

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分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。



新城發展
FUTURE
HOLDINGS

Future Land Development Holdings Limited

新城發展控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：1030)

截至2017年12月31日止年度 全年業績公告

全年業績摘要

- 實現合約銷售*人民幣126,471.6百萬元，相應的合約銷售面積約為928.3萬平方米，分別增加94.4%及61.4%；
- 已確認總營業額增加44.6%至人民幣40,820.3百萬元；
- 毛利增加105.6%至人民幣13,581.1百萬元；
- 毛利率從23.4%增長至33.3%；
- 年度淨利潤增加143.7%至人民幣6,013.6百萬元，其中人民幣3,794.0百萬元歸屬於本公司權益持有人；同比增長174.1%；
- 核心盈利**增加131.4%至人民幣4,984.7百萬元，其中人民幣3,087.6百萬元歸屬於本公司權益持有人；同比增長167.1%；
- 銀行及手頭現金***總額為人民幣24,647.8百萬元；
- 年終加權平均利率自去年末5.7%減少至5.3%；及
- 董事會建議派發末期股息每股人民幣0.162元。

* 合約銷售含本集團合營及聯營項目(按100%計算)合約銷售金額人民幣31,931百萬元及合約銷售面積1,735,800平方米(「平方米」)。

** 核心盈利即淨利潤減除稅後投資物業公允價值收益或虧損及出售投資物業(包括直接出售及轉讓資產及股權)產生的收益或虧損(無論為直接或透過股權轉讓)，包括在其他收益內所列者，但不包括與借款有關的未變現外匯收益或虧損、提早贖回優先票據虧損及出售若干從事住宅物業管理業務的子公司的除稅後收益。

*** 包括受限制現金。

新城發展控股有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其子公司（「本集團」）截至2017年12月31日止年度的合併財務業績，連同2016年年度的比較數字如下：

合併損益表

截至2017年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收入	8	40,820,316	28,232,094
銷售成本	9	(27,239,193)	(21,625,122)
毛利		13,581,123	6,606,972
投資物業公允價值收益		1,331,853	582,150
銷售和營銷開支	9	(1,831,870)	(1,097,915)
行政開支	9	(2,266,887)	(1,607,694)
其他收入		41,792	26,307
其他開支		(2,486)	(26,249)
其他收益－淨額		301,048	254,139
經營利潤		11,154,573	4,737,710
財務收入	10	176,332	161,227
融資成本	10	(844,529)	(941,630)
融資成本－淨額	10	(668,197)	(780,403)
應佔聯營公司業績		266,631	1,496
應佔合營企業業績		(10,597)	176,565
除所得稅前利潤		10,742,410	4,135,368
所得稅開支	11	(4,728,785)	(1,668,208)
年度利潤		6,013,625	2,467,160
應佔年度利潤：			
本公司權益持有人		3,793,998	1,383,953
非控股權益		2,219,627	1,083,207
		6,013,625	2,467,160
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利 －基本及攤薄	12	人民幣0.67元	人民幣0.24元

合併全面收益表

截至2017年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
年度利潤	<u>6,013,625</u>	<u>2,467,160</u>
可其後重新分類至損益的其他全面虧損		
匯兌差額	(3,065)	—
可供出售金融資產公允價值變動		
— 總額	26,770	—
— 遞延稅項	<u>(6,693)</u>	<u>—</u>
	<u>17,012</u>	<u>—</u>
年度全面收益總額	<u><u>6,030,637</u></u>	<u><u>2,467,160</u></u>
應佔年度全面收益總額：		
本公司權益持有人	3,804,087	1,383,953
非控股權益	<u>2,226,550</u>	<u>1,083,207</u>
	<u><u>6,030,637</u></u>	<u><u>2,467,160</u></u>

合併財務狀況表
於2017年12月31日

	附註	於12月31日	
		2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房和設備		2,919,703	2,443,001
投資物業		23,496,000	13,506,826
無形資產		59,503	37,224
於聯營公司的投資		1,953,166	521,623
於合營企業的投資		11,966,336	4,348,312
遞延所得稅資產		1,658,730	808,660
可供出售金融資產		1,099,526	434,891
衍生金融工具		162,539	154,615
商譽		777	—
土地使用權		429,592	430,035
其他應收賬款及預付款項	4	727,710	1,347,031
		<u>44,473,582</u>	<u>24,032,218</u>
流動資產			
租賃土地預付款項		9,808,432	7,350,293
完工待售或在建銷售物業		76,396,636	39,505,462
貿易和其他應收款項及預付款項	4	34,071,920	20,235,059
受限制現金		4,105,100	1,851,085
現金和現金等價物		20,542,676	11,905,339
		<u>144,924,764</u>	<u>80,847,238</u>
資產總額		<u><u>189,398,346</u></u>	<u><u>104,879,456</u></u>
所有者權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本：面值	5	4,609	4,609
儲備		12,776,397	9,230,441
		<u>12,781,006</u>	<u>9,235,050</u>
非控股權益		<u>11,851,538</u>	<u>5,940,355</u>
權益總額		<u><u>24,632,544</u></u>	<u><u>15,175,405</u></u>

合併財務狀況表（續）

於2017年12月31日

	附註	於12月31日	
		2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款	6	34,108,070	17,036,153
長期應付款		–	36,670
遞延所得稅負債		1,755,493	1,115,016
		<u>35,863,563</u>	<u>18,187,839</u>
流動負債			
貿易和其他應付款項	7	56,558,252	28,975,896
預售物業預收款項		50,866,242	29,846,151
即期所得稅負債		6,204,479	2,518,327
借款	6	15,273,142	10,175,714
應付股息		124	124
		<u>128,902,239</u>	<u>71,516,212</u>
負債總額		<u>164,765,802</u>	<u>89,704,051</u>
權益及負債總額		<u><u>189,398,346</u></u>	<u><u>104,879,456</u></u>

附註：

1. 一般資料

新城發展控股有限公司（「本公司」）於2010年4月23日根據開曼群島公司法（2010年修訂本）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址為Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, P.O. Box 31119, Grand Cayman KY 1-1205, Cayman Islands。

本公司及其子公司（統稱「本集團」）的主要業務為於中華人民共和國（「中國」）從事物業發展及物業投資。本公司的母公司為富域香港投資有限公司（「富域香港」），本公司的最終控股公司為First Priority Group Limited。富域香港和First Priority Group Limited均於英屬處女群島註冊成立。本集團最終控股方為王振華先生（「王先生」或「控股股東」）。

本公司股份於2012年11月29日開始在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（「上市」）。

除另有指明外，合併財務報表以人民幣千元（「人民幣千元」）為單位呈列。

本公告所載年度業績並不構成本集團截至2017年12月31日止年度的合併財務報表，而是摘錄自該等財務報表。

2. 編製基準

(i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

綜合財務報表已按照所有適用的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例第622章（「香港公司條例」）的披露規定編製。

(ii) 歷史成本慣例

綜合財務報表已按照歷史成本慣例編製，並已就可供出售金融資產及按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及金融負債（包括衍生工具）及按公允價值列賬的投資物業之重估而作出修訂。

(iii) 本集團所採納的新訂及經修訂準則

本集團已於2017年1月1日開始的年度報告期首次應用以下準則及修訂：

- 就未變現虧損確認遞延稅項資產 — 香港會計準則第12號（修訂本）；及
- 披露計劃 — 香港會計準則第7號（修訂本）。

採納該等修訂並未對於過往期間確認的金額造成任何重大影響。大部分修訂亦將不會對本期間產生影響。

(iv) 尚未採納的新訂準則及詮釋

以下為於2017年12月31日報告期並無強制應用且本集團並無提早採納的已頒佈新訂準則及詮釋：

準則／修訂		於以下日期或之後 開始的年度期間生效
香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業轉撥	2018年1月1日
香港(國際財務報告 詮釋委員會)第22號	外幣交易及預付代價	2018年1月1日
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約收入	2018年1月1日
香港財務報告準則第9號	金融工具	2018年1月1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	2018年1月1日或 於實體首次應用香港 財務報告準則第9號時
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	2018年1月1日
年度改進	香港財務報告準則之年度改進 (2014年至2016年週期)	2018年1月1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)	投資者及其聯營公司或 合營企業出售或注入資產	待釐定
香港財務報告準則第16號	租賃	2019年1月1日
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第23號	所得稅項處理的不確定性	2019年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2021年1月1日

本集團對該等新訂準則及詮釋的影響評估載列如下。

- (1) 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。

儘管本集團尚未進行詳細評估，但本集團大部分可供出售金融資產似乎符合分類為按公平值計入其他全面收入的條件，因此該等資產的會計處理將無變動。本集團大部分現時按攤銷成本計量的金融資產將符合根據香港財務報告準則第9號按攤銷成本分類的金融資產的條件。

由於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，而本集團並不持有任何該等負債，因此，本集團金融負債的會計處理將不會受影響。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號來自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。儘管本集團尚未完成詳細評估，香港財務報告準則第9號引入的新模式將較香港會計準則第39號的現時產生虧損模式整體提早確認虧損。

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)。

- (2) 香港財務報告準則第15號將取代香港會計準則第18號（涵蓋貨品及服務合約）及香港會計準則第11號（涵蓋建築合約及相關文獻）。新訂準則乃基於貨品或服務控制權轉移至客戶時確認收入的原則。該準則允許在採納時採用全面追溯法或修改追溯法。

管理層目前正評估應用新訂準則對本集團財務報表的影響並已識別以下可能受到影響的方面：

- 合約資產與負債的呈列－重新分類將於2018年1月1日進行，以符合香港財務報告準則第15號所用的術語。
- 銷售物業收入的會計處理－現時，銷售物業的收入於物業的風險及回報轉讓至買方，即有關物業根據出售協議竣工後並將物業交付買方，且能合理確保收取有關應收款項時，方予確認。根據香港財務報告準則第15號，就本集團因合約原因不可作其他用途的物業，且倘本集團有強制執行權就累計至今已完成的履約部分向客戶收取付款，則本集團將按計量進度的輸入法隨達成履約責任的時間而確認收入。此外，倘合約存在重大融資成分，交易價格及銷售物業的收入金額將進行調整。
- 獲得合約產生的成本的會計處理－在採納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。

本集團正在評估香港財務報告準則第15號的影響。儘管本集團現階段尚未能提供量化資料，根據初步評估，於2018年1月1日採納香港財務報告準則第15號後，該準則可能對本集團的財務狀況及經營業績產生一定影響。

- (3) 香港財務報告準則第16號闡述租賃的定義、租賃的確認及計量，並制訂向財務報表使用者報告有關承租人及出租人的租賃活動的有用資料的準則。香港財務報告準則第16號引致的重大變動為大部分經營租賃須於承租人的資產負債表列賬。出租人的會計處理將不會有重大變動。

本集團為多項物業及辦公樓的承租人，現時以香港會計準則第17號項下的經營租賃列賬。香港財務報告準則第16號為租賃的會計處理提供新規定，且於未來將不再允許承租人於綜合財務狀況表以外確認若干租賃。而所有非流動租賃必須以資產（就使用權而言）及金融負債（就付款責任而言）的形式確認。因此，各項租賃將納入本集團的綜合財務狀況表。少於十二個月的短期租賃及低值資產的租賃獲豁免申報責任。因此，新訂準則將導致綜合財務狀況表中的使用權資產增加及付款責任負債增加。因此，於收益表中，相同情況下的經營租賃開支將會減少，而折舊及攤銷以及利息開支將會增加。

本集團預期，於2019年1月1日採納香港財務報告準則第16號後，若干使用權資產及付款責任負債將於本集團的綜合財務狀況表確認。然而，由於使用權資產攤銷及付款責任負債解除的影響與根據現時採用的準則確認的經營租賃開支將不會有重大差異，因此預期採納該準則將不會對本集團的財務表現造成重大影響。

