

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並明確表示概不會對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



合生創展集團有限公司*

HOPSON DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(在百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：754)

網址：<http://www.irasia.com/listco/hk/hopson>

截至二零一七年十二月三十一日止年度之全年業績

財務摘要

(截至二零一七年十二月三十一日止年度)

- 營業額為13,824百萬港元(二零一六年：16,256百萬港元)。
- 股權持有人應佔溢利為5,796百萬港元(二零一六年：3,868百萬港元)，扣除除稅後投資物業重估收益淨額3,752百萬港元(二零一六年：1,953百萬港元)。
- 核心利潤為1,997百萬港元(二零一六年：2,040百萬港元)。
- 每股基本盈利為每股2.60港元(二零一六年：每股1.74港元)。
- 建議每股末期股息為每股15港仙。

* 僅供識別

業務回顧

行業概覽

- 二零一七年，中國政府開始了新一輪的房地產調控，重點為：對一線和熱點二線城市進行控房價、防風險的工作；以及對三、四線城市的房地產進行去庫存工作。是輪調控採取了分類指導、因城施策的方針，在這種情況之下，一線和熱點二線城市在調控方式上包括了限購、限貸、限售等措施，使房地產投資增速略為回落，投資性及投機性的需求得到抑制。然而，由於市場的剛性需求仍然強烈，故一線和熱點二線城市的房地產市場仍處於健康發展的水平。
- 面對二零一七年中國房地產市場的發展狀況，集團審時度勢，於住宅板塊方面，持續加大剛需型及改善型住宅於整個住宅板塊的比重，以優化住宅板塊的產品結構，同時亦加大了在配套設施和物業管理服務的投入，力求提升業主的舒適度和滿意度；於商業板塊方面，集團致力於大型購物中心、高級寫字樓及酒店項目的開業及發展，並持續優化投資性物業的租戶結構，推進租金收入的可持續增長。

合約銷售業績

二零一七年銷售及預售合約出售之物業總額達人民幣9,228百萬元(二零一六年：人民幣8,089百萬元)，詳情如下：

- 在廣州，售出建築面積合共為114,144平方米(二零一六年：107,054平方米)，賬面值為人民幣1,925百萬元(二零一六年：人民幣1,554百萬元)。銷售額上升主要是由於新推出的合生熹景花園項目貨量充足且持續熱銷所致。
- 在北京及天津，售出建築面積合共為96,615平方米(二零一六年：171,817平方米)，賬面值為人民幣1,909百萬元(二零一六年：人民幣2,490百萬元)。銷售額下降主要是由於合生濱江帝景本年產品主要為車位而上年為住宅產品所致。
- 在上海，售出建築面積合共為361,686平方米(二零一六年：230,789平方米)，賬面值為人民幣3,985百萬元(二零一六年：人民幣2,497百萬元)。銷售額上升主要是由於合生杭州灣國際新城本年受上海房產政策影響購房需求轉至慈溪等區域帶旺市場且項目貨量充足所致。

- 在惠州，售出建築面積合共為155,289平方米(二零一六年：227,334平方米)，賬面值為人民幣1,409百萬元(二零一六年：人民幣1,548百萬元)。銷售額下降主要是由於合生國際新城銷售額下降而合生愉景灣銷售額上升的綜合影響所致。合生國際新城本年主推產品為尾貨及車位以致成交面積下降，而合生愉景灣積極開拓高端客戶群導致成交量上升。

已銷售但未交付的物業

於二零一七年十二月三十一日，本集團已訂立銷售及預售合約但尚未交付予買家之建築面積為618,641平方米(二零一六年：651,041平方米)。於交付該等物業後，自其已收所得款項合共5,767百萬港元，將於二零一八年及其後在本集團財務報表內確認為收益。

交付物業

於二零一七年交付建築面積合共760,134平方米(二零一六年：993,635平方米)。

項目發展進度

- 於二零一七年內已落成建築面積合共1,090,803平方米(二零一六年：1,511,115平方米)。
- 預期於二零一八年落成的建築面積合共為684,663平方米。

土地儲備

於二零一七年十二月三十一日，本集團之土地儲備達29.33百萬平方米(二零一六年十二月三十一日：30.13百萬平方米)。

展望

預期二零一八年，集團將繼續深耕珠三角、環渤海、長三角三大經濟圈的住宅及商業項目，亦將積極參與一線城市之「城市更新改造」項目。此外，集團亦將繼續發展三大經濟圈周邊城市的發展項目，策略性地建立土地儲備。

面對中國房地產市場的深層變化，以及響應政府「房子是用來住的，不是用來炒的」和「租購並舉」的新型定位，集團將繼續因勢利導，形成「以國家政策為導向，順應市場趨勢」的戰略方針，持續加大剛需型及改善型住宅於整個住宅板塊的比重，以及推進住宅長期租賃項目的發展，以優化住宅板塊的產品結構。集團同時亦將增撥更多資源去提升物業管理服務，以促進集團輕重資產並重的發展戰略。

合生創展集團有限公司(「本公司」)之董事(「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之綜合業績連同對上年度之比較數字。

