62	132.21
	張家口	5.49	17.67	12.65
	廊坊	39.35	123.92	113.25
	承德	11.75	37.76	31.84
	煙台	27.92	76.91	74.94
	小計	1,208.01	3,026.66	2,570.23

區域	城市	總佔地面積 萬平方米	估計可銷售／可出租	
			估計 總建築面積 萬平方米	建築面積 萬平方米
華北區域	天津	587.06	1,318.77	1,230.83
	西安	163.19	606.90	553.85
	鄭州	67.41	248.23	193.60
	瀋陽	56.87	176.05	161.67
	大連	55.34	180.92	170.09
	哈爾濱	97.13	362.48	297.37
	大慶	22.20	51.42	50.00
	小計	1,049.20	2,944.77	2,657.41
上海區域	上海	165.96	458.35	397.08
	蘇州	123.94	269.08	205.28
	南京	62.83	119.89	102.79
	無錫	467.26	1,010.05	853.78
	常州	44.91	119.16	107.23
	鎮江	12.35	19.20	16.22
	南通	41.29	64.46	54.36
	揚州	28.67	93.24	85.48
	徐州	53.41	109.65	96.00
	鹽城	2.94	8.35	8.26
	泰州	19.34	46.59	37.30
	蕪湖	11.88	31.58	26.94
	馬鞍山	3.03	6.54	5.95
	小計	1,037.81	2,356.14	1,996.67

區域	城市	總佔地面積 萬平方米	估計可銷售／可出租	
			估計 總建築面積 萬平方米	建築面積 萬平方米
西南區域	重慶	906.26	2,291.44	1,617.14
	成都	430.95	995.10	804.76
	南寧	30.94	182.08	172.03
	昆明	145.53	483.06	400.04
	桂林	156.51	195.29	149.47
	貴陽	29.40	118.36	116.76
	柳州	3.48	12.03	11.53
	北海	33.43	95.56	91.32
	西雙版納	316.68	337.05	298.77
	小計	2,053.18	4,709.97	3,661.82
東南區域	杭州	208.65	649.77	466.64
	合肥	233.56	647.47	531.53
	廈門	3.25	14.19	9.59
	寧波	36.41	87.32	62.52
	嘉興	52.47	88.43	79.58
	湖州	39.84	82.23	66.15
	紹興	32.24	63.25	50.81
	莆田	4.52	14.93	13.37
	泉州	7.05	37.65	29.90
	舟山	14.60	47.18	35.39
	台州	16.53	41.96	32.20
	溫州	4.49	20.94	20.61
	小計	653.61	1,795.32	1,398.29

區域	城市	總佔地面積 萬平方米	估計可銷售／可出租	
			估計 總建築面積 萬平方米	建築面積 萬平方米
廣深區域	深圳	1.77	14.06	6.32
	廣州	184.83	509.30	410.07
	佛山	45.52	202.18	193.28
	東莞	12.51	38.73	37.55
	惠州	40.17	120.01	107.79
	中山	32.90	99.47	97.89
	珠海	1.81	12.78	9.14
	清遠	58.64	160.37	160.32
	江門	74.89	262.71	251.41
	肇慶	26.20	90.43	87.23
	小計	479.24	1,510.04	1,361.00
華中區域	武漢	150.31	612.58	524.96
	長沙	69.40	229.12	181.97
	南昌	286.25	499.82	431.09
	宜昌	10.00	45.04	42.49
	景德鎮	14.88	31.20	29.26
	小計	530.84	1,417.76	1,209.77
海南區域	三亞	75.01	57.85	29.59
	海口	43.59	108.94	98.71
	萬寧	85.61	97.32	83.21
	瓊海	164.75	170.87	160.07
	定安	21.59	20.14	9.33
		小計	390.55	455.12
	總計	7,402.44	18,215.78	15,236.10