概無其他尚未生效且預期將對本集團的財務狀況及經營業績造成重大影響的準則。

3. 分部資料

管理層根據主要經營決策者（「**主要經營決策者**」）審核的報告（用於作出戰略決策）釐定營運分部。王董事長被視為主要經營決策者。

本集團透過兩個營運分部管理業務，其與就資源分配及表現評估目的向本集團主要經營決策者進行內部信息報告的方式一致。本集團概無合併營運分部以組成下列可呈報分部。

- 新城控股集團有限公司，一家在上海證券交易所上市的公司（「**A股公司**」或「**新城控股**」）。
- 不屬於A股公司的物業管理及其他服務公司（「**非A股公司**」）。

A股公司主要從事作為出售或投資用途的住宅物業開發及多用途綜合樓開發，而非A股公司主要從事的服務包括若干尚在開發階段的新業務。集團總部費用亦主要包含於非A股公司分部。所有物業開發項目均位於中國，因此本集團的大部份收入來自中國，及大部份資產位於中國。

主要經營決策者根據收入和除所得稅前利潤的計量評估營運分部的業績。計量基準不包括所得稅開支的影響。

	截至2017年12月31日止年度				本集團合計 人民幣千元
	A股公司 人民幣千元	非A股公司 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	
分部收入	<u>40,525,685</u>	<u>320,599</u>	<u>40,846,284</u>	<u>(25,968)</u>	<u>40,820,316</u>
除所得稅開支前分部 利潤／(虧損)	11,268,492	(25,508)	11,242,984	(500,574)*	10,742,410
投資物業公允價值收益	1,331,853	-	1,331,853	-	1,331,853
財務收入	154,143	172,852	326,995	(150,663)	176,332
融資成本	(533,194)	(461,998)	(995,192)	150,663	(844,529)
折舊及攤銷	(180,695)	(160,383)	(341,078)	-	(341,078)
應佔聯營公司業績	244,896	21,735	266,631	-	266,631
應佔合營企業業績	<u>(20,508)</u>	<u>9,911</u>	<u>(10,597)</u>	<u>-</u>	<u>(10,597)</u>

* 對銷主要指A股公司宣派的股息。

年度利潤對賬如下：

對銷後除所得稅開支前 分部利潤總額					10,742,410
所得稅開支					<u>(4,728,785)</u>
年度利潤					<u>6,013,625</u>

於2017年12月31日

分部資產	<u>183,526,661</u>	<u>10,705,682</u>	<u>194,232,343</u>	<u>(4,833,997)</u>	<u>189,398,346</u>
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	1,522,878	430,288	1,953,166	-	1,953,166
於合營企業的投資	11,864,142	102,194	11,966,336	-	11,966,336
添置非流動資產(金融工具 和遞延稅項資產除外)	<u>10,603,401</u>	<u>388,891</u>	<u>10,992,292</u>	<u>-</u>	<u>10,992,292</u>
分部負債	<u>157,544,887</u>	<u>10,575,608</u>	<u>168,120,495</u>	<u>(3,354,693)</u>	<u>164,765,802</u>

	截至2016年12月31日止年度				本集團合計 人民幣千元
	A股公司 人民幣千元	非A股公司 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	
分部收入	<u>27,969,282</u>	<u>298,654</u>	<u>28,267,936</u>	<u>(35,842)</u>	<u>28,232,094</u>
除所得稅開支前分部 利潤／(虧損)	4,697,605	(436,310)	4,261,295	(125,927)	4,135,368
投資物業公允價值收益	582,150	–	582,150	–	582,150
財務收入	144,769	222,841	367,610	(206,383)	161,227
融資成本	(379,484)	(768,529)	(1,148,013)	206,383	(941,630)
折舊及攤銷	(160,392)	(65,198)	(225,590)	–	(225,590)
應佔聯營公司業績	11,983	(10,487)	1,496	–	1,496
應佔合營企業業績	<u>176,565</u>	<u>–</u>	<u>176,565</u>	<u>–</u>	<u>176,565</u>
年度利潤對賬如下：					
對銷後除所得稅開支 前分部利潤總額					4,135,368
所得稅開支					<u>(1,668,208)</u>
年度利潤					<u>2,467,160</u>

於2016年12月31日

分部資產	<u>103,170,607</u>	<u>4,722,231</u>	<u>107,892,838</u>	<u>(3,013,382)</u>	<u>104,879,456</u>
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	201,568	320,055	521,623	–	521,623
於合營企業的投資	4,348,312	–	4,348,312	–	4,348,312
添置非流動資產(金融工具 和遞延稅項資產除外)	<u>3,366,769</u>	<u>332,397</u>	<u>3,699,166</u>	<u>–</u>	<u>3,699,166</u>
分部負債	<u>86,802,653</u>	<u>4,555,602</u>	<u>91,358,255</u>	<u>(1,654,204)</u>	<u>89,704,051</u>

4. 貿易和其他應收款項及預付款項

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
貿易應收款項	116,677	36,665
應收票據	4,000	5,000
貿易應收款項總額	120,677	41,665
減：應收款項減值撥備	—	—
貿易應收款項 — 淨額	120,677	41,665
應收關連方款項	16,019,760	11,012,401
應收子公司非控股股東款項	2,737,549	63,388
應收合營企業其他投資者款項(a)	2,652,146	1,184,156
預付所得稅和土地增值稅(b)	2,219,597	1,377,042
預付增值稅及將予扣除之進項增值稅(c)	2,160,103	741,124
於城市重建村落的誠意金(d)	2,000,000	—
應收銀行借款權利(e)	1,355,781	—
於合營企業投資的預付款(f)	1,136,512	1,010,235
收購子公司所付按金(g)	1,055,097	2,999,027
預付建設成本	497,393	192,428
其他按金	569,285	335,197
向被投資公司借款(h)	339,081	—
預付營業稅和附加費(i)	186,055	539,534
物業維護保證金(j)	171,607	163,696
為第三方代付款項	169,302	149,119
於住房公積金中心的按金	136,940	228,546
投標保證金	—	1,147,138
其他	1,289,365	345,486
	34,816,250	21,582,090
減：減值撥備	(16,620)	—
其他應收款項及預付款項淨額	34,799,630	21,582,090
減：其他應收款項及預付款項的非即期部份	(727,710)	(1,347,031)
即期部份	34,071,920	20,235,059

貿易應收款項主要來自物業銷售、投資物業租賃及若干尚處於開發階段的新業務。物業銷售的所得款項一般於簽訂有關買賣協議後三個月內收取，而物業租賃的租金一般預先收取。尚處於開發階段的新業務的客戶一般被給予30天至90天的信貸期。

- (a) 應收合營企業其他投資者款項無抵押、不計息並且沒有固定償還日期。
- (b) 於本集團收取客戶暫借款時土地增值稅暫按地稅局規定的稅率徵收，在確認有關收入之前按預付增值稅記賬。此外，計算應課稅收入時所收取客戶暫借款的5%至15%視作利潤加至會計收入預付所得稅按預付款項記賬。
- (c) 自2016年5月1日起，本集團銷售物業須繳納增值稅（「增值稅」）。按照通用增值稅辦法，本集團須就增值金額繳納11%的增值稅。但符合資格的舊建設項目，即於2016年4月30日或之前開工的項目可選擇簡單的增值稅辦法，按銷售額的5%計徵，而不扣除進項增值稅。本集團在收取客戶暫借款時按3%或5%預付增值稅，且確認有關收入之前，該等付款按預付增值稅記賬。進項增值稅主要來自開發成本，並可按照通用增值稅辦法與銷項增值稅抵銷。
- (d) 結餘指就城中村重建項目向太原市萬柏林政府支付的誠意金。倘該政府及本集團最終未能達成協議，則將收回全部金額及根據銀行存款利率計算的利息。
- (e) 結餘指債權人對深圳市滿孚實業有限公司之權利。該權利乃根據與天津濱海正信資產管理有限公司簽署的正式合約與北京銀行進行的交易所產生。由於銀行借款之抵押充足，本集團確定可收回應收款項，故並無計提撥備。
- (f) 結餘主要指代將成立合營企業支付的土地使用權收購款項。
- (g) 結餘指就收購從事物業發展之子公司支付的按金。
- (h) 結餘指向被投資公司提供的計息股東貸款，而該等貸款為本集團之可供出售投資。
- (i) 於2016年5月1日之前，本集團銷售物業須繳納營業稅，於本集團收取客戶暫借款時按5%徵收。在確認有關收入之前所支付的稅款連同有關附加費按預付營業稅及附加費記賬。
- (j) 結餘為首次交付有關物業時支付的物業維護保證金，將於其後的十年內收回並按非流動資產記賬。

貿易應收款項及應收票據於2017年及2016年12月31日的賬齡如下：

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
一年內	120,677	39,349
一至二年	-	-
二至三年	-	2,316
	<u>120,677</u>	<u>41,665</u>

於2017年及2016年12月31日承受的最大信貸風險是上述各類應收款項的賬面值。本集團並無持有任何抵押品。

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

於2017年及2016年12月31日，貿易和其他應收款項及預付款項的賬面值主要以人民幣計值。

5. 股本

(a) 法定股本

	法定股本數目 港元股份
於2016年1月1日、2016年12月31日及2017年12月31日	<u>10,000,000,000</u>

(b) 已發行股份

	已發行 股份數目 每股0.001港元	普通股份 人民幣元
於2016年1月1日、2016年12月31日 及2017年12月31日	<u>5,658,000,000</u>	<u>4,608,923</u>

於2018年1月18日，本公司、賣方及配售代理訂立配售協議，內容有關按配售價每股5.86港元配售267,168,000股股份。於2018年1月26日，本公司公佈有關股份配售的所有先決條件均已達致，而股份配售已於2018年1月26日完成。

6. 借款

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非即期、有抵押：		
－ 銀行借款(a)	14,407,957	7,402,275
－ 信託融資安排 (h(i))	3,116,452	—
－ 非銀行金融機構貸款(i)	5,293,405	—
－ 於2019年7月到期的優先票據 (「2019年票據」) (b(i))	—	2,393,051
－ 於2017年11月到期的優先票據 (「2017年票據」) (b(ii))	—	1,716,560
－ 於2020年2月到期的優先票據 (「2020年票據」) (b(iii))	2,261,099	—
－ 於2035年10月到期的資產支持票據 (「2035年資產支持票據」) (e(i))	2,100,000	—
－ 於2022年8月到期的擔保優先票據 (「2022年擔保優先票據」) (f(i))	1,281,435	—
非即期、無抵押：		
－ 於2022年3月到期的中期票據 (「2022年中期票據」) (c(i))	1,500,000	—
－ 於2022年4月到期的中期票據 (「2022年中期票據I」) (c(ii))	1,500,000	—
－ 於2022年7月到期的中期票據 (「2022年中期票據II」) (c(iii))	1,500,000	—
－ 於2022年5月到期的私募票據 (「2022年私募票據」) (d(i))	2,000,000	—
－ 於2019年7月到期的公司債券 (「2019年債券」) (g(i))	—	1,995,873
－ 於2020年11月到期的公司債券 (「2020年債券」) (g(ii))	2,993,389	2,985,827
－ 於2018年11月到期的公司債券 (「2018年債券」) (g(iii))	1,727,000	1,991,704
－ 於2019年3月到期的公司債券 (「2019年債券I」) (g(iv))	1,847,535	1,837,435
－ 於2021年8月到期的公司債券 (「2021年債券」) (g(v))	1,985,511	1,977,117
－ 於2023年9月到期的公司債券 (「2023年債券」) (g(vi))	498,634	498,449
－ 於2021年10月到期的公司債券 (「2021年債券I」) (g(vii))	2,491,858	2,487,571
	46,504,275	25,285,862
減：長期借款的即期部份	(12,396,205)	(8,249,709)
	34,108,070	17,036,153
即期、有抵押：		
－ 銀行借款(a)	1,041,937	778,615
即期、無抵押以及自以下借入：		
－ 信託融資安排 (h(ii))	750,000	—
－ 於2019年3月到期的公司債券 (「2019年債券II」) (g (viii))	1,085,000	1,147,390
長期借款的即期部份	12,396,205	8,249,709
	15,273,142	10,175,714