本公司二零一七年財務報表已由本公司審核委員會及董事會審閱。

綜合收益表

| | 附註 | 截至 | |
|----------------------------------|----|----------------------------|--------------|
| | | 十二月三十一日止年度 二零一七年 千港元 | 二零一六年 千港元 |
| 收益 | 4 | 13,823,946 | 16,255,697 |
| 銷售成本 | 6 | (8,738,475) | (11,776,266) |
| 毛利 | | 5,085,471 | 4,479,431 |
| 投資物業公平值收益 | | 5,003,235 | 2,604,091 |
| 其他收益，淨額 | 5 | 207,580 | 84,110 |
| 銷售及市場推廣費用 | 6 | (328,673) | (413,440) |
| 一般及行政費用 | 6 | (1,349,594) | (1,218,331) |
| 財務收入 | 7 | 43,918 | 79,439 |
| 財務成本 | 7 | (5,242) | (132,484) |
| 分佔聯營公司溢利 | | 2,408 | 1,645 |
| 分佔合營公司溢利 | | 86,701 | 143,844 |
| 除稅前溢利 | | 8,745,804 | 5,628,305 |
| 稅項 | 8 | (2,933,984) | (1,785,631) |
| 年度溢利 | | 5,811,820 | 3,842,674 |
| 應佔： | | | |
| 本公司股權持有人 | | 5,796,385 | 3,868,433 |
| 非控制性權益 | | 15,435 | (25,759) |
| | | 5,811,820 | 3,842,674 |
| 按年內本公司股權持有人應佔溢利計算之每股盈利 (每股港元) | | | |
| — 基本及攤薄 | 9 | 2.60 | 1.74 |

綜合全面收入報表

| | 截至 | |
|---------------------|-------------------|--------------------|
| | 十二月三十一日止年度 | |
| | 二零一七年 | 二零一六年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 年度溢利 | <u>5,811,820</u> | <u>3,842,674</u> |
| 其他全面收入 | | |
| 其後可重新分類至損益之項目： | | |
| 可供出售財務資產之公平值收益 | 378,207 | 47,336 |
| 出售持作出售物業時變現之資產重估儲備 | (335,845) | (37,181) |
| 遞延稅項 | 62,672 | 5,882 |
| 貨幣匯兌差額 | <u>4,138,294</u> | <u>(3,657,544)</u> |
| 年度其他全面收入／(虧損)，扣除稅項後 | <u>4,243,328</u> | <u>(3,641,507)</u> |
| 年度全面收入總額 | <u>10,055,148</u> | <u>201,167</u> |
| 應佔： | | |
| 本公司股權持有人 | 9,899,791 | 362,050 |
| 非控制性權益 | <u>155,357</u> | <u>(160,883)</u> |
| | <u>10,055,148</u> | <u>201,167</u> |

綜合資產負債表

| | 於十二月三十一日 | |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| | 二零一七年 | 二零一六年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| | 附註 | |
| 資產 | | |
| 非流動資產 | | |
| 土地成本 | 1,846,674 | 1,776,499 |
| 收購土地預付款項 | 127,264 | 118,927 |
| 建設工程之預付款項 | — | 28,682 |
| 應收貸款 | 1,536,051 | — |
| 物業及設備 | 3,724,771 | 3,486,335 |
| 投資物業 | 42,971,253 | 31,300,936 |
| 商譽 | 33,552 | 31,818 |
| 於聯營公司之投資 | 153,106 | 140,747 |
| 於合營公司之投資 | 8,035,057 | 7,424,805 |
| 可供出售財務資產 | 4,039,343 | 3,406,109 |
| 遞延稅項資產 | 740,160 | 495,525 |
| | <u>63,207,231</u> | <u>48,210,383</u> |
| 流動資產 | | |
| 收購土地預付款項 | 10,079,270 | 9,058,323 |
| 可供出售之發展中物業 | 42,112,261 | 44,761,847 |
| 可供出售之已落成物業 | 27,358,063 | 21,233,257 |
| 按公平值透過損益列賬之財務資產 | 174,852 | 83,584 |
| 應收賬款 | 11 630,653 | 542,974 |
| 應收貸款 | 299,075 | — |
| 可供出售財務資產 | 220,000 | — |
| 預付款項、按金及其他流動資產 | 3,879,004 | 2,749,500 |
| 應收一間合營公司款項 | 42,230 | 34,738 |
| 應收聯營公司款項 | 211 | 197 |
| 應收關連公司款項 | 7,713 | 3,190 |
| 已抵押／押記銀行存款 | 405,842 | 261,215 |
| 現金及現金等價物 | 5,396,990 | 6,053,733 |
| | <u>90,606,164</u> | <u>84,782,558</u> |
| 總資產 | <u>153,813,395</u> | <u>132,992,941</u> |

| | | 於十二月三十一日 | |
|-----------------|----|---------------------------|--------------------|
| | | 二零一七年 | 二零一六年 |
| | 附註 | 千港元 | 千港元 |
| 權益 | | | |
| 本公司股權持有人應佔股本及儲備 | | | |
| 股本 | | 222,556 | 222,556 |
| 儲備 | 14 | <u>63,871,569</u> | <u>54,194,334</u> |
| | | 64,094,125 | 54,416,890 |
| 非控制性權益 | | <u>2,143,533</u> | <u>1,988,176</u> |
| 權益總額 | | <u>66,237,658</u> | <u>56,405,066</u> |
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 應付土地成本 | | 92,830 | 86,827 |
| 借貸 | 12 | 37,626,814 | 35,213,845 |
| 應付非控制性權益之款項 | | 539,409 | 504,071 |
| 遞延稅項負債 | | <u>7,646,741</u> | <u>6,080,408</u> |
| | | <u>45,905,794</u> | <u>41,885,151</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款 | 13 | 7,881,015 | 5,715,064 |
| 應付土地成本 | | 5,327 | 44,104 |
| 借貸 | 12 | 15,562,973 | 9,538,378 |
| 遞延收入 | | 5,766,727 | 8,667,718 |
| 應計款項及其他應付款項 | | 3,979,917 | 3,167,043 |
| 應付一間聯營公司之款項 | | 6,603 | 6,170 |
| 應付關連公司之款項 | | 223,907 | 476,471 |
| 應付合營公司之款項 | | 3,208,176 | 3,253,214 |
| 本期稅項負債 | | <u>5,035,298</u> | <u>3,834,562</u> |
| | | <u>41,669,943</u> | <u>34,702,724</u> |
| 負債總額 | | <u>87,575,737</u> | <u>76,587,875</u> |
| 權益及負債總額 | | <u>153,813,395</u> | <u>132,992,941</u> |