於本公告日期，本集團正在開發的物業項目總佔地面積約7,586.21萬平方米，估計總建築面積約1.88億平方米，及估計可銷售或可出租的建築面積約1.57億平方米。

2.2 土地儲備概覽

於二零一七年十二月三十一日，本集團土地儲備總面積約為1.42億平方米，權益土地儲備面積約為1.07億平方米，按區域及城市分佈的情況如下表：

區域	城市	總土地儲備 萬平方米	權益土地儲備 萬平方米
北京區域	北京	91.84	50.75
	濟南	787.93	585.62
	青島	1,173.16	1,002.40
	太原	162.25	104.06
	石家莊	139.62	69.35
	張家口	17.67	13.79
	廊坊	123.92	64.44
	承德	37.76	37.76
	煙台	62.99	62.99
	小計	2,597.14	1,991.16
華北區域	天津	971.52	659.08
	西安	555.95	310.83
	鄭州	219.02	145.76
	瀋陽	176.00	121.73
	大連	162.50	159.83
	哈爾濱	280.67	255.41
	大慶	25.66	25.66
		小計	2,391.32
上海區域	上海	365.76	209.51
	蘇州	223.28	146.24
	南京	101.51	61.75
	無錫	495.89	442.54
	常州	68.46	63.50
	鎮江	19.20	19.20
	南通	64.46	54.07
	揚州	93.24	35.38

區域	城市	總土地儲備 萬平方米	權益土地儲備 萬平方米
	徐州	109.65	73.50
	鹽城	8.35	2.76
	泰州	46.59	18.12
	蕪湖	31.58	31.58
	馬鞍山	6.54	3.21
	小計	1,634.51	1,161.36
西南區域	重慶	1,488.06	1,165.17
	成都	699.07	615.37
	南寧	182.08	120.17
	昆明	435.44	328.25
	桂林	195.29	177.72
	貴陽	118.36	60.37
	柳州	12.03	12.03
	北海	95.56	43.00
	西雙版納	259.87	236.48
	小計	3,485.76	2,758.56
東南區域	杭州	393.35	231.85
	合肥	330.60	297.93
	廈門	14.19	14.19
	寧波	87.32	60.02
	嘉興	88.43	61.35
	湖州	79.99	52.77
	紹興	63.25	35.19
	莆田	14.93	14.93
	泉州	37.65	35.99
	舟山	47.18	16.04
	台州	30.83	23.74
	溫州	20.94	2.93
	小計	1,208.66	846.93

區域	城市	總土地儲備 萬平方米	權益土地儲備 萬平方米
廣深區域	深圳	14.06	14.06
	廣州	422.94	334.07
	佛山	192.21	120.56
	東莞	38.73	33.20
	惠州	96.03	65.51
	中山	99.47	94.76
	珠海	12.78	6.39
	清遠	160.37	150.37
	江門	262.71	231.07
	肇慶	90.43	90.43
		小計	1,389.73
華中區域	武漢	517.72	420.50
	長沙	150.34	148.61
	南昌	330.14	298.76
	宜昌	45.04	24.77
	景德鎮	21.17	21.17
		小計	1,064.41
海南區域	三亞	50.48	33.12
	海口	108.94	66.73
	萬寧	97.23	48.61
	瓊海	124.87	62.44
	定安	20.14	10.27
		小計	401.66
	總計	14,173.19	10,711.71

於本公告日期，本集團土地儲備¹總面積約為 1.47 億平方米，權益土地儲備面積約為 1.10 億平方米，另考慮舊改等協議狀態的土地，本集團土地儲備¹總面積約為 2.18 億平方米。

註 1：土地儲備數據截至二零一七年十二月三十一日，另包括二零一八年一月至今新獲取的土地。

2.3 合同銷售

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團實現合同銷售面積約為2,203.3萬平方米，合同銷售金額約為人民幣3,620.1億元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度同比增長140.3%。合同銷售金額在中國房地產行業排名躍升至第四名¹。

區域	合同銷售面積 萬平方米	合同銷售金額 人民幣億元
北京區域	343.4	606.5
華北區域	468.5	699.5
上海區域	378.3	688.6
西南區域	477.8	540.0
東南區域	205.4	512.5
廣深區域	125.5	194.5
華中區域	146.5	252.0
海南區域	57.9	126.5
合計	2,203.3	3,620.1