(a) 本集團的該等銀行貸款由在建物業、投資物業、土地使用權、物業、廠房和設備、子公司股份和銀行存款抵押及／或由本公司的子公司相互擔保。

(b) 優先票據

(i) 2019年票據

於2014年7月，本公司發行本金額為3.5億美元的五年期優先票據（「2019年票據」），該等票據於新加坡證券交易所上市。2019年票據以美元計值，按年利率10.25%計息，自2015年1月21日開始於每個年度的1月21日及7月21日或與之最接近的營業日每半年過後支付。

根據2019年票據的條款，票據可在以下情況下贖回：

- 若下文所載任何年份的7月21日起12個月期間已贖回票據，則本公司可於2017年7月21日或之後任何時間及不時贖回全部或部份2019年票據，贖回價格等於下文所載本金的百分比加應計和未付利息（如有），直至（不包括）贖回日期：

年份	贖回價格
2017年7月21日至2018年7月20日	105.1250%
2018年7月21日及之後	102.5625%

- 本公司可選擇於2017年7月21日之前任何時間贖回全部但非部份票據，贖回價格等於2019年票據本金的100%加適當溢價及應計和未付利息（如有），直至（不包括）贖回日期。
- 本公司可選擇於2017年7月21日之前任何時間不時（在若干條件的規限下）以若干類股本銷售所得款項贖回票據本金總額最多35%，贖回價格為票據本金的110.25%加應計和未付利息（如有），直至（不包括）贖回日期；惟倘票據於原發行日期至少本金總額的65%於此贖回後仍未償還及此贖回於相關股本發售結束後60天內進行。

於2017年3月20日，本集團以贖回價約378百萬美元贖回2019年票據，產生虧損人民幣191,810,000元。

(ii) 2017年票據

於2015年11月，本公司發行本金額為2.5億美元的兩年期優先票據（「**2017年票據**」），於新加坡證券交易所有限公司上市。2017年票據以美元計值，按每年6.25%計息，自2015年11月12日開始於每個年度的5月12日及11月12日或與之最接近的營業日每半年過後支付。

根據2017年票據的條款，本公司可選擇贖回全部但非部分2017年票據，贖回價格等於票據本金的100%加適當溢價及應計和未付利息（如有），直至（不包括）贖回日期。

- 本公司可選擇於2020年2月16日前任何時間贖回全部但非部份2020年票據，贖回價格等於2020年票據本金的100%加上截至（但不包括）贖回日期的適當溢價及應計和未付利息（如有）。
- 本公司可於2020年2月16日前任何時間不時以股本發售中一次或多次出售本公司普通股的所得現金款項淨額贖回2020年票據本金總額最多35%，贖回價格為2020年票據本金的105.0%加上直至（但不包括）贖回日期的應計和未付利息（如有）；惟於各有關贖回後，於原發行日期發行的2020年票據本金總額須至少有65%仍發行在外，且有關贖回須於相關股本發售結束後60天內進行。

本公司已於2017年11月12日悉數贖回2017年票據。

(iii) 2020年票據

於2017年2月，本公司發行本金額為3.5億美元的三年期優先票據（「**2020年票據**」），該等票據於新加坡證券交易所有限公司上市。2020年票據以美元計值，按年利率5.00%計息，自2017年2月16日開始於每個年度的2月16日及8月16日或與之最接近的營業日每半年過後支付。

根據2020年票據的條款，2020年票據可在以下情況下贖回：

- 本公司可選擇於2020年2月16日前任何時間贖回全部但非部份2020年票據，贖回價格等於2020年票據本金的100%加上截至（但不包括）贖回日期的適當溢價及應計和未付利息（如有）。
- 本公司可於2020年2月16日前任何時間不時以股本發售中一次或多次出售本公司普通股的所得現金款項淨額贖回2020年票據本金總額最多35%，贖回價格為2020年票據本金的105.0%加上直至（但不包括）贖回日期的應計和未付利息（如有）；惟於各有關贖回後，於原發行日期發行的2020年票據本金總額須至少有65%仍發行在外，且有關贖回須於相關股本發售結束後60天內進行。

提早贖回權被視為嵌入式衍生工具而與主合約並無密切關連。董事會認為，本公司現時無計劃提早贖回及上述提早贖回權之公允價值於2016年12月31日及2017年6月30日初步確認時並不重大。

上述優先票據為一般責任，由若干非根據中國法律註冊成立的子公司（「**子公司擔保人**」）擔保，及由若干原子公司擔保人的股份作抵押。

(c) 中期票據

(i) **2020年中期票據**

於2017年3月，A股公司發行本金額為人民幣15億元的五年期中期票據（「**2022年中期票據**」），該等票據於上海證券交易所上市。2022年中期票據以人民幣計值，首三年按年利率5.4%計息，自2017年3月16日開始於每個年度的3月16日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2022年中期票據的條款，A股公司可選擇於第三年末調整利息，其將於餘下年期維持不變，票據持有人可選擇按等於2022年中期票據本金的100%加上直至售回日期的應計及未付利息的價格向A股公司售回全部或部分中期票據。

(ii) **2022年中期票據I**

於2017年4月，A股公司發行本金額為人民幣15億元的五年期中期票據（「**2022年中期票據I**」），該等票據於上海證券交易所上市。2022年中期票據I以人民幣計值，首三年按年利率5.25%計息，自2017年4月14日開始於每個年度的4月14日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2022年中期票據I的條款，A股公司可選擇於第三年末調整利息，其將於餘下年期維持不變，票據持有人可選擇按等於2022年中期票據I本金的100%加上直至售回日期的應計及未付利息的價格向A股公司售回全部或部分中期票據。

(iii) **2020年中期票據II**

於2017年7月，A股公司發行本金額為人民幣15億元的五年期中期票據（「**2022年中期票據II**」），該等票據於上海證券交易所上市。2022年中期票據II以人民幣計值，首三年按年利率6.00%計息，自2017年7月13日開始於每個年度的7月13日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2022年中期票據II的條款，A股公司可選擇於第三年末調整利息，其將於餘下年期維持不變，票據持有人可選擇按等於2022年中期票據II本金的100%加上直至售回日期的應計及未付利息的價格向A股公司售回全部或部分中期票據。

(d) 私募票據

(i) 2022年私募票據

於2017年5月，A股公司發行本金額為人民幣20億元的五年期私募票據（「2022年私募票據」）。2022年私募票據以人民幣計值，首三年按年利率6.3%計息，自2017年5月17日開始於每個年度的5月17日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2022年私募票據的條款，A股公司可選擇於第三年末調整利息，其將於餘下年期維持不變，票據持有人可選擇按等於2022年私募票據本金的100%加上直至售回日期的應計及未付利息的價格向A股公司售回全部或部分票據。

(e) 資產支持票據

(i) 2035年資產支持票據

於2017年10月，A股公司發行本金為人民幣21億元的十八年期資產支持票據（「2035年資產支持票據」），其中包括第A期優先票據人民幣1,500,000元（利率為5.38%）、第B期優先票據人民幣599,000,000元（利率為6.2%）及次級票據人民幣1,000,000元。2035年資產支持票據以人民幣計值，首三年按上述年利率計息，自2017年10月23日開始於每個年度的10月23日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2035年資產支持票據的條款，A股公司可選擇於第三年末調整利息，其將於餘下年期維持不變，票據持有人及授予人可選擇按等於2035年資產支持票據本金的100%加上直至售回日期的應計及未付利息的價格向A股公司售回或贖回全部或部分票據。

(f) 有擔保優先票據

(i) 2022年有擔保優先票據

於2017年8月，A股公司的子公司，New Metro Global Limited，發行本金額為2.0億美元的五年期有擔保優先票據。2022年有擔保優先票據以美元計值，首三年按年利率5%計息，自2017年8月8日開始於每個年度的8月8日或與之最接近的營業日每半年過後支付。

根據2022年有擔保優先票據的條款，票據可在以下情況下贖回：

- 發行人可於2020年8月8日或之後任何時間不時贖回全部或部分票據，如在下文所載任何年度的2020年8月8日起12個月期間贖回，則贖回價格等於下文所載本金的百分比加上截至（但不包括）贖回日期的應計和未付利息（如有）：

期間	贖回價格
2020年前	105.00%
2020年	102.50%
2021年	101.25%

- 發行人可選擇於2020年8月8日前任何時間贖回全部但非部份票據，贖回價格等於票據本金的100%加上截至（但不包括）贖回日期的適當溢價及應計和未付利息（如有）。任何受託人或代理都不對計算或驗證適當溢價負責。

上述優先票據由A股公司擔保。

(g) 公司債券

(i) 2019年債券

於2014年7月，前B股公司發行本金額為人民幣20億元的五年期公司債券（「**2019年債券**」），該等債券於上海證券交易所上市。2019年債券以人民幣計值，首三年按年利率8.9%計息，自2015年7月23日開始於每個年度的7月23日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2019年債券的條款，前B股公司可選擇於第三年末贖回全部2019年債券，贖回價格等於債券本金的100%加上直至贖回日期為止之應計和未付利息。倘前B股公司於第三年末放棄選擇贖回，前B股公司可選擇調升利率0至100個基點，其將於餘下期間維持不變，而債券持有人可選擇按相等於債券本金額100%加上直至售回日期為止的應計及未付利息的價格向前B股公司售回全部或部份債券。

A股公司已承接前B股公司2019年債券的責任。

於2017年7月24日（「**贖回日期**」），A股公司已贖回所有發行在外的2019年債券，贖回價格相當於本金額100.0%加上應計和未付利息。

(ii) 2020年債券

於2015年11月，A股公司發行本金額為人民幣30億元的五年期公司債券（「**2020年債券**」），該等債券於上海證券交易所上市。2020年債券以人民幣計值，首三年按年利率4.5%計息，自2016年11月3日開始於每個年度的11月3日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2020年債券的條款，A股公司可選擇於第三年末調整利息，其將於餘下年期維持不變，債券持有人可選擇將債券按等於2020年債券本金額的100%加上直至售回日期為止的應計及未付利息的售價向A股公司售回全部或部分債券。

(iii) 2018年債券

於2015年11月，A股公司發行本金額為人民幣20億元的三年期公司債券（「**2018年債券**」），該等債券於上海交易所上市。2018年債券以人民幣計值，首兩年按年利率6.0%計息，自2016年11月10日開始於每個年度的11月10日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2018年債券的條款，A股公司可選擇於第二年末調整利息，其將於餘下年期維持不變，債券持有人可選擇將債券按等於2018年債券本金的100%加上直至售回日期為止的應計及未付利息的售價向A股公司售回全部或部分債券。

於2017年11月9日，已贖回本金額人民幣273,000,000元。

(iv) 2019年債券I

於2016年3月，A股公司發行本金額為人民幣18.5億元的三年期公司債券（「**2019年債券I**」），該等債券於上海證券交易所上市。2019年債券I以人民幣計值，首兩年按年利率5.44%計息，自2016年3月31日開始於每個年度的3月31日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2019年債券I的條款，A股公司可選擇於第二年末調整利息，其將於餘下年期維持不變，債券持有人可選擇將債券按等於債券本金的100%加上直至售回日期為止的應計及未付利息的售價向A股公司售回全部或部分債券。

(v) 2021年債券

於2016年8月，A股公司發行本金額為人民幣20億元的五年期公司債券（「**2021年債券**」），該等債券於上海證券交易所上市。2021年債券以人民幣計值，首年按年利率4.48%計息，自2016年8月15日開始於每個年度的8月15日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2021年債券的條款，A股公司可選擇於第三年末調整利息，其將於餘下年期維持不變，債券持有人可選擇將債券按等於債券本金的100%加上直至售回日期為止的應計及未付利息的售價向A股公司售回全部或部分債券。

(vi) 2023年債券

於2016年9月，A股公司發行本金額為人民幣5億元的七年期公司債券（「**2023年債券**」），該等債券於上海證券交易所上市。2023年債券以人民幣計值，首五年按年利率4.80%計息，自2016年9月12日開始於每個年度的9月12日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2023年債券的條款，A股公司可選擇於第五年末調整利息，其將於餘下年期維持不變，債券持有人可選擇將債券按等於債券本金的100%加上直至售回日期為止的應計及未付利息的售價向A股公司售回全部或部分債券。