綜合權益變動表

| | 本公司股權 持有人應佔 | | 非控制性 權益 | 總計 |
|---------------------------|----------------|------------|------------|------------|
| | 股本 千港元 | 儲備 千港元 | | |
| 於二零一七年一月一日之結餘 | 222,556 | 54,194,334 | 1,988,176 | 56,405,066 |
| 年度溢利 | — | 5,796,385 | 15,435 | 5,811,820 |
| 其他全面收入／(虧損)： | | | | |
| 可供出售財務資產之公平值收益 | — | 378,207 | — | 378,207 |
| 出售持作出售已落成物業時變現之 資產重估儲備 | — | (335,845) | — | (335,845) |
| 遞延稅項 | — | 62,672 | — | 62,672 |
| 貨幣匯兌差額 | — | 3,998,372 | 139,922 | 4,138,294 |
| 年度其他全面收入，扣除稅項 | — | 4,103,406 | 139,922 | 4,243,328 |
| 年度全面收入總額 | — | 9,899,791 | 155,357 | 10,055,148 |
| 與持有者交易： | | | | |
| 已付股息 | — | (222,556) | — | (222,556) |
| 於二零一七年十二月三十一日之結餘 | 222,556 | 63,871,569 | 2,143,533 | 66,237,658 |

| | 本公司股權 持有人應佔 | | 非控制性 權益 | 總計 |
|---------------------------|----------------|-------------|------------|-------------|
| | 股本 千港元 | 儲備 千港元 | | |
| 於二零一六年一月一日之結餘 | 223,412 | 54,112,981 | 2,181,998 | 56,518,391 |
| 年度溢利 | — | 3,868,433 | (25,759) | 3,842,674 |
| 其他全面收入／(虧損)： | | | | |
| 可供出售財務資產之公平值收益 | — | 47,336 | — | 47,336 |
| 出售持作出售已落成物業時變現之資產重 估儲備 | — | (37,181) | — | (37,181) |
| 遞延稅項 | — | 5,882 | — | 5,882 |
| 貨幣匯兌差額 | — | (3,522,420) | (135,124) | (3,657,544) |
| 年度其他全面虧損，扣除稅項 | — | (3,506,383) | (135,124) | (3,641,507) |
| 年度全面收入／(虧損)總額 | — | 362,050 | (160,883) | 201,167 |
| 與持有者交易： | | | | |
| 購回本身股份 | (856) | (57,677) | — | (58,533) |
| 已付股息 | — | (223,020) | — | (223,020) |
| 一間附屬公司之非控制性權益出資 | — | — | 17,318 | 17,318 |
| 收購附屬公司權益 | — | — | (50,257) | (50,257) |
| | (856) | (280,697) | (32,939) | (314,492) |
| 於二零一六年十二月三十一日之結餘 | 222,556 | 54,194,334 | 1,988,176 | 56,405,066 |

附註：

(1) 一般資料

合生創展集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中國大陸從事住宅物業發展。本集團亦參與物業投資、酒店經營及物業管理。

本公司為於百慕達註冊成立的有限責任公司，其註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。

本公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本綜合財務報表已於二零一八年三月二十九日經董事會批准刊發。

(2) 編製基準

本公司之綜合財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。綜合財務報表乃採用歷史成本慣例，並經按公平值計量的重估投資物業、可供出售財務資產及按公平值透過損益列賬之財務資產而予以修訂。

(3) 會計政策

於二零一七年，本集團採納以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈，於二零一七年一月一日或之後開始的會計期間生效，並與本集團有關的香港財務報告準則之修訂。

| | |
|-----------------|----------------|
| 香港會計準則第7號(修訂本) | 披露計劃 |
| 香港會計準則第12號(修訂本) | 對未實現損失確認遞延稅項資產 |

本集團已評估採納該等修訂之影響，且認為並無對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

尚未生效之新準則及對現有準則之修訂及詮釋

於以下日期或之後開始
的會計期間生效

| | | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|-----------|
| 香港會計準則第28號(修訂本) | 於聯營公司及合營公司之投資 | 二零一九年一月一日 |
| 香港會計準則第28號(修訂本) | 於聯營公司及合營公司之長期權益 | 二零一九年一月一日 |
| 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 |
| 香港財務報告準則第2號 (修訂本) | 股份支付交易的分類和計量 | 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9號 (修訂本) | 提早還款特性及負補償 | 二零一九年一月一日 |
| 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (修訂本) | 投資者及其聯營公司或合營公司之間的 資產出售或注入 | 有待釐定 |
| 香港財務報告準則第15號 | 來自客戶合約之收益 | 二零一八年一月一日 |
| 香港財務報告準則第16號 | 租賃 | 二零一九年一月一日 |
| 香港財務報告準則第17號 | 保險合約 | 二零二一年一月一日 |
| 二零一五年至二零一七年週期 之年度改進 | 對香港財務報告準則之改進 | 二零一九年一月一日 |
| 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 | 二零一八年一月一日 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) 第23號 | 所得稅處理之不確定性 | 二零一九年一月一日 |

於二零一八年一月一日後生效之部分新準則、對現有準則之修訂及詮釋經已公佈，本集團將於其各自生效日期起開始採納有關新準則、對現有準則之修訂及詮釋。本集團目前正評估該等準則及修訂的潛在影響，但預期採納該等準則及修訂將不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響，惟以下所載者除外。