註1：合同銷售金額排名數據由中國克爾瑞信息集團聯合中國房地產測評中心共同發布。

業務回顧與展望

二零一七年回顧

二零一七年，政府繼續實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，著力調整和優化經濟結構，實現了高質量的經濟增長。二零一七年，政府對房地產行業堅持住房居住屬性的政策思路，實行市場差別化調控，並加快建立和完善促進房地產市場平穩健康發展的長效機制；同時，在整體經濟降槓桿的宏觀環境下，房地產行業的信貸政策不斷收緊。政府對過熱房地產市場的調控，有利於行業長期健康穩定的發展，並已取得了明顯的成效：大部分城市房價快速上漲的勢頭從二季度開始得到有效抑制，並且部分城市的房價從下半年開始出現合理的調整，但市場整體成交量仍較為穩定；土地市場方面，雖然政府亦採取多項措施為火熱的招拍掛市場降溫，土地價格漲勢在下半年也逐漸得到控制。但整體而言，由於行業較好的存貨去化水平，眾多公司補地願望強烈，使得土地價格仍然處於高位。

二零一七年，本集團經營業績取得顯著增長，收入達到約人民幣658.7億元，同比增長約86.4%；毛利達到約人民幣136.3億元，同比增長約181.1%；同時毛利率得到顯著恢復，由2016年的13.7%提升至20.7%，提升約7個百分點。本公司擁有人應佔溢利達到約人民幣110億元，同比大幅增長達344%，核心淨利潤達到約人民幣111.2億元，同比大幅增長達259.1%。在本集團盈利快速增長的同時，財務表現也更加穩健，流動性更加充裕，截至二零一七年十二月三十一日，本集團賬面現金達到約人民幣967.2億元，同比增長約38.5%，對短期債務的覆蓋達到1.2倍以上。並且，下半年開始，隨著利潤的釋放和高質量的股權融資，本集團淨資產規模大幅度提升至606.4億元，同比增長約71.2%，加上二零一七年謹慎的投資策略，使得本集團年末的淨負債率水平較二零一七年六月三十日下降約60個百分點，槓桿水平顯著降低。鑒於本集團良好的業績表現，為更好的回報股東，董事會建議派發二零一七年度末期股息每股人民幣0.501元，同比增長約94.9%。

二零一七年，在充足高質量土地儲備的支持下，本集團持續加大推盤力度，全年實現合同銷售金額達到約人民幣3,620.1億元，同比增長約140.3%，行業排名由第七名躍升至第四名；權益合同銷售金額亦達到約人民幣2,656.0億元，同比增長約155.5%。同時，本集團在所進入重點城市的市場地位持續保持領先，北京、上海、天津、重慶、杭州、武漢等27個核心城市銷售排名位列前十，其中近20個核心城市進入時間不超過3年，彰顯了本集團卓越的市場競爭力和發展潛力。

本集團在二零一六年抓住市場機遇補充大量優質土地儲備的基礎上，二零一七年從容應對過熱的土地市場，在公開市場採取更加謹慎的土地獲取策略，控制投資風險，同時充分發揮本集團在併購和合作領域的品牌和口碑優勢，通過併購、合作方式獲取了大量優質項目，進一步為本集團補充了優質土地儲備，鞏固了本集團土地儲備的戰略優勢。二零一七年，本集團新增土地儲備約6,764.2萬平方米，權益土地儲備約5,252.5萬平方米。截至本公告日期，包括舊改等協議狀態的土地，本集團土地儲備共計約2.18億平方米，整體貨值約人民幣3萬億元，並且超過96%的貨值位於一線、二線及環一線城市，充足高質量的土地儲備將有力保障和支持本集團未來的穩健發展。

在新業務的佈局方面，本集團通過與大連萬達商業就十三個文旅項目的合作，高起點完成了文旅板塊的佈局，未來，本集團將有望成為中國最大的高品質文旅地產運營商之一。本集團長期看好中國經濟的發展前景，在經濟高質量增長、居民收入持續升高、消費升級不斷加速的背景下，文旅行業發展潛力巨大。