(vii) 2021年債券I

於2016年10月，A股公司發行本金額為人民幣25億元的五年期公司債券（「**2021年債券I**」），該等債券於上海證券交易所上市。2021年債券I以人民幣計值，首三年按年利率4.41%計息，自2016年10月17日開始於每個年度的10月17日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2021年債券I的條款，A股公司可選擇於第三年末調整利息，其將於餘下年期維持不變，債券持有人可選擇將債券按等於債券本金的100%加上直至售回日期為止的應計及未付利息的售價向A股公司售回全部或部分債券。

(viii) 2019年債券II

於2016年3月，A股公司發行本金額為人民幣11.5億元的三年期公司債券（「**2019年債券II**」），該等債券於上海證券交易所上市。2019年債券II以人民幣計值，首年按年利率4.76%計息，自2016年3月31日開始於每個年度的3月31日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2019年債券II的條款，A股公司可選擇於第一及第二年末調整利息，其將於餘下年期維持不變，債券持有人可選擇將債券按等於債券本金的100%加上直至售回日期為止的應計及未付利息的售價向A股公司售回全部或部分債券。

於2017年3月29日，已贖回本金額人民幣65,000,000元，利率調整至5.76%，將於明年保持不變。

(h) 信託安排

(i) 已抵押

此結餘包括一家信託公司的貸款人民幣1,300,000,000元，並以其位於常州的投資物業及其相關應收租金和管理費作為抵押，該筆貸款按年利率6.7%計息。此結餘內其他貸款人民幣1,816,452,000元以A股公司之股份作為抵押，並按介於5.77%及6.15%的年利率計息。

(ii) 無抵押

此結餘指人民幣7.5億元為期六個月的7%貸款，並且為於2018年2月13日到期之過渡貸款。

(i) 非銀行金融機構

非銀行金融機構貸款指向證券公司、資產管理公司或基金的借款，該等借款或以土地使用權為抵押，或以A股公司股份及子公司股份為質押，且可能由本公司之子公司相互擔保。

7. 貿易和其他應付款項

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
貿易應付款項	20,573,426	12,479,079
應付票據	2,020,262	1,660,614
應付關連方款項	24,968,538	10,408,432
應付收購子公司、合營企業及聯營公司款項	2,186,793	–
子公司非控股股東往來款(a)	1,982,049	39,300
應計工資	1,186,074	464,152
物業項目潛在投資所得金額(b)	504,650	2,023,305
營業稅、增值稅和其他應付稅項	834,002	298,311
建設投標保證金及租賃押金	715,677	339,339
應付利息	624,487	450,583
A股公司限制性股份激勵計劃的參與者所繳款項	145,460	265,650
潛在購房者支付的誠意金	142,838	130,113
代收契稅	125,256	69,686
代收保養及裝修費	50,242	73,840
其他	498,498	310,162
	56,558,252	29,012,566
減：認購期權應付款的非即期部份	–	(36,670)
即期部份	56,558,252	28,975,896

(a) 於2017年12月31日，此結餘包括就土地使用權向本集團子公司支付的非控股股東貸款。該股東貸款不計息、無抵押且沒有固定還款日期。

(b) 此等金額將於投地不成功後歸還或在成功投地後作為對方於本集團新設子公司或合營企業的投入。此等金額無抵押、不計息並且沒有固定償還日期。

8. 收入

截至2017年及2016年12月31日止年度，本集團的收入包括以下各項：

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
銷售物業收入	38,790,128	27,049,679
租金收入	573,536	272,764
商業物業管理費	421,144	168,220
關連方之項目管理費	398,433	205,577
其他	637,075	535,854
	<u>40,820,316</u>	<u>28,232,094</u>

9. 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售和營銷費用及行政開支的開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
土地使用權成本	11,064,593	7,720,514
建設成本	12,327,734	11,179,592
資本化利息	1,516,587	811,964
營業稅及附加費	605,779	1,188,011
完工待售及在建銷售物業減值撥備	13,267	—
物業、廠房和設備折舊	325,474	213,614
無形資產攤銷	15,604	11,976
銀行手續費	80,778	37,804
員工成本	2,963,833	1,531,436
招待費	114,055	84,858
印花稅及其他稅項	186,844	113,051
專業費用	98,612	77,586
核數師酬金		
— 本集團的年度審計及中期審閱	2,400	2,400
— A股公司核數師對該公司的年度審計	3,600	3,000
— 非審計服務	2,500	3,380
銷售佣金	263,310	163,781
廣告及宣傳費用	744,370	396,805
租賃開支	85,774	39,689
差旅費用	94,151	98,652
其他應收款項撥備	16,620	—
其他開支	812,065	652,618
	<u>31,337,950</u>	<u>24,330,731</u>

銷售成本、銷售和營銷費用及行政開支總計

10. 融資成本 – 淨額

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
融資成本		
— 銀行貸款、優先票據及公司債券的利息	(2,501,117)	(1,669,961)
— 減：資本化利息	<u>1,673,192</u>	<u>1,000,875</u>
	(827,925)	(669,086)
— 提早贖回優先票據的虧損	<u>(191,810)</u>	<u>—</u>
— 與借貸有關的匯兌收益／(虧損)淨額	333,491	(281,941)
— 與現金及現金等價物有關的匯兌虧損／(收益)淨額	<u>(158,285)</u>	<u>9,397</u>
融資成本總額	<u>(844,529)</u>	<u>(941,630)</u>
財務收入		
— 銀行存款的利息收入	<u>176,332</u>	<u>161,227</u>
融資成本淨額	<u>(668,197)</u>	<u>(780,403)</u>

11. 所得稅開支

本集團除所得稅前利潤的所得稅有別於使用本集團旗下各公司所在國頒佈的稅率計算的理論金額，茲載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
除所得稅前利潤	10,742,410	4,135,368
中國土地增值稅	<u>(2,475,278)</u>	<u>(479,258)</u>
	8,267,132	3,656,110
按25%法定稅率計算的所得稅	2,066,783	914,028
不可扣減開支(a)	167,717	254,135
非課稅收入(b)	(139,062)	(58,593)
動用過往未確認的稅務虧損	(5,377)	(35,270)
未確認為遞延所得稅資產的稅務虧損	101,786	84,704
過往年度稅項調整	7,965	9,876
中國預扣稅	53,695	20,070
中國土地增值稅	<u>2,475,278</u>	<u>479,258</u>
所得稅開支總額	<u>4,728,785</u>	<u>1,668,208</u>

(a) 就所得稅而言，不可扣減開支主要來自優先票據的融資開支、有關股份獎勵的開支及不可扣減招待費的開支。

(b) 非課稅收入主要包括應佔合營企業業績，合營企業或聯營公司轉為子公司之時重新計量先前持有的投資產生之收益。

12. 每股盈利

年度每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔本集團利潤除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
本公司權益持有人應佔合併利潤 (人民幣千元)	<u>3,793,998</u>	<u>1,383,953</u>
已發行普通股加權平均數 (千股)	<u>5,658,000</u>	<u>5,658,000</u>
每股基本盈利 (人民幣元)	<u>0.67</u>	<u>0.24</u>

由於截至2017年及2016年12月31日止年度並無任何攤薄購股權和其他具潛在攤薄效應的已發行股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

13. 股息

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
擬派末期股息每股普通股人民幣0.162元 (2016年：人民幣0.05元)	<u>959,877</u>	<u>282,900</u>

年內並無宣派中期股息 (2016年：零)。

於2018年3月14日舉行的董事會會議上，董事建議使用股份溢價賬派發2017年度末期股息每股普通股人民幣0.162元。擬派股息並無於此等財務報表反映為應付股息，惟待股東於本公司應屆股東週年大會批准後將反映為截至2018年12月31日止年度的股份溢價賬撥付。

於2017年5月18日舉行的本公司股東週年大會已批准使用股份溢價賬派發2016年末期股息每股普通股人民幣0.05元，共人民幣282,900,000元。該股息已於2017年內悉數支付。

管理層討論與分析

整體概覽

年內，本集團準確判斷市場變化，堅持審慎穩健的營運方針，繼續貫徹實施「區域聚焦、快速周轉、產品多元化」的發展戰略，實現自身規模的穩步增長。期內本集團完成合約銷售人民幣126,471.6百萬元，同比增長94.4%，超額完成全年銷售目標48.79%，開創本集團發展的新里程碑。與此同時，本集團項目交付平穩推進，營業額較2016年全年增長約44.6%至人民幣40,820.3百萬元。歸屬於本公司股東的核心溢利較2016年全年增長約167.1%至約人民幣3,087.6百萬元，董事會建議派發末期股息每股人民幣0.162元。

2017年回顧

2017年，中國房地產從傳統的需求端抑制向供給側增加轉變，政策上維持調控力度，調結構、穩預期，調控效果逐步顯現。年內，本集團準確判斷市場變化，堅持審慎穩健的營運方針，繼續貫徹實施「區域聚焦、快速周轉、產品多元化」的發展戰略，實現自身規模的穩步增長。

年內本集團整體運營快速增長，全年實現合約銷售金額人民幣126,472.00百萬元，同比增長94.39%，行業排名繼續上升並達至全國第13名。營業收入達到人民幣40,820.32百萬元，同比增長44.6%，毛利達到人民幣13,581.12百萬元，同比增長105.6%，毛利率從23.4%增長至33.3%。

業務增長的同時，本集團財務狀況也持續保持穩健，境內外融資渠道通暢，融資成本進一步降低，截至2017年12月31日，本公司加權平均融資成本降至5.3%，債務結構進一步優化。

土地市場上，本公司準確判斷宏觀經濟和貨幣政策，積極研究和把控不同城市的供求關係，謹慎進入了廣州、重慶、西安、鄭州、南寧、太原、廊坊、惠州等城市，同時在原有城市補充優質土地儲備，進一步擴大全國化佈局，為本公司未來持續健康發展奠定了堅持的基礎。截至2017年12月31日，本公司總土地儲備約為67.40百萬平方米，足夠未來三至四年的發展。

2018年展望

2018年，依據黨的十九大報告對房地產行業「堅持房子是用來住的、不是用來炒」的指引定位，預計市場調控力度不會放鬆，去槓桿、防風險將持續。本集團將持續加強政策研究，因勢利導，順勢而為，密切留意及適應宏觀調控政策的變化，同時把握客戶需求、持續優化產品結構、積極實施去庫存、加快項目周轉，務實推進合約銷售增長。

土地策略上，本公司將更加謹慎獲取土地儲備，同時重視市場併購機會，把握房地產行業加速整合的契機，獲取充足且高質量的土地儲備資源。財務管理方面，本公司將繼續堅持高周轉和快速回款的策略，加強資金管理，合理創新融資方式，確保本公司資金鏈安全。內部管理上，本公司將更加注重精細化管理能力，通過更高的人員效率，優化成本管理，提升產品和品牌溢價，通過「住宅+商業雙輪驅動」保持高速增長，為本公司盈利能力的不斷提升做出更多貢獻。

有鑑於此，2018年本集團合約銷售目標為人民幣1,800億元、租金和管理費目標為人民幣20億元，我們有信心完成上述目標。

物業發展

2017年，本集團的合約銷售額約人民幣126,471.56百萬元，較2016年增長94.39%，合約銷售總建築面積（「建築面積」）約928.28萬平方米，較2016年增長61.44%。全國化佈局下，有42個城市貢獻合約銷售。全年合約銷售均價（不含車位銷售）為每平方米人民幣14,520.00元，較2016年同比增長20.10%。

表1：2017年本集團合約銷售額明細

下表載列於2017年本集團合約銷售額的區域分佈詳情：

項目／物業名稱	合約 銷售建築面積 (平方米)	合約 銷售金額 (人民幣百萬元)
蘇州		
蘇州湖畔樾山	276,727	3,518.71
蘇州香溪源	174,136	2,580.54
常熟紫雲名邸	114,453	2,115.10
常熟萬科公望花園	90,018	1,710.41
蘇州灣上風華	96,418	1,543.28
張家港茗悅華庭	143,499	1,438.28
蘇州郡未來	69,562	1,266.38
常熟虞悅豪庭	72,668	1,259.58
蘇州郡尚海	49,161	1,094.43
MOC芯城匯	46,450	1,051.07
蘇州三千邑	63,513	1,038.54
蘇州拾鯉花園	28,737	411.01
吳江吾悅廣場	31,253	355.01
蘇州十里錦繡	35,692	285.67