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號闡述財務資產及財務負債之分類、計量及終止確認，引入對沖會計新規則及財務資產之新減值模式。

影響

本集團已審閱其財務資產與負債並預期於二零一八年一月一日採納新準則將產生下列影響。香港財務報告準則第9號引入一項新的金融資產分類及計量方法。該方法反映了管理資產之業務模式及其現金流量特徵。香港財務報告準則第9號將金融資產分為如下三大主要類別：按攤銷成本計量、按公平價值於其他全面收益內列賬(「FVOCI」)以及按公平價值於損益內列賬(「FVPL」)。該準則取消了現有之香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」所定義之持至到期、貸款及應收款項以及可供銷售(「AFS」)金融資產之類別。

現時分類為貸款及應收款項並按攤銷成本計量之若干金融資產，在新準則下將會分類並計量為FVOCI或FVPL。現時分類為可供銷售股權證券之若干金融資產，在新準則下將會分類並計量為FVPL。除上述變更外，集團並不預期新指引會導致其金融資產之分類及計量有任何重大變動。

由於新規定僅影響指定按公平值透過損益列賬之財務負債的會計處理，而本集團並不持有任何該等負債，因此，本集團財務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。

新對沖會計規則將令對沖工具之會計處理調整至更接近本集團之風險管理常規。作為普遍規則，由於該準則引進更以原則為基準的方法，故可能有更多合資格採用對沖會計方法的對沖關係。由於本集團並無進行任何對沖會計處理，故預期並不會對其對沖關係之會計處理產生重大影響。

新減值模型規定以預期信用虧損，而非香港會計準則第39號項下僅以已產生信用虧損確認減值撥備。該規定適用於按攤銷成本分類之財務資產、按公平值透過其他全面收入列賬之債務工具、香港財務報告準則第15號項下來自客戶合約之收益之合約資產、應收租金、貸款承擔及若干財務擔保合約。

新準則亦引入延伸的披露規定及呈列方式變動。該等規定及變動預期將改變本集團有關其金融工具披露之性質及程度(尤其是於採納新準則之年度)。

本集團之採納日期

該準則必須於二零一八年一月一日或之後開始的財政年度應用。本集團將自二零一八年一月一日起追溯應用新規則以及該準則項下所允許之可行權宜處理。二零一七年之比較數據將不予重列。

香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益

變動性質

香港會計師公會已頒佈收入確認之新準則。該準則將取代涵蓋產品和服務合約的香港會計準則第18號及涵蓋建築合約和相關文獻的香港會計準則第11號。新準則乃基於產品或服務之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。

影響

管理層已評估應用新準則對本集團財務報表之影響，並已識別下列將受影響之範疇：

- 預售發展中物業所得收入於資產控制權轉移至客戶時予以確認。視乎合約條款和適用於合約的法例，發展中物業之控制權可能隨時間逐步或於某一時點轉移。
- 銷售已落成物業的收入確認時間，目前基於物業擁有權的重大風險及回報是否已轉移，將於相關物業依照控制權轉移模式於控制權轉移時點予以確認。
- 本集團現時向客戶提供不同的付款計劃，當合約存在重大財務部份時，將會調整交易價格及銷售物業的收入金額。

- 本集團為簽訂物業買賣合約的客戶提供不同優惠。若干優惠(如饋贈禮物及物業管理服務)代表合約中單獨的履約義務。合約代價的一部分將分配予該等履約義務，並於履約義務達成時方確認為收入。銷售物業的收入金額中亦將扣除向客戶支付的任何現金付款，後者並不代表客戶提供的產品或服務的公平值。
- 為取得預售物業合約所產生的若干成本(如銷售佣金)，目前直接於損益中支銷，將會可以根據香港財務報告準則第15號作資本化處理，並且與未來相關合約的收入確認模式相符。

本集團之採納日期

本集團擬對於二零一八年一月一日之所有未完成合約以修改追溯法採納該準則，即表示採納之累計影響將於截至二零一八年一月一日的保留盈利中確認，並且將不會重列比較數據。

本集團正在對上文對本集團於二零一八年一月一日之保留盈利之整體影響進行估計。

香港財務準則第16號租賃

變動性質

香港財務報告準則第16號將導致絕大部分租賃於綜合資產負債表內確認，對經營租賃與融資租賃之間的區別被移除。根據新準則，資產(使用租賃項目之權利)及支付租金之財務負債予以確認。豁免僅適用於短期及低價值租賃。

出租人之會計處理將不會有重大變動。

影響

該準則將主要影響本集團經營租賃之會計處理。於報告日期，本集團之不可註銷經營租賃承擔為56百萬港元。本集團估計，涉及將以直線法於損益中確認為費用之短期及低價值租賃付款金額並不重大。

然而，本集團尚未評估須作出何種其他調整(如有)，例如，由於租期的釋義變動以及可變租金與續租及終止選擇權的不同處理而須作出之調整。因此，尚未能估計於採納新準則時必須確認的使用權資產及租賃負債金額及有關金額如何影響本集團之損益與未來現金流量分類。

本集團之採納日期

該準則將於二零一九年一月一日或其後開始的財政年度強制採納。現階段本集團無意於生效日期前採納該準則。本集團擬應用簡化過渡方法，並不會在首次採納時重列比較數字。

概無其他尚未生效且預期將對本集團構成重大影響之香港財務報告準則。

(4) 分部資料

本公司的執行董事(「執行董事」)被視為本集團之最高營運決策者。執行董事審閱本集團內部報告，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。