二零一七年，本集團基於謹慎性原則，對樂視的相關投資的減值撥備和按照權益法的損失進行了充分的考慮，雖然對本集團二零一七年度溢利造成較大影響，但本集團仍然看好大屏運營和內容領域的發展前景，相信新樂視智家和樂視影業將逐步消除外界相關不利影響，克服階段性的困難，加快業務恢復和發展。

另外，本集團亦對在商業領域擁有充足競爭力的大連萬達商業，和長租公寓領域的龍頭企業自如，分別進行了戰略投資。這兩家公司本身都是非常優質的投資標的，同時未來也與本集團有諸多業務協同的空間。

二零一七年，本集團整體經營邁上了新的台階，房地產開發主業的競爭優勢得到鞏固和加強，並在新業務方面進行了諸多有益的探索和佈局，為本集團未來持續健康發展奠定了良好的基礎。

二零一八年展望

二零一八年，本集團預計政府整體放鬆房地產調控政策的可能性很小，並將繼續加快推動建立和完善促進房地產市場平穩健康發展的長效機制。同時，持續收緊的流動性將繼續對行業產生較大影響，在這樣的環境下，本集團對二零一八年的房地產市場保持謹慎的態度，但是預計供求關係健康的核心城市依然會保持穩定，整體市場不會出現較大的波動。同時，趨於平穩、正常狀態的房地產市場和持續緊縮的流動性將使土地市場進一步趨向合理，尤其將使併購市場可能出現較好的機會，進一步促進行業的整合。

二零一八年，本集團全年將有超過340個項目進行銷售，預計總可售資源約人民幣6,745億元，充足優質的可售資源將支持本集團銷售的穩定增長，並且，在銷售策略上，本集團也將堅持加快周轉堅決去化的思路，大量的銷售回款將使得本集團保持充裕的流動性，從容應對市場可能的波動，同時有能力把握土地市場的機會。在拿地策略上，本集團也將保持謹慎，緊密關注市場變化和跟蹤各種機會，並充分發揮在併購市場的品牌優勢，把握機會甄選優質項目，在現金流絕對安全的情況下，合理補充高質量的土地儲備，以保持和進一步強化本集團土地儲備的競爭優勢。

二零一八年，本集團除了一如既往地重視和保持充裕的流動性的同時，也將繼續通過銷售和財務業績的不斷兌現、更為謹慎的新項目投資發展策略等措施，進一步降低本集團的槓桿水平。

二零一八年，本集團將成立獨立運營的文旅集團，致力於提升本集團已高起點佈局的文旅項目的運營能力和盈利水平。文旅集團的長期目標是成為中國最具行業競爭力文旅地產運營商之一，成為本集團未來新的增長點。

在其他新業務佈局方面，本集團將會重點管理好現有的戰略投資項目，保障及促進長期價值的釋放。同時，在不影響房地產主業競爭優勢和發展的前提下，本集團將繼續對消費升級方向的市場機會進行謹慎探索。本集團將努力成為提供高品質的居住、家庭娛樂和文化旅遊產品的標杆企業，成為中國家庭美好生活的優質運營商和服務商。

股東周年大會、末期股息及暫停辦理股份過戶登記

本公司的二零一七年股東週年大會（「股東週年大會」）預計將於二零一八年六月十二日（星期二）舉行，股東週年大會通告將於適當時候根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）規定的方式刊發及寄交股東。

為釐定本公司股東（「股東」）出席股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一八年六月七日（星期四）至二零一八年六月十二日（星期二）（包括首尾兩日）暫停辦理本公司股份（「股份」）過戶登記手續，期內將不會辦理任何股份過戶登記。為合資格出席股東周年大會並於會上投票，股東須於二零一八年六月六日（星期三）下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司股份過戶登記分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。