項目／物業名稱	合約 銷售建築面積 (平方米)	合約 銷售金額 (人民幣百萬元)
太倉璜涇項目	3,005	35.43
張家港吾悅廣場	2,918	30.20
蘇州香溢瀾橋	1,131	17.77
其他項目	368	9.81
蘇州小計	1,299,709	19,761.22
杭州		
龍湖天璞 ⁽¹⁾	88,535	3,349.91
蕭山香悅公館	114,330	2,995.41
蕭山奧府	79,544	2,023.04
溪望尚庭	59,515	1,732.01
杭州長睦8號	82,884	1,411.14
杭州紅郡	86,674	1,348.55
蕭山香悅半島	74,689	1,326.81
東方名府 ⁽¹⁾	45,531	1,162.16
杭州峯璟	4,870	146.19
其他項目	367	8.22
杭州小計	636,940	15,503.44
南京		
南京璞樾鐘山 ⁽¹⁾	77,330	3,079.26
南京新城香悅瀾山	71,598	1,975.01
南京璞樾和山	54,991	1,565.73
南京保利天地 ⁽¹⁾	79,144	1,364.89
南京新城源山	53,826	817.03
南京星悅天地廣場 ⁽¹⁾	38,325	575.57
南京句容G28項目	32,682	405.52
南京花漾紫郡	22,405	391.29
南京瓏灣花園	1,818	57.38
南京小計	432,118	10,231.69

項目／物業名稱	合約 銷售建築面積 (平方米)	合約 銷售金額 (人民幣百萬元)
常州		
常州新城公館	154,099	2,337.23
常州新城郡未來	166,289	1,898.62
常州新城樾府	74,460	1,262.41
常州環太湖藝術城項目	130,095	1,110.28
常州泰和之春項目	73,832	1,047.22
常州金壇新城金郡花園	64,855	862.80
常州新城桃李郡	46,555	495.06
常州帝景	14,062	242.72
常州首府	7,393	75.58
常州上街	9,285	65.57
常州新城金郡	3,565	51.95
常州新城香悅半島	3,228	41.34
常州新城香溢紫郡	4,046	26.68
常州金壇吾悅廣場	1,758	18.01
其他項目	5,585	33.60
常州小計	759,106	9,569.04
上海		
上海新城樾山 ⁽¹⁾	50,145	2,487.92
上海上坤美墅	46,421	2,328.47
上海新城盛世 ⁽¹⁾	21,318	886.78
上海盛譽世家 ⁽¹⁾	8,846	379.23
新城旭輝府 ⁽¹⁾	5,938	68.76
上海金郡A	3,499	49.70
上海新城香溢薈苑	2,005	31.10
其他項目	1,248	22.52
上海小計	139,420	6,254.47
嘉興		
平湖吾悅廣場	159,925	2,323.72
嘉興海上風華	116,573	2,024.46
桐鄉吾悅廣場	31,832	658.88
嘉興小計	308,331	5,007.06

項目／物業名稱	合約 銷售建築面積 (平方米)	合約 銷售金額 (人民幣百萬元)
南通		
啟東吾悅廣場	170,415	2,199.75
南通香溢紫郡	203,431	1,705.94
如皋吾悅廣場	20,323	402.78
南通小計	394,170	4,308.47
合肥		
合肥西子花園 ⁽¹⁾	145,409	1,913.60
合肥時光印象 ⁽¹⁾	84,787	1,427.08
合肥北宸紫郡	77,559	900.35
合肥小計	307,755	4,241.03
長沙		
金茂灣 ⁽¹⁾	183,166	2,007.69
長沙新城國際花都	178,102	1,055.19
長沙吾悅廣場	32,706	889.46
長沙小計	393,975	3,952.34
青島		
青島卓越皇后道 ⁽¹⁾	116,501	2,075.51
青島香溢紫郡 ⁽¹⁾	70,822	1,261.36
青島新城璽樾	31,480	367.07
青島花伴里 ⁽¹⁾	7,151	133.53
青島小計	225,954	3,837.47
台州		
台州吾悅廣場 ⁽¹⁾	85,108	1,406.28
仙居吾悅廣場	81,452	1,135.47
玉環吾悅廣場	41,738	597.04
台州江山一品 ⁽¹⁾	36,139	284.07
台州小計	244,437	3,422.86

項目／物業名稱	合約 銷售建築面積 (平方米)	合約 銷售金額 (人民幣百萬元)
鎮江		
句容吾悅廣場	99,093	1,160.78
丹陽吾悅廣場	151,220	1,100.23
鎮江丁卯吾悅廣場	111,982	1,026.34
鎮江新城尚上城	14,852	70.93
鎮江小計	377,148	3,358.27
天津		
天津吾悅廣場 ⁽¹⁾	132,901	2,038.18
天津寶坻項目 ⁽¹⁾	76,563	1,067.76
天津小澗項目 ⁽¹⁾	7,844	121.05
天津小計	217,309	3,227.00
武漢		
武漢璟棠	116,347	1,725.47
武漢璟悅城	63,193	821.35
武漢璟匯	55,020	508.97
武漢小計	234,561	3,055.79
濟南		
濟南香溢瀾庭	122,410	1,552.51
濟南翡翠公館	26,741	489.87
濟南香溢紫郡	32,062	373.75
濟南新城領寓	1,498	15.69
濟南小計	182,711	2,431.82
揚州		
揚州吾悅廣場 ⁽¹⁾	193,704	2,293.95
揚州小計	193,704	2,293.95

項目／物業名稱	合約 銷售建築面積 (平方米)	合約 銷售金額 (人民幣百萬元)
金華		
義烏吾悅廣場	111,614	2,004.84
金華小計	<u>111,614</u>	<u>2,004.84</u>
寧波		
寧波吾悅廣場	128,019	1,824.93
慈溪吾悅廣場	3,562	100.97
寧波小計	<u>131,582</u>	<u>1,925.90</u>
安慶		
安慶吾悅廣場	209,936	1,573.94
安慶小計	<u>209,936</u>	<u>1,573.94</u>
紹興		
嵊州吾悅廣場	164,614	1,553.45
紹興小計	<u>164,614</u>	<u>1,553.45</u>
泰州		
泰興吾悅廣場	127,929	1,511.40
泰州小計	<u>127,929</u>	<u>1,511.40</u>
湖州		
湖州碧桂園·翡翠灣 ⁽¹⁾	81,800	862.09
湖州碧桂園·嘉譽花苑 ⁽¹⁾	42,740	436.51
湖州海上風華	25,511	207.63
湖州小計	<u>150,050</u>	<u>1,506.23</u>

項目／物業名稱	合約 銷售建築面積 (平方米)	合約 銷售金額 (人民幣百萬元)
昆明 昆明吾悅廣場	144,002	1,341.71
昆明小計	<u>144,002</u>	<u>1,341.71</u>
成都 成都吾悅廣場	141,829	1,302.91
成都小計	<u>141,829</u>	<u>1,302.91</u>
晉江 晉江吾悅廣場	104,879	1,145.33
晉江小計	<u>104,879</u>	<u>1,145.33</u>
南昌 南昌吾悅廣場 南昌新建吾悅廣場	102,832 10,899	819.26 194.57
南昌小計	<u>113,731</u>	<u>1,013.83</u>
臨沂 臨沂吾悅廣場	139,351	1,012.18
臨沂小計	<u>139,351</u>	<u>1,012.18</u>
海口 海口吾悅廣場	58,316	902.99
海口小計	<u>58,316</u>	<u>902.99</u>
溫州 瑞安吾悅廣場	43,282	802.67
溫州小計	<u>43,282</u>	<u>802.67</u>

項目／物業名稱	合約 銷售建築面積 (平方米)	合約 銷售金額 (人民幣百萬元)
長春 長春吾悅廣場	87,975	763.81
長春小計	<u>87,975</u>	<u>763.81</u>
太原 太原吾悅廣場	50,832	717.01
太原小計	<u>50,832</u>	<u>717.01</u>
無錫 無錫西漳地塊 錫滬家藝中心 無錫新城尚東雅園 其他項目	21,805 13,925 5,233 339	326.76 174.43 58.40 4.16
無錫小計	<u>41,301</u>	<u>563.75</u>
上饒 上饒吾悅廣場	62,560	530.16
上饒小計	<u>62,560</u>	<u>530.16</u>
衢州 衢州吾悅廣場	36,927	481.19
衢州小計	<u>36,927</u>	<u>481.19</u>
淮南 淮南吾悅廣場	67,894	472.17
淮南小計	<u>67,894</u>	<u>472.17</u>

項目／物業名稱	合約 銷售建築面積 (平方米)	合約 銷售金額 (人民幣百萬元)
連雲港 連雲港吾悅廣場	47,037	331.93
連雲港小計	<u>47,037</u>	<u>331.93</u>
滁州 來安2017-15號地塊 ⁽¹⁾	30,253	320.27
滁州小計	<u>30,253</u>	<u>320.27</u>
西安 西安灃東吾悅廣場	19,784	319.89
西安小計	<u>19,784</u>	<u>319.89</u>
鄭州 滎陽項目－E地塊	28,086	235.28
鄭州小計	<u>28,086</u>	<u>235.28</u>
佛山 佛山環城 其他項目	13,551 94	210.53 1.20
佛山小計	<u>13,645</u>	<u>211.74</u>
南寧 南寧吾悅廣場	5,195	114.01
南寧小計	<u>5,195</u>	<u>114.01</u>

項目／物業名稱	合約 銷售建築面積 (平方米)	合約 銷售金額 (人民幣百萬元)
廊坊 廊坊凱旋城 ⁽¹⁾	5,657	100.12
廊坊小計	5,657	100.12
車位	797,166	3,256.92
總計	9,282,775	126,471.56

附註：

1. 為合營及聯營項目。

土地儲備

於2017年12月31日，本集團的土地儲備約為67,401,213平方米，土地儲備的平均收購成本約為每平方米人民幣2,905元。本集團於2017年12月31日的土地儲備地域分佈如下：

表2：本集團的土地儲備明細

城市	總建築面積 (平方米)	佔本集團 總建築面積 百分比 (%)	本集團權益 建築面積 (平方米)	佔本集團 權益建築面積 百分比 (%)
長三角				
蘇州	6,633,061	9.84%	2,602,077	7.43%
常州	4,417,569	6.55%	2,684,246	7.66%
南京	2,278,981	3.38%	1,008,282	2.88%
南通	1,999,034	2.97%	792,882	2.26%
合肥	1,776,953	2.64%	763,840	2.18%
杭州	1,688,788	2.51%	639,116	1.82%
上海	1,636,412	2.43%	484,119	1.38%
台州	1,456,678	2.16%	805,064	2.30%
鎮江	1,437,622	2.13%	967,486	2.76%
泰州	1,434,326	2.13%	966,494	2.76%
紹興	1,319,038	1.96%	698,345	1.99%
宿遷	1,222,386	1.81%	794,666	2.27%
徐州	1,131,486	1.68%	292,299	0.83%
寧波	1,048,128	1.56%	710,736	2.03%
嘉興	974,402	1.45%	656,089	1.87%
淮安	867,058	1.29%	563,669	1.61%
連雲港	820,195	1.22%	556,174	1.59%
淮北	690,756	1.02%	468,402	1.34%
金華	682,938	1.01%	320,078	0.91%
湖州	658,978	0.98%	292,960	0.84%
揚州	615,772	0.91%	261,879	0.75%
上饒	602,671	0.89%	408,671	1.17%
淮南	478,151	0.71%	324,234	0.93%
安慶	474,129	0.70%	321,507	0.92%
南昌	470,783	0.70%	319,238	0.91%
無錫	433,225	0.64%	111,403	0.32%
溫州	201,786	0.30%	136,831	0.39%
滁州	170,627	0.25%	36,608	0.10%
衢州	138,745	0.21%	94,083	0.27%