執行董事會從商業及地理角度考慮業務。已識別之可呈報業務分部包括物業發展、物業投資、酒店營運及物業管理。就地理方面而言，可呈報業務分部進一步劃分為三個主要地區，即華南(包括廣州、惠州、中山及香港)、華北(包括北京、天津、大連、太原及秦皇島)及華東(包括上海、杭州、昆山、寧波、慈溪及太倉)。

執行董事根據分部業績評估營運分部之表現。公司收入／開支、財務收入及成本，股息收入及處置按公平值透過損益列賬之財務資產收益並無計入執行董事所審閱之各營運分部業績。

分部資產包括所有經營資產，且並不包括集中管理之可供出售財務資產以及遞延稅項資產。

分部間銷售乃按與公平交易條款相似的條款進行。向執行董事呈報之外來收益按與綜合收益表一致之方式計量。

收益由物業銷售所得款項總額、物業管理收入、酒店營運收入及租金收入組成。

| | 二零一七年 千港元 | 二零一六年 千港元 |
|--------|-------------------|-------------------|
| 物業銷售 | 11,125,122 | 14,142,282 |
| 物業管理收入 | 936,085 | 843,197 |
| 酒店營運收入 | 408,269 | 247,192 |
| 租金收入 | | |
| — 投資物業 | 1,127,631 | 837,407 |
| — 其他 | 226,839 | 185,619 |
| | <u>13,823,946</u> | <u>16,255,697</u> |

截至二零一七年十二月三十一日止年度按業務及地區劃分之分部業績如下：

| | 物業發展 | | | 物業投資 | | | 酒店營運 | | | 物業管理 | 集團 |
|-------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|---------------|----------------|------------------|----------------|-------------------|
| | 華南 千港元 | 華東 千港元 | 華北 千港元 | 華南 千港元 | 華東 千港元 | 華北 千港元 | 華南 千港元 | 華東 千港元 | 華北 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 截至二零一七年十二月三十一日止年度 | | | | | | | | | | | |
| 總收益 | 7,862,483 | 2,451,317 | 2,752,975 | 271,458 | 581,008 | 316,542 | 49,693 | 231,698 | 139,589 | 997,153 | 15,653,916 |
| 分部內／間收益 | (1,019,522) | (68,160) | (627,132) | (31,510) | — | (9,867) | (142) | — | (12,569) | (61,068) | (1,829,970) |
| 收益 | <u>6,842,961</u> | <u>2,383,157</u> | <u>2,125,843</u> | <u>239,948</u> | <u>581,008</u> | <u>306,675</u> | <u>49,551</u> | <u>231,698</u> | <u>127,020</u> | <u>936,085</u> | <u>13,823,946</u> |
| 分部業績 | <u>2,533,006</u> | <u>(128,250)</u> | <u>431,207</u> | <u>388,321</u> | <u>1,143,404</u> | <u>4,143,965</u> | <u>2,242</u> | <u>62,313</u> | <u>(125,394)</u> | <u>109,327</u> | <u>8,560,141</u> |
| 折舊 | (10,195) | (1,872) | (18,089) | (1,728) | (623) | (417) | (7,937) | (21,459) | (108,472) | (3,792) | (174,584) |
| 攤銷 | — | — | — | — | — | — | (17,518) | (24,408) | (10,358) | — | (52,284) |
| 應收賬款減值撥備 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | (14,694) | (14,694) |
| 投資物業之公平值收益 | — | — | — | 251,380 | 786,013 | 3,965,842 | — | — | — | — | 5,003,235 |
| 分佔聯營公司溢利 | 582 | — | 1,826 | — | — | — | — | — | — | — | 2,408 |
| 分佔合營公司溢利／(虧損) | 47,999 | — | (26,069) | — | — | 64,771 | — | — | — | — | 86,701 |

截至二零一六年十二月三十一日止年度按業務及地區劃分之分部業績如下：

| | 物業發展 | | | 物業投資 | | | 酒店營運 | | | 物業管理 | 集團 |
|-------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|---------------|-----------------|------------------|----------------|-------------------|
| | 華南 千港元 | 華東 千港元 | 華北 千港元 | 華南 千港元 | 華東 千港元 | 華北 千港元 | 華南 千港元 | 華東 千港元 | 華北 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 截至二零一六年十二月三十一日止年度 | | | | | | | | | | | |
| 總收益 | 5,639,278 | 2,893,302 | 6,988,921 | 211,707 | 375,945 | 269,234 | 61,443 | 75,629 | 112,526 | 855,650 | 17,483,635 |
| 分部內／間收益 | (822,607) | — | (370,993) | (12,988) | — | (6,491) | (290) | — | (2,116) | (12,453) | (1,227,938) |
| 收益 | <u>4,816,671</u> | <u>2,893,302</u> | <u>6,617,928</u> | <u>198,719</u> | <u>375,945</u> | <u>262,743</u> | <u>61,153</u> | <u>75,629</u> | <u>110,410</u> | <u>843,197</u> | <u>16,255,697</u> |
| 分部業績 | <u>1,646,716</u> | <u>(4,979)</u> | <u>1,030,264</u> | <u>902,090</u> | <u>1,294,398</u> | <u>885,412</u> | <u>5,942</u> | <u>(52,011)</u> | <u>(161,179)</u> | <u>68,508</u> | <u>5,615,161</u> |
| 折舊 | (10,669) | (1,998) | (19,899) | (733) | (11,911) | (258) | (16,425) | (1,774) | (109,845) | (2,552) | (176,064) |
| 攤銷 | — | — | — | — | — | — | (17,799) | (24,386) | (10,538) | — | (52,723) |
| 應收賬款減值之回撥 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 9,875 | 9,875 |
| 投資物業之公平值收益 | — | — | — | 807,968 | 1,120,870 | 675,253 | — | — | — | — | 2,604,091 |
| 分佔聯營公司溢利 | 1,065 | — | 580 | — | — | — | — | — | — | — | 1,645 |
| 分佔合營公司溢利／(虧損) | 72,352 | — | (8,153) | 14,623 | — | 65,022 | — | — | — | — | 143,844 |