在二零一八年三月二十八日舉行的董事會會議上，董事會建議宣派截至二零一七年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣0.501元，共計約人民幣22.0億元，惟須經股東於本公司股東週年大會上批准方可作實。預期擬派末期股息將於二零一八年八月八日前後派付予於二零一八年六月二十二日名列本公司股東名冊的股東，擬派末期股息將以港元派付，相關金額乃參考中國人民銀行於二零一八年六月十二日發佈的人民幣兌港元的匯率中間價計算。

為釐定股東獲派付末期股息的資格，本公司將於二零一八年六月十九日(星期二)至二零一八年六月二十二日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為確保有權獲得末期股息(將於股東周年大會上議決並投票表決)，股東須於二零一八年六月十五日(星期五)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司股份過戶登記分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。

本年度配售股份及發行優先票據

於二零一七年八月三日，本公司以每股18.33港元配售2.2億股，詳情請參閱本公司二零一七年七月二十五日的公告。所得款項已按計劃用於本公司的一般營運資金。

於二零一七年八月八日，本公司發行2020年到期的4億美元6.875厘優先票據(「2020年票據」)及2022年到期的6億美元7.950厘優先票據(「2022年票據」)，2020年票據及2022年票據均於新加坡證券交易所上市交易，詳情請參閱本公司二零一七年八月二日、二零一七年八月三日及二零一七年八月十日的公告。所得款項已按計劃用於本集團已有債務的再融資。

於二零一七年十二月二十七日，本公司以每股31.1港元配售2.515億股，詳情請參閱本公司二零一七年十二月十五日的公告。所得款項已按計劃用於本公司的一般營運資金。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於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。

僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團在中國內地及香港合共有 19,271 名僱員。本集團僱員薪酬政策乃參考當地市場的薪酬標準、行業的整體薪酬標準、通脹水平、企業營運效率及僱員表現等因素而釐定。本集團每年一次對僱員做業績考核，考核結果用作年度薪金及晉升評估。本集團根據中國有關法規為中國內地僱員繳納社會保險，本集團亦為香港員工設有保險及強制性公積金計劃。

遵守董事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」），作為本公司董事進行證券交易的指引。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認，於截至二零一七年十二月三十一日止年度，有關彼等的證券買賣（如有）已遵守標準守則所載的規定準則。

遵守企業管治守則

本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「企業管治守則」）作為其自身的企業管治守則並於截至二零一七年十二月三十一日止年度，已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。

董事會重視良好企業管治的重要性及其所帶來的裨益，並已採納企業管治及披露常規以致力提高透明度和問責水準。董事會成員定期討論本集團表現和經營策略，並與本公司相關高層管理人員定期出席有關上市規則和其他法規要求的培訓。本公司已建立集團內部匯報制度以監控本集團營運和業務發展的情況。

審核委員會

本公司已遵照上市規則及企業管治守則的守則條文成立審核委員會（「審核委員會」），並制定書面職權範圍。審核委員會現由四位獨立非執行董事組成，成員為潘昭國先生、竺稼先生、李勤先生及馬立山先生，並由潘昭國先生擔任主席，潘先生具有會計及相關財務管理專長。審核委員會的主要職責是協助董事會履行檢討及監察本公司財務匯報程序、內部監控及風險管理系統，審閱企業管治政策及實施情況，並履行董事會指派的其他職責及責任。

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年度業績。

審閱初步公告

本集團的核數師，羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的初步業績公佈中有關本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合資產負債表、綜合全面收益表及相關附註所列數字與本集團該年度的經審核合併財務報表所列載數額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作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，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對初步業績公佈發出任何核證。

刊登年度業績及年度報告

本公告登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sunac.com.cn)。本公司二零一七年度報告將隨股東週年大會通函、股東週年大會通告、代表委任表格及相關文件於適當時候寄交股東及於上述網站內刊載。

承董事會命
融創中國控股有限公司
主席
孫宏斌

香港，二零一八年三月二十九日

於本公告日期，執行董事為孫宏斌先生、汪孟德先生、荊宏先生、遲迅先生、田強先生、商羽先生、黃書平先生及孫喆一先生；及獨立非執行董事為潘昭國先生、竺稼先生、李勤先生及馬立山先生。