城市	總建築面積 (平方米)	佔本集團 總建築面積 百分比 (%)	本集團權益 建築面積 (平方米)	佔本集團 權益建築面積 百分比 (%)
環渤海				
青島	4,405,201	6.54%	1,802,311	5.15%
天津	2,046,926	3.04%	964,633	2.75%
濟南	1,356,294	2.01%	724,156	2.07%
長春	868,450	1.29%	591,692	1.69%
德州	691,041	1.03%	463,956	1.32%
唐山	544,600	0.81%	252,190	0.72%
臨沂	377,489	0.56%	255,975	0.73%
廊坊	363,581	0.54%	232,097	0.66%
珠三角				
惠州	2,140,502	3.18%	1,069,772	3.05%
佛山	836,442	1.24%	347,820	0.99%
晉江	320,191	0.48%	217,121	0.62%
肇慶	275,503	0.41%	177,926	0.51%
海口	225,540	0.33%	152,939	0.44%
東莞	91,256	0.14%	44,201	0.13%
中西部				
成都	2,698,632	4.00%	1,200,727	3.43%
長沙	2,534,669	3.76%	1,416,428	4.04%
昆明	1,346,165	2.00%	912,834	2.61%
重慶	1,145,272	1.70%	692,498	1.98%
武漢	1,121,738	1.66%	736,296	2.10%
西安	1,086,047	1.61%	729,481	2.08%
孝感	953,440	1.41%	556,098	1.59%
鄭州	858,718	1.27%	296,971	0.85%
桂林	740,769	1.10%	502,315	1.43%
寶雞	598,389	0.89%	405,768	1.16%
欽州	583,835	0.87%	395,898	1.13%
太原	419,419	0.62%	213,306	0.61%
黃石	258,315	0.38%	175,163	0.50%
漢中	229,551	0.34%	155,658	0.44%
荊州	208,845	0.31%	46,734	0.13%
南寧	200,803	0.30%	136,165	0.39%
鄂州	112,912	0.17%	76,565	0.22%
合計	<u>67,401,213</u>	<u>100.00%</u>	<u>35,027,176</u>	<u>100.00%</u>

2017年，本集團合共收購土地儲備項目122個，收購的土地儲備約為33,927,956平方米（包括本集團合營及聯營項目（按100%計算））（包括地下建築面積），平均收購成本約為每平方米人民幣3,175元。

表3：2017年1月至12月的土地收購明細

城市	地塊名稱	土地用途	權益比例	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總地價 (人民幣 百萬元)
鎮江	2017-4-5金山湖西地塊	住宅	65.01%	105,088	193,370	904.29
	句容G28地塊	住宅	67.81%	69,889	238,517	964.27
	句容吾悅廣場	綜合體	67.81%	106,538	292,035	203.97
	高資香山大道地塊	住宅	65.01%	42,184	87,600	79.50
宿遷	太湖花園	住宅	65.01%	218,882	622,160	305.52
	水木清華三期	住宅	65.01%	109,173	344,374	559.15
揚州	GZ055地塊	住宅	7.80%	69,326	155,363	213.20
南京	G49地塊	住宅	16.25%	14,338	31,781	108.00
	建鄴吾悅廣場	綜合體	47.47%	61,544	231,094	2,330.00
淮安	融僑火車站D地塊	住宅	65.01%	172,476	558,254	464.03
	淮安開4號地塊	住宅	65.01%	66,931	196,349	410.80
徐州	邳州74號地塊	住宅	16.25%	65,069	217,059	379.14
	邳州75號地塊	住宅	16.25%	65,855	208,979	377.37
	邳州碧桂園	住宅	31.85%	224,939	703,864	1,182.89
常州	金壇大道北側聚賢路東側地塊	住宅	51.94%	48,592	175,791	601.50
	群賢路西側金桂路南側地塊	住宅	51.94%	134,344	457,857	1,677.00
	泰和之春項目	住宅 經營權		106,906	493,230	797.04
	九洲物資地塊	住宅	33.11%	83,179	253,552	1,360.00
	環太湖藝術城	住宅	32.79%	75,841	259,547	459.37
	溧陽天目湖大道7-1#	住宅	65.22%	29,574	74,208	155.39
	天寧吾悅廣場	綜合體	67.81%	91,317	292,452	1,040.00
	溧陽吾悅廣場	綜合體	67.81%	270,291	451,938	1,518.24
無錫	惠山區西石路南側、鳳鳴路西側／西漳4號地塊	住宅	16.59%	103,846	356,055	1,485.00
蘇州	拾鯉花園	住宅	13.43%	128,313	334,847	1,521.26
	十里錦繡	住宅	67.14%	303,143	811,963	1,520.67
	九里湖	住宅	67.14%	26,380	28,171	447.18
	外果圩	住宅	67.14%	113,712	128,729	1,047.50
	吳江苑平項目	住宅	67.14%	27,051	62,476	205.45
	張家港南豐鎮項目	住宅	60.43%	12,400	28,693	43.71

城市	地塊名稱	土地用途	權益比例	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總地價 (人民幣 百萬元)
南通	上悅城	住宅	16.78%	82,741	276,485	494.79
	延壽路地塊	住宅	8.39%	109,890	275,227	639.56
	啟東1747世紀大道南側地塊	住宅	22.95%	127,760	378,815	1,500.00
	啟東吾悅廣場	綜合體	67.81%	110,986	258,051	475.80
泰州	泰興皇家水岸67號	住宅	67.14%	155,263	497,195	1,108.04
	皇家花園	住宅	67.14%	60,612	205,362	453.51
	泰興皇家水岸8號	住宅	67.14%	74,420	282,285	535.82
連雲港	連雲港吾悅廣場	綜合體	67.81%	250,967	656,712	376.80
合肥	十里春風	住宅	29.77%	60,000	176,554	657.00
	西子花園	住宅	13.23%	104,760	290,414	1,380.00
	大都會	住宅	33.91%	50,751	141,496	1,458.30
	時光印象	住宅	21.45%	115,492	342,972	1,780.00
	肥東吾悅廣場	綜合體	67.81%	351,883	433,210	3,500.00
淮北	淮北吾悅廣場	綜合體	67.81%	228,713	545,482	686.20
淮南	淮南吾悅廣場	綜合體	67.81%	148,507	377,335	270.93
滁州	來安2017-15號地塊	住宅	21.46%	60,189	170,354	723.30
上海	寶山區羅店鎮老鎮區C1-2、C5-5號地塊	住宅	14.97%	89,155	231,782	2,245.00
	寶山區羅涇鎮區BSP0-1701單元18-02號地塊	住宅	15.94%	62,848	189,327	2,360.00
嘉興	平湖曹橋地塊	住宅	65.06%	66,916	191,725	582.20
湖州	南潯江蔣漾26號地塊CX-06-03-02A-2	住宅	67.72%	83,130	228,688	590.00
	南潯江蔣漾34號地塊CX-06-03-02-01A	住宅	67.72%	40,708	115,117	204.00
	湘幾漾04號地塊	住宅	16.95%	77,912	191,250	448.00
	織里鎮朱灣村姚家田單元ZX-05-01-04-1號地塊	住宅	22.38%	55,672	136,695	220.00
杭州	蕭政儲出[2017]21號地塊	住宅	67.81%	45,394	164,018	1,782.00
寧波	慈溪吾悅廣場	綜合體	67.81%	152,092	407,888	608.45
台州	玉環吾悅廣場	綜合體	67.81%	153,234	380,036	853.00
	仙居吾悅廣場	綜合體	67.81%	140,761	378,480	823.55
金華	華金街4號地塊	住宅	67.72%	77,465	264,752	594.16
紹興	袍江洋涇湖22號地塊	住宅	33.18%	198,255	566,245	1,720.00
武漢	江夏永旺地塊	住宅	34.58%	51,104	73,298	117.50
鄂州	鄂州葛店G35地塊	住宅	67.81%	27,882	112,912	338.87
孝感	國土開P(2017)01號地塊	住宅	67.81%	76,041	283,233	627.33
	國土開P(2014)02號地塊	住宅	67.81%	115,752	403,493	259.47
	孝南區G(2017)028號地塊	住宅	33.91%	76,299	266,714	680.00
黃石	黃石廣州路B地塊	住宅	67.81%	65,623	258,385	554.06

城市	地塊名稱	土地用途	權益比例	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總地價 (人民幣 百萬元)
荊州	沙市區P(2017)006號地塊	住宅	22.38%	56,413	208,845	387.00
青島	膠州海達地塊	住宅	33.57%	209,522	414,727	1,510.00
	膠州株洲路地塊	住宅	33.57%	23,977	32,360	63.34
	高新區山大項目	住宅	47.00%	161,742	290,373	1,277.69
	海信花伴里	住宅	26.85%	6,583	19,757	78.52
德州	齊河齊貿大街齊儲2016-40號地塊	住宅	67.14%	57,659	134,888	328.73
	齊河古城大道以東地塊	住宅	67.14%	275,359	424,670	1,168.19
濟南	章丘繡源河西側招拍掛南地塊	住宅	33.57%	62,592	105,806	394.47
	新世紀項目	住宅	67.14%	18,932	104,127	240.00
湘潭	九華中央道項目	住宅	67.81%	207,600	700,235	348.19
長沙	岳麓區金茂灣項目	住宅	33.91%	120,729	640,419	1,105.00
	開福區芙蓉北	住宅	61.03%	34,666	178,091	303.51
	映霞路黃興大道	住宅	23.73%	30,908	165,895	136.99
	長沙吾悅廣場	綜合體	67.81%	73,855	127,878	259.24
天津	中新天津生態城57B號地塊	住宅	67.14%	87,339	154,530	1,382.63
	武清區下朱莊地塊	住宅	60.43%	57,560	131,254	453.00
	北辰區小澗鎮地塊	住宅	53.71%	237,503	485,101	1,600.00
佛山	佛山譽府	住宅	32.29%	47,253	165,385	1,037.90
東莞	東莞石碣項目	住宅	48.44%	31,100	68,420	383.15
惠州	惠州水口	住宅	36.16%	97,681	163,587	350.10
	惠州黃嶂山	住宅	51.66%	223,111	446,222	1,355.78
	龍溪項目	住宅	51.66%	43,190	164,122	341.45
	大地江南	住宅	51.66%	352,953	705,944	1,200.00
肇慶	大旺項目	住宅	64.58%	66,249	211,996	533.00
唐山	謝家莊項目	住宅	46.31%	156,245	544,600	1,175.38
廊坊	廣陽道一號	住宅	63.84%	71,464	185,315	1,317.55
成都	簡陽市東城新區C-16-2號地塊	住宅	24.41%	32,157	168,019	398.00
	簡陽新城雄州大道地塊	住宅	33.23%	29,868	158,587	338.24
	新津88畝	住宅	54.25%	58,380	157,529	249.29
	新津102畝	住宅	54.25%	68,227	156,752	282.08
	龍泉驛同安81畝	住宅	33.91%	53,725	150,632	483.53
	眉山天府新區視高102畝	住宅	22.38%	68,501	191,165	510.00
	青白江區鳳祥大道以北、鳳凰西四路以西34畝地塊	住宅	33.91%	22,829	95,052	207.17
	青白江區鳳凰大道以南、鳳凰西四路以西61畝地塊	住宅	33.91%	40,565	168,936	368.13
	青白江186畝	住宅	67.81%	124,145	426,062	1,236.49
	新都龍橋鎮地塊	住宅	33.91%	110,510	284,178	873.11
	眉山天府新區視高104畝	住宅	33.91%	69,859	192,277	635.00