於二零一七年十二月三十一日按業務及地區劃分之分部資產如下：

| | 物業發展 | | | 物業投資 | | | 酒店營運 | | | 物業管理 | 集團 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| | 華南 千港元 | 華東 千港元 | 華北 千港元 | 華南 千港元 | 華東 千港元 | 華北 千港元 | 華南 千港元 | 華東 千港元 | 華北 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 於二零一七年十二月三十一日及截至該日止年度 | <u>35,753,844</u> | <u>16,090,939</u> | <u>45,230,696</u> | <u>8,193,164</u> | <u>16,298,681</u> | <u>21,156,817</u> | <u>963,704</u> | <u>1,493,637</u> | <u>2,552,612</u> | <u>1,079,798</u> | <u>148,813,892</u> |
| 分部資產包括： | | | | | | | | | | | |
| 於聯營公司之投資 | 4,008 | — | 149,098 | — | — | — | — | — | — | — | 153,106 |
| 於合營公司之投資 | <u>4,894,529</u> | <u>—</u> | <u>1,093,126</u> | <u>77,024</u> | <u>—</u> | <u>1,970,378</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>8,035,057</u> |
| 添置非流動資產 (不包括金融工具及遞延稅項資產) | <u>85,158</u> | <u>53,075</u> | <u>11,397</u> | <u>580,449</u> | <u>106,591</u> | <u>3,437,481</u> | <u>678</u> | <u>20,983</u> | <u>25,350</u> | <u>7,948</u> | <u>4,329,110</u> |

於二零一六年十二月三十一日按業務及地區劃分之分部資產如下：

| | 物業發展 | | | 物業投資 | | | 酒店營運 | | | 物業管理 | 集團 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|--------------------|
| | 華南 千港元 | 華東 千港元 | 華北 千港元 | 華南 千港元 | 華東 千港元 | 華北 千港元 | 華南 千港元 | 華東 千港元 | 華北 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 於二零一六年十二月三十一日及截至該日止年度 | <u>33,098,277</u> | <u>15,955,949</u> | <u>40,651,380</u> | <u>6,910,155</u> | <u>14,331,943</u> | <u>12,435,616</u> | <u>931,257</u> | <u>1,417,191</u> | <u>2,453,204</u> | <u>906,335</u> | <u>129,091,307</u> |
| 分部資產包括： | | | | | | | | | | | |
| 於聯營公司之投資 | 3,185 | — | 137,562 | — | — | — | — | — | — | — | 140,747 |
| 於合營公司之投資 | <u>4,528,883</u> | <u>—</u> | <u>1,046,728</u> | <u>70,549</u> | <u>—</u> | <u>1,778,645</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>7,424,805</u> |
| 添置非流動資產 (不包括金融工具及遞延稅項資產) | <u>2,118</u> | <u>4,172</u> | <u>8,896</u> | <u>73,724</u> | <u>417,126</u> | <u>418,348</u> | <u>144</u> | <u>67,939</u> | <u>6,545</u> | <u>4,670</u> | <u>1,003,682</u> |

可呈報分部之經營溢利與除稅前溢利對賬如下：

| | 二零一七年 千港元 | 二零一六年 千港元 |
|---------------------|------------------|------------------|
| 可呈報分部經營溢利 | 8,560,141 | 5,615,161 |
| 未分配公司開支(包括匯兌虧損)，淨額 | (6,880) | (63,411) |
| 處置按公平值透過損益列賬之財務資產收益 | 6,874 | — |
| 股息收入 | 146,993 | 129,600 |
| 財務收入 | 43,918 | 79,439 |
| 財務成本 | (5,242) | (132,484) |
| | <u>8,745,804</u> | <u>5,628,305</u> |

可呈報分部之資產與總資產對賬如下：

| | 二零一七年 千港元 | 二零一六年 千港元 |
|----------|--------------------|--------------------|
| 分部資產總值 | 148,813,892 | 129,091,307 |
| 可供出售財務資產 | 4,259,343 | 3,406,109 |
| 遞延稅項資產 | 740,160 | 495,525 |
| | <u>153,813,395</u> | <u>132,992,941</u> |

本集團主要於中國大陸經營業務。截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，所有收益均來自中國大陸。

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，所有非流動資產均位於中國大陸。

(5) 其他收益，淨額

| | 二零一七年 千港元 | 二零一六年 千港元 |
|-----------------------|----------------|---------------|
| 股息收入來自 | | |
| — 可供出售財務資產 | 141,511 | 129,250 |
| — 按公平值透過損益列賬之財務資產 | 5,482 | 350 |
| 政府補助 | 14,493 | 2,715 |
| 按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值收益 | 47,808 | 97 |
| 於綜合收益表內支銷之匯兌虧損淨額 | | |
| — 匯兌虧損淨額 | (69,742) | (24,680) |
| — 已資本化的外幣借貸的匯兌虧損 | 42,874 | 15,441 |
| 商譽減值撥備 | (459) | (5,510) |
| 投資虧損 | — | (46,427) |
| 處置土地收益 | 18,739 | 12,874 |
| 處置按公平值透過損益列賬之財務資產收益 | 6,874 | — |
| | <u>207,580</u> | <u>84,110</u> |

(6) 按性質劃分之開支

開支包括銷售成本、銷售及市場推廣費用，以及一般及行政費用，分析如下：

| | 二零一七年 千港元 | 二零一六年 千港元 |
|-------------------|--------------|--------------|
| 廣告及推廣開支 | 94,875 | 156,790 |
| 土地成本攤銷 | 52,284 | 52,723 |
| 核數師酬金 | 10,965 | 9,953 |
| 其他專業費用 | 7,415 | 4,674 |
| 出售已落成物業之成本 | 7,119,168 | 10,158,010 |
| 物業及設備折舊 | 174,584 | 176,064 |
| 以下類別投資物業產生之直接經營開支 | | |
| — 產生租金收入 | 415,668 | 301,938 |
| — 並無產生租金收入 | 4,880 | 10,002 |
| 僱員福利成本(包括董事酬金) | 928,598 | 890,024 |
| 出售物業及設備虧損 | 8,324 | 735 |
| 物業之經營租賃租金 | 14,294 | 16,800 |
| 應收賬款減值撥備/(回撥) | 14,694 | (9,875) |

(7) 財務收入及成本

| | 二零一七年 千港元 | 二零一六年 千港元 |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| 財務收入 | | |
| 來自銀行及一間合營公司之利息收入 | 43,918 | 79,439 |
| 財務成本 | | |
| 利息開支及其他借貸成本： | | |
| — 銀行及財務機構貸款 | (2,819,268) | (2,899,794) |
| — 公司債券及資產支持證券 | (338,465) | (219,732) |
| — 優先票據 | — | (46,440) |
| 所發生之總借貸成本 | (3,157,733) | (3,165,966) |
| 減：撥充作為發展中物業、發展中投資物業及物業及設備之部份成本之資本化款項 | 3,157,733 | 3,165,966 |
| | — | — |
| 提早贖回資產支持證券之成本(附註12) | (5,242) | — |
| 提早贖回優先票據之成本 | — | (132,484) |
| | (5,242) | (132,484) |
| 財務收入/(成本)淨額 | 38,676 | (53,045) |

截至二零一七年十二月三十一日止年度，撥充資本的借貸成本的加權平均年利率約為5.8%(二零一六年：6.2%)。

(8) 稅項

| | 二零一七年 千港元 | 二零一六年 千港元 |
|-----------|------------------|------------------|
| 本期稅項 | | |
| 香港利得稅 | 1,990 | — |
| 中國大陸企業所得稅 | 864,639 | 817,917 |
| 中國大陸土地增值稅 | 1,106,009 | 476,151 |
| 中國大陸預扣所得稅 | — | 771 |
| | <u>1,972,638</u> | <u>1,294,839</u> |
| 遞延稅項 | | |
| 中國大陸企業所得稅 | 1,011,350 | 508,302 |
| 中國大陸土地增值稅 | (51,939) | (20,354) |
| 中國大陸預扣所得稅 | 1,935 | 2,844 |
| | <u>961,346</u> | <u>490,792</u> |
| | <u>2,933,984</u> | <u>1,785,631</u> |

截至二零一七年十二月三十一日止年度，香港利得稅已按年內估計應課稅溢利之16.5%計提撥備。概無就截至二零一六年十二月三十一日止年度之香港利得稅計提撥備。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，於中國大陸成立及營運之附屬公司須按25%之稅率繳納中國大陸企業所得稅(二零一六年：25%)。

中國大陸土地增值稅就土地增值，即出售房地產所得款項扣除可扣減開支(包括土地成本、發展開支及建築成本)，按累進稅率30%至60%徵收。

中國大陸附屬公司及合營公司向中國大陸以外的股東就彼等於二零零八年一月一日後賺取之溢利所作出之股息分派須按5%或10%(如適用)之稅率繳納預扣所得稅。

(9) 每股盈利

基本

每股基本盈利乃根據本公司股權持有人應佔溢利除以年內已發行普通股之加權平均數得出。

| | 二零一七年 | 二零一六年 |
|-------------------|------------------|------------------|
| 本公司股權持有人應佔溢利(千港元) | <u>5,796,385</u> | <u>3,868,433</u> |
| 已發行普通股之加權平均數(千股) | <u>2,225,560</u> | <u>2,227,872</u> |
| 每股基本盈利(每股港元) | <u>2.60</u> | <u>1.74</u> |

攤薄

計算每股攤薄盈利時，已對已發行在外普通股之加權平均數作出調整，以假設所有具攤薄潛力之普通股獲悉數轉換。由於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，並沒有具攤薄潛力之普通股，因此每股攤薄盈利與每股基本盈利一致。

(10) 股息

| | 二零一七年 千港元 | 二零一六年 千港元 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| 擬派末期股息每股普通股0.15港元(二零一六年：0.10港元) | <u>333,834</u> | <u>222,556</u> |

董事會已建議就截至二零一七年十二月三十一日止財政年度派付末期股息每股0.15港元(二零一六年：0.10港元)，該股息須待股東於應屆股東週年大會上批准。於二零一七年十二月三十一日的財務報表並未反映此應付股息。

(11) 應收賬款

已出售物業之代價一般須於買賣協議完成當日由買方支付。租賃物業之租金及物業管理費一般須每月預付。概無授予客戶任何信貸條款。

應收賬款之賬齡分析如下：

| | 二零一七年 千港元 | 二零一六年 千港元 |
|--------|----------------|----------------|
| 0至3個月 | 374,540 | 291,302 |
| 3至6個月 | 38,552 | 29,686 |
| 6至9個月 | 26,467 | 24,326 |
| 9至12個月 | 23,705 | 20,717 |
| 超過12個月 | 167,389 | 176,943 |
| | <u>630,653</u> | <u>542,974</u> |