城市	地塊名稱	土地用途	權益比例	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總地價 (人民幣 百萬元)
西安	QJ15-1-57號地塊	住宅	64.58%	93,025	215,850	342.25
	西安灃西吾悅廣場	綜合體	67.81%	143,247	428,798	341.98
	西安灃東吾悅廣場	綜合體	67.81%	54,606	178,785	253.90
漢中	漢中吾悅廣場	綜合體	67.81%	71,269	170,575	160.35
寶雞	寶雞吾悅廣場	綜合體	67.81%	145,687	454,257	380.60
鄭州	鄭州滎陽項目－E地塊	住宅	34.58%	56,302	180,142	143.65
	鄭州滎陽項目－D地塊	住宅	34.58%	51,239	207,007	146.70
	鄭州滎陽項目－B地塊	住宅	34.58%	42,481	183,371	129.35
	鄭州滎陽項目－A地塊	住宅	34.58%	67,100	288,198	203.90
重慶	渝北區兩路組團A分區A062-1/03號宗地	住宅	32.53%	45,575	212,298	844.00
	渝北區兩路組團F分區F58-2、F63-1、F63-2及F64-1號地塊	住宅	65.06%	104,548	265,314	1,569.56
	巴南區李家沱S分區S41-2/03號宗地	住宅	67.81%	55,336	174,593	474.00
	重慶吾悅廣場	綜合體	65.06%	47,992	291,808	728.62
南昌	南昌新建吾悅廣場	綜合體	67.81%	66,395	134,083	328.65
欽州	欽州吾悅廣場	綜合體	67.81%	142,611	441,157	223.10
上饒	上饒吾悅廣場	綜合體	67.81%	137,377	444,101	831.00
太原	太原吾悅廣場	綜合體	50.86%	82,023	324,939	1,515.13
長春	長春北湖吾悅廣場	綜合體	67.13%	172,801	435,054	857.74
桂林	桂林吾悅廣場	綜合體	67.81%	200,657	544,641	486.73
南寧	南寧吾悅廣場	綜合體	67.81%	58,169	132,937	214.65
昆明	昆明呈貢吾悅廣場	綜合體	67.81%	160,307	654,020	858.53

物業交付及物業銷售收入

截至2017年12月31日止年度，本集團錄得物業銷售收入約為人民幣38,790.1百萬元，較2016年增加43.4%。於截至2017年12月31日止年度交付物業總建築面積約3,837,800平方米，較2016年增加25.4%。2017年交付及確認為銷售的物業平均銷售價格為每平方米人民幣10,107.0元，較2016年增長14.4%。

下表載列於2017年與本集團交付出售的物業有關的收入信息：

項目名稱	城市	收入 (人民幣百萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣／ 平方米)
南京香悅瀾山	南京	3,009.2	136,501	22,046
武漢璟悅城	武漢	2,450.8	264,205	9,276
寧波吾悅廣場	寧波	2,144.6	222,746	9,628
桐鄉吾悅廣場	桐鄉	2,123.8	233,234	9,106
蕭山香悅奧府	杭州	2,080.4	89,838	23,157
衢州吾悅廣場	衢州	2,079.7	177,195	11,737
丁卯吾悅廣場	丁卯	2,051.5	288,928	7,100
濟南香溢紫郡	濟南	1,959.8	259,747	7,545
南京花漾紫郡	南京	1,793.3	144,989	12,369
安慶吾悅廣場	安慶	1,520.7	240,420	6,325
丹陽吾悅廣場	丹陽	1,449.2	214,813	6,746
蘇州灣上風華	蘇州	1,281.0	90,632	14,134
長春吾悅廣場	長春	1,278.3	147,272	8,680
常州新城帝景	常州	1,270.8	97,647	13,014
蘇州琚未來花苑	蘇州	1,250.9	73,657	16,984
其他項目		11,046.0	1,155,979	9,556
合計		38,790.1	3,837,800	10,107

截至2017年12月31日，涉及總建築面積約為840.2萬平方米及價值約人民幣128,657.57百萬元的物業已預售出去但尚未交付（含本集團合營及聯營項目），這為本集團未來一年的收入穩定增長奠定了堅實的基礎。

物業投資

本集團投資物業主要源於2012年開業之常州吾悅廣場和常州吾悅國際廣場，2015年開業之蘇州吳江吾悅廣場、蘇州張家港吾悅廣場及鎮江丹陽吾悅廣場、2016年開業之南昌吾悅廣場、金壇吾悅廣場、安慶吾悅廣場及海口吾悅廣場及2017年開業之長春吾悅廣場、桐鄉吾悅廣場、衢州吾悅廣場、鎮江丁卯吾悅廣場、寧波吾悅廣場、嵊州吾悅廣場、如皋吾悅廣場、成都吾悅廣場、晉江吾悅廣場及南京鼓樓吾悅廣場。

本集團於2017年有多項發展中的新投資物業，主要包括台州吾悅廣場、天津吾悅廣場、南京吾悅廣場、瑞安吾悅廣場、揚州吾悅廣場、昆明吾悅廣場、義烏吾悅廣場、臨沂吾悅廣場、平湖吾悅廣場、泰興吾悅廣場、啓東吾悅廣場、南寧吾悅廣場、台州玉環吾悅廣場、南昌新建吾悅廣場、淮南吾悅廣場、句容吾悅廣場、長沙吾悅廣場、寧波慈溪吾悅廣場、台州仙居吾悅廣場等。截至2017年12月31日，該等投資物業尚未完工。

表5：2017年本集團投資物業租金收入明細

	截止12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
租金收入		
武進吾悅廣場	93,262	65,151
吾悅國際廣場	70,354	59,842
吳江吾悅廣場	19,448	7,078
張家港吾悅廣場	31,135	21,549
丹陽吾悅廣場	29,234	21,165
海口吾悅廣場	37,541	7,640
南昌吾悅廣場	26,076	4,156
金壇吾悅廣場	29,736	2,462
安慶吾悅廣場	25,956	835
成都吾悅廣場	25,204	—
桐鄉吾悅廣場	24,457	—
衢州吾悅廣場	19,762	—
長春吾悅廣場	24,888	—
鎮江吾悅廣場	16,097	—
嵊州吾悅廣場	8,739	—
如皋吾悅廣場	5,318	—
寧波吾悅廣場	4,293	—
南京吾悅廣場	2,163	—
晉江吾悅廣場	1,298	—
新城控股大廈B座	44,851	15,903
合計	539,809	205,781

除上述投資物業外，本集團於2017年12月31日並無持有任何其他重大投資。

主要風險及不確定因素

中國物業市場反覆不定，或會出現供應不足或供應過剩及樓價波動的情況。本集團的業務有賴於並將繼續依賴於中國經濟的增長。中國經濟的大幅下滑可能對商業及住宅物業的需求造成不利影響。中國中央及地方政府經常調整貨幣、財政或其他經濟政策，以防止及減輕經濟過熱，此舉或會影響中國物業市場。該等政策可能導致市場情況出現變化，包括價格不穩定以及商業及住宅物業的供求失衡，並可能對本集團的業務及財務狀況造成重大不利影響。

長江三角洲及滬寧經濟走廊沿線的主要城市的物業市場近年來一直具有強大競爭力。中國及海外物業發展商已進入本集團經營所在及可能拓展的長江三角洲及滬寧經濟走廊沿線的主要城市的物業開發市場。本集團許多的競爭對手（包括海外上市的外國發展商及一流的國內發展商）可能比本集團擁有更多財務或其他資源，在工程及技術技能方面亦可能比本集團更成熟。物業發展商之間的競爭可能導致土地成本及原材料成本增加、優質建築承建商短缺、物業供應過剩導致物業價格下跌、政府批文進一步延遲發出，以及吸引或挽留人才的成本增加。此外，中國各地的物業市場也受到各種其他因素的影響，包括經濟情況、銀行慣例及消費意欲的轉變。

遵守相關法律及法規

中國物業市場受到嚴格監管，並經常引入新法規，包括中國政府採取進一步措施以減緩地產行業的增長，此舉或會對物業發展商造成不利影響。中國政府通過行業政策及其他經濟措施對中國物業市場的增長及發展施以相當大的直接和間接影響，例如設定利率、通過改變銀行存款準備金率控制信貸供應、實施借貸限制、增加稅收及財產轉讓徵稅，以及施加外國投資及貨幣兌換限制。自2004年至2017年，中國政府推出了一系列旨在普遍控制物業市場增長的法規及政策，其中包括：

- (i) 嚴格執行閒置土地相關法律及法規；
- (ii) 限制向持有大量閒置土地及空置商品物業的發展商批出或擴大循環信貸融資；

- (iii) 禁止商業銀行向內部資本比率低於某一規定百分比的房地產發展商貸款；及
- (iv) 限制中國商業銀行向物業發展商發放貸款以支付土地出讓溢價。

特別是，中國政府亦推出了以下政策，以特別控制住宅物業市場的增長，其中包括：

- (i) 限制個人借款人的每月抵押最高金額及每月還本付息總額的最高金額；
- (ii) 根據持有期的長短及物業類型對二手轉讓的銷售所得款項徵收營業稅；
- (iii) 增加家庭住宅物業購買價的首付最低金額；
- (iv) 收緊擁有多於一個住宅物業的個人及其家庭成員於物業市場的個人住房貸款；及
- (v) 限制勞動者及其家庭成員使用個人住房公積金貸款購買第二（或更多）個住宅物業。

該等措施導致中國物業市場承受價格下調的壓力，近年來交易量較低。中國政府可能實施進一步緊縮措施，以在國家、省級、市級及／或地方層面限制中國物業市場，並可能導致中國物業交易量及銷售價格出現下降趨勢，因此，本集團的財務狀況及經營業績可能受到影響。

環境政策及績效

中國物業發展商須遵守若干環境法律及法規，包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《環境影響評價法》及《建設項目環境保護管理條例》。本集團受有關健康及環境保護的該等法律和法規的約束。根據中國法律的要求，獨立環境顧問已對所有建設項目進行環境影響評估，而環境影響評價文件已於開始施工前提交相關政府部門批准。地方當局可以要求發展商提交環境影響文件、發出命令暫停施工，並對環境影響評價文件在開始施工前未獲得批准的項目處以罰款。截至2017年12月31日止年度，本集團並無因不遵守中國環境法律及法規而被處以罰款或處罰。本集團在所有重大方面均遵守中國適用的環境法律及法規，並已就物業發展項目的環境影響報告獲得所有必要之批准。

與客戶及供應商的關係

本集團與客戶及供應商保持良好關係。本集團主要供應商為建築材料供應商及建築承建商，截至2017年12月31日止年度，五大供應商佔總購買額約21.57%。截至2017年12月31日止年度，本集團五大客戶佔總收益約0.51%。

本集團委聘第三方承辦商進行與物業發展項目有關的各項服務，包括設計、樁設置、地基建設、建築、設備安裝、機電及管道工程、電梯安裝及美化。本集團通常透過招標過程選擇第三方承辦商，努力吸引具有良好聲譽及業績記錄、高性能、可靠及財務資源充足的公司。

財務回顧

營業額

本集團的營業額包括來自物業銷售，其次來自物業管理、租金以及於年內提供其他物業相關服務而賺取的收入。本集團的營業額由截至2016年12月31日止年度約人民幣28,232.1百萬元增加44.6%至截至2017年12月31日止年度約人民幣40,820.3百萬元。其中，截至2017年12月31日止年度物業銷售收入約為人民幣38,790.1百萬元，較去年同期增加43.4%；商業物業租金及管理費人民幣1,018.9百萬元，較去年同期增長131.0%；合營企業及聯營公司之項目管理費人民幣398.4百萬元，較去年同期增長93.8%。

銷售成本

銷售成本主要包括本集團在物業開發活動以及租賃和物業管理營運中直接產生的成本。銷售成本包括建設成本、土地使用權成本、營業稅和附加費、資本化利息及其他業務成本。本集團的銷售成本由截至2016年12月31日止年度約人民幣21,625.1百萬元增加26.0%至截至2017年12月31日止年度約人民幣27,239.2百萬元。

下表載列所示年度有關本集團銷售成本的資料：

表6：本集團銷售成本明細

	截止12月31日止年度		較2016年 同比變動
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	
土地使用權成本	11,064,593	7,720,514	43
建築開支	12,327,734	11,179,592	10
資本化利息	1,516,587	811,964	87
營業稅及附加費	605,779	1,188,011	(49)
完工待售及在建銷售物業減值撥備	13,267	—	—
其他開支	1,711,233	725,041	136
	27,239,193	21,625,122	26
已交付建築面積總額 (平方米)	3,837,800	3,061,255	25
已售每平方米平均成本 (人民幣) (附註)	6,490	6,439	1
已售每平方米平均售價 (人民幣)	10,107	8,836	14
平均成本佔平均售價的百分比	64.21%	72.87%	(12)

附註：已售每平方米的平均成本指本集團物業銷售的平均成本（不包括本集團的租賃及物業管理營運），以年內建築成本、土地使用權成本及資本化利息總和除以年內已交付總建築面積得出。

毛利

本集團的毛利由截至2016年12月31日止年度約人民幣6,607.0百萬元增加105.6%至截至2017年12月31日止年度約人民幣13,581.1百萬元。本集團截至2017年12月31日止年度錄得毛利率約33.3%，高於截至2016年12月31日止年度錄得的約23.4%，主要由於銷售價格提升，大部份項目盈利情況良好所致。

投資物業公允價值收益

本集團開發並持有若干商業物業，以賺取租金收入或取得資本增值，例如零售商舖、購物廣場及停車位。本集團的投資物業每年由獨立物業估值師進行評估。本集團投資物業的升值或貶值部份於合併利潤表中確認為公允價值收益或虧損。截至2017年12月31日止年度投資物業估值稅前收益約人民幣1,331.9百萬元。投資物業錄得公平值收益主要由於整體資本價值上升所致。

其他收益淨額

其他收益淨額由截至2016年12月31日止年度約人民幣254.1百萬元增加19.5%至截至2017年12月31日止年度約人民幣301.0百萬元。其他收益淨額上升，主要是由於出售若干從事房地產開發業務的子公司產生收益人民幣36.8百萬元，以及若干從事房地產開發的合營企業轉為子公司產生重新計量收益人民幣261.8百萬元。

銷售和營銷費用

銷售和營銷費用由截至2016年12月31日止年度約人民幣1,097.9百萬元增加66.8%至截至2017年12月31日止年度約人民幣1,831.9百萬元。銷售和營銷費用增加主要是由於本集團在2017年推出更多預售項目所帶來的銷售及營銷費用增加所致。

行政開支

行政開支由截至2016年12月31日止年度約人民幣1,607.7百萬元增加41.0%至截至2017年12月31日止年度約人民幣2,266.9百萬元。行政開支增加主要是由於2017年本集團員工人數增加導致員工成本增加所致。

融資成本淨額

本集團的融資成本主要包括銀行貸款、優先票據及公司債券的利息開支扣除資本化利息和匯兌收益後的金額。與項目開發有關的借款利息進行資本化，惟以直接歸屬於某一特定項目並用於撥付該項目開發所需的資金為限。本集團融資成本淨額由截至2016年12月31日止年度約人民幣780.4百萬元減少14.4%至截至2017年12月31日止年度約人民幣668.2百萬元。融資成本減少主要是由於人民幣兌美元升值而造成以美元計值之借款的匯兌收益所致。

所得稅開支

本集團的所得稅開支包括年內土地增值稅（「土地增值稅」）撥備、中國企業所得稅和遞延所得稅。所得稅開支由截至2016年12月31日止年度的人民幣1,668.2百萬元增加183.5%至截至2017年12月31日止年度約人民幣4,728.8百萬元。所得稅開支增加主要是由於2017年本集團源自物業開發分部的利潤增加所致。

年度利潤

歸屬於本公司權益持有人的淨利潤由截至2016年12月31日止年度約人民幣1,384.0百萬元增加174.1%至截至2017年12月31日止年度約人民幣3,794.0百萬元。

歸屬於本公司權益持有人的核心盈利由截至2016年12月31日止年度約人民幣1,156.0百萬元增加167.1%至截至2017年12月31日止年度約人民幣3,087.6百萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2017年12月31日，本集團的銀行及手頭現金（包括受限制現金）由2016年12月31日約人民幣13,756.4百萬元，增加79.2%至約人民幣24,647.8百萬元。本集團現金及現金等價物的賬面值由2016年12月31日約人民幣11,905.3百萬元增加72.6%至2017年12月31日的約人民幣20,542.7百萬元。

借款及本集團資產的押記

於2017年12月31日，本集團未償還的即期及非即期借貸為人民幣49,381.2百萬元，其中約人民幣15,273.1百萬元須於一年內償還，約人民幣15,906.5百萬元須於一年後但兩年內償還，約人民幣18,120.3百萬元須於兩年後但五年內償還而約人民幣81.3百萬元須於五年後償還。本集團的即期及非即期借款由2016年12月31日的人民幣27,211.9百萬元上升人民幣22,169.35百萬元至2017年12月31日的人民幣49,381.2百萬元。

於2017年12月31日，本集團的銀行借貸約人民幣14,408.0百萬元，全部銀行借貸由以下一種或幾種組合擔保：土地使用權、在建物業、投資物業、物業、廠房及設備、本公司子公司的股份、銀行存款及／或本公司的子公司提供的擔保。本集團的銀行借款向主要商業銀行（全部為獨立第三方）借入。

本集團截至2017年12月31日止的長期借款佔借款總額的比重達到69.1%，確保了本集團未來現金流的健康穩定。董事相信，本集團負債水平和財務結構的持續優化為抵禦市場波動、減低財務風險為本集團奠定了良好基礎。

於2017年12月31日，本集團的銀行借款、優先票據及公司債券的加權平均利率為5.28%。

淨負債與權益比率

於2017年12月31日，本集團的淨負債與權益比率由2016年的88.7%上升至100.4%，主要是由於融資增加及投資性現金流出增加導致淨負債增加所致。淨負債與權益比率按期末淨債務除以總權益再乘以100%計算。淨負債按總借款減現金、現金等價物及受限制現金計算。

或然負債

根據按揭合約，銀行要求本集團向買家的按揭貸款提供擔保。預售住宅物業按揭擔保一般於下列最早者解除：(i)政府機關向買家發放房地產所有權證時；或(ii)買家結清物業的按揭貸款時。倘買家拖欠按揭貸款，則本集團須負責償還餘下之按揭本金連同拖欠之買方欠付銀行之應計利息及罰金，及本集團有權接管相關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期通常自授出按揭日期開始。

截至2017年12月31日，本集團就給予本集團的物業買家的按揭貸款融資而向金融機構提供擔保的或然負債約為人民幣18,825.4百萬元（截至2016年12月31日：約人民幣12,130.3百萬元）。鑑於該等按揭貸款融資的最小歷史違約率，董事認為，買家拖欠付款的可能性甚微，故按公允價值計量的金融擔保並不重大。

於2017年12月31日，本公司的子公司就借款相互提供若干企業擔保。董事認為本公司的子公司有足夠財務資源償付其債務。

除本業績公告所披露者外，本集團於2017年12月31日並無其他重大或然負債。

可供出售金融資產

於2017年12月31日，本集團的可供出售金融資產公允價值由2016年12月31日的約人民幣434.9百萬元增加152.8%至約人民幣1,099.5百萬元。增加的原因主要是本集團於2017年收購可供出售金融資產。

外匯風險

於2017年12月31日，本集團持有以人民幣計價約人民幣24,157.3百萬元、以港元計價約人民幣199.8百萬元及以美元計價約人民幣6,290.6百萬元的現金結餘。

本集團幾乎全部經營活動均在中國進行，而大部份交易均以人民幣計價。由於本集團若干現金結餘為美元或港元以及若干一般及行政費用以及其他貸款以美元或港元結算使本集團面臨美元及港元兌人民幣而產生的外匯風險。

於2014年發行3.5億美元優先票據，誠如本公司日期為2017年2月17日公告所披露者，本公司於2017年3月20日悉數贖回該等票據，有關贖回價相等於有關票據本金額的100%另加直至贖回日期止的應計及未付利息；及於2017年2月9日以固定利率5.0%成功在國際資本市場發行3.5億美元3年期的優先票據，確保本集團未來現金流的健康穩定。基於發行該等優先票據，本集團面對人民幣兌美元匯率波動引發的外幣風險。

此外，人民幣不可自由兌換為外幣，而且將人民幣兌換為外幣須受中國政府頒佈的外匯管制規定及條例規限。

本集團並無外幣對沖政策。然而，各董事密切監察外匯風險，並視乎外幣的情況及走勢考慮日後採納適當的外幣對沖政策，並於必要時進行披露。

重大收購及出售事項

截至2017年12月31日止年度，本集團並無任何重大收購或出售子公司、聯營公司或資產。

重大投資或資本資產的未來計劃

董事確認，於本業績公告日期，除本集團在物業發展的日常業務外，目前並無意收購任何重大投資或資本資產。

僱員及薪酬政策

於2017年12月31日，本集團在中國及香港僱用12,887名全職僱員，其中11,329名僱員從事房地產開發及商業管理業務，1,558名從事其他業務。

本集團依據員工個人表現、工作經驗和現行市場薪金水平釐定全體員工（包括董事）的薪酬組合，並參照個人的優勢和潛力進行提撥。員工的薪酬組合包括基本薪金、現金花紅及以股份為基礎的報酬。本集團已訂立每年覆核系統，用以評估僱員的表現，並按此釐定是否增加其薪金及升職。本集團於截至2017年12月31日止年度確認以股份為基礎的報酬開支人民幣77.9百萬元（截至2016年12月31日止年度：人民幣13.2百萬元）。

股東週年大會

本公司股東週年大會（「股東週年大會」）將於2018年5月2日（星期三）舉行，預期股東週年大會通告將於2018年3月28日（星期三）或前後刊發並寄予股東。

末期股息

董事會建議向本公司股東（「股東」）派發截至2017年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.162元（2016年：人民幣0.05元）。

建議末期股息待股東於即將舉行的股東週年大會上批准後，將於2018年5月30日或前後派付。

建議末期股息將以人民幣宣派及以港元派付。以港元派付的末期股息將按中國人民銀行於2018年5月2日至2018年5月4日期間之工作天所公佈的人民幣兌港元平均中位價匯率由人民幣折算為港元。

暫停股份過戶登記

本公司將於2018年4月26日（星期四）至2018年5月2日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，以確定符合資格出席於2018年5月2日（星期三）召開的應屆股東週年大會的股東身份。為符合資格出席應屆股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2018年4月25日（星期三）下午四時三十分前，一併送達本公司的香港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。

建議派發的末期股息的收取權的記錄日期為2018年5月10日（星期四）。為確定股東有權收取建議派發的末期股息（惟須待將於股東週年大會上獲股東批准），本公司亦將於2018年5月8日（星期二）至2018年5月10日（星期四）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取建議末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2018年5月7日（星期一）下午四時三十分前，一併送達本公司的香港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。

企業管治常規

本集團致力於保持企業管治的高標準，以保障股東的權益及提升企業價值與問責性。本公司一直採納聯交所證券上市規則附錄十四（「上市規則」）的企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）所載的守則規定。本公司於截至2017年12月31日止年度一直遵守企業管治守則所有適用守則條文。本公司將繼續檢討及監管其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

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上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其有關董事進行證券交易之操守準則。經向全體董事作出特定查詢後，各董事確認彼於截至2017年12月31日止年度已遵守標準守則。

於截至2017年12月31日止年度，本公司亦已採納一套不低於標準守則所訂標準的僱員進行證券交易的操守守則，適用於可能擁有與本公司證券買賣有關的本公司內幕資料之有關僱員。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何子公司於截至2017年12月31日止年度期間概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會審閱年度業績

本公司審核委員會（由所有獨立非執行董事構成）已與管理層及外聘核數師共同審閱本集團所採納的會計原則及政策以及截至2017年12月31日止年度的合併財務報表。

於聯交所及本公司網站刊載綜合年度業績及2017年年度報告

本年度業績公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.futureholdings.com.cn)，而載有上市規則所規定之所有資料之2017年年度報告將於適當時候寄發予股東並刊載於聯交所及本公司網站。

承董事會命
新城發展控股有限公司
董事長
王振華

中國，2018年3月14日

於本公告日期，董事包括執行董事王振華先生、呂小平先生、陸忠明先生、劉源滿先生及陳偉健先生，非執行董事王曉松先生，獨立非執行董事陳華康先生、朱增進先生及鍾偉先生。