應收賬款之賬面值與其公平值相若。應收賬款與多名獨立客戶有關並以人民幣計值。

(12) 借貸

| | 二零一七年 千港元 | 二零一六年 千港元 |
|---------------|-------------------|-------------------|
| 非流動 | | |
| 銀行及財務機構借貸 | 35,810,619 | 29,183,000 |
| 公司債券(附註(a)) | — | 3,449,758 |
| 資產支持證券(附註(b)) | 1,816,195 | 2,581,087 |
| | <u>37,626,814</u> | <u>35,213,845</u> |
| 流動 | | |
| 銀行及財務機構借貸 | 11,537,211 | 8,810,163 |
| 公司債券(附註(a)) | 3,698,135 | — |
| 資產支持證券(附註(b)) | 327,627 | 728,215 |
| | <u>15,562,973</u> | <u>9,538,378</u> |
| | <u>53,189,787</u> | <u>44,752,223</u> |

附註：

- (a) 於二零一六年六月，本集團發行總面值為人民幣3,100,000,000元（相等於約3,708,533,000港元）之4.95厘公司債券（「債券」）。債券於二零一九年六月到期，並將按其面值人民幣3,100,000,000元償還。根據發售通函列明之條款及條件，本集團有權調整票面利率，而投資者有權選擇於發行日期起計第二年年末向本集團售回債券。
- (b) 於二零一六年三月，本集團發行總面值為人民幣2,107,000,000元（相等於約2,520,606,000港元）之資產支持證券（「證券」）。證券將於二零一七年、二零一八年、二零一九年、二零二零年、二零二一年及二零二二年到期，並將按其面值人民幣2,107,000,000元償還。根據發售通函列明之條款及條件，本集團有權於發行日期起計第三年年底贖回所有於二零二零年、二零二一年及二零二二年到期的證券（「可贖回證券」），而投資者亦有權於相同日期向本集團售回可贖回證券。

於二零一六年十月，本集團發行總面值為人民幣880,000,000元（相等於約1,052,745,000港元）之資產支持證券（「證券」）。證券將於二零一七年及二零一八年到期，並將按其面值人民幣880,000,000元償還。於二零一七年五月，本集團根據發售通函列明之機制贖回所有證券，本金金額為人民幣880,000,000元（相等於約1,052,745,000港元），另加直至贖回日期應計及未支付的利息。贖回金額等於其面值。未攤銷借貸成本合計5,242,000港元已計入截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合收益表內。

(13) 應付賬款

應付賬款之賬齡分析（包括應付予關連公司屬於交易性質之賬款）如下：

| | 二零一七年 千港元 | 二零一六年 千港元 |
|--------|------------------|------------------|
| 0至3個月 | 3,084,449 | 382,073 |
| 3至6個月 | 38,683 | 192,173 |
| 6至9個月 | 403 | 277,598 |
| 9至12個月 | 10,705 | 333,951 |
| 超過12個月 | 4,746,775 | 4,529,269 |
| | <u>7,881,015</u> | <u>5,715,064</u> |

於二零一七年十二月三十一日，應付賬款中約603,393,000港元（二零一六年：585,989,000港元）為就物業建築應付若干關連公司之賬款。

應付賬款以人民幣計值。應付賬款之賬面值與其公平值相若。

(14) 儲備

截至二零一七年十二月三十一日止年度

| | 股份溢價 千港元 | 法定儲備 千港元 | 資產 重估儲備 千港元 | 貨幣 匯兌差額 千港元 | 保留盈利 千港元 | 總計 千港元 |
|------------------|-------------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 於二零一七年一月一日之結餘 | 15,800,776 | 161,117 | 1,735,612 | (189,495) | 36,686,324 | 54,194,334 |
| 年度溢利 | — | — | — | — | 5,796,385 | 5,796,385 |
| 貨幣匯兌差額 | — | — | — | 3,998,372 | — | 3,998,372 |
| 可供出售財務資產之公平值收益 | — | — | 378,207 | — | — | 378,207 |
| 出售持作出售已落成物業時變現 | — | — | (335,845) | — | — | (335,845) |
| 已付股息 | — | — | — | — | (222,556) | (222,556) |
| 遞延稅項 | — | — | 62,672 | — | — | 62,672 |
| 於二零一七年十二月三十一日之結餘 | <u>15,800,776</u> | <u>161,117</u> | <u>1,840,646</u> | <u>3,808,877</u> | <u>42,260,153</u> | <u>63,871,569</u> |

截至二零一六年十二月三十一日止年度

| | 股份溢價 千港元 | 法定儲備 千港元 | 資產 重估儲備 千港元 | 貨幣 匯兌差額 千港元 | 保留盈利 千港元 | 總計 千港元 |
|------------------|-------------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 於二零一六年一月一日之結餘 | 15,861,535 | 161,117 | 1,719,575 | 3,332,925 | 33,037,829 | 54,112,981 |
| 年度溢利 | — | — | — | — | 3,868,433 | 3,868,433 |
| 貨幣匯兌差額 | — | — | — | (3,522,420) | — | (3,522,420) |
| 購回本身股份 | (60,759) | — | — | — | 3,082 | (57,677) |
| 可供出售財務資產之公平值收益 | — | — | 47,336 | — | — | 47,336 |
| 出售持作出售已落成物業時變現 | — | — | (37,181) | — | — | (37,181) |
| 已付股息 | — | — | — | — | (223,020) | (223,020) |
| 遞延稅項 | — | — | 5,882 | — | — | 5,882 |
| 於二零一六年十二月三十一日之結餘 | <u>15,800,776</u> | <u>161,117</u> | <u>1,735,612</u> | <u>(189,495)</u> | <u>36,686,324</u> | <u>54,194,334</u> |

股息

董事會建議派付截至二零一七年十二月三十一日止年度的末期股息每股15港仙。概無就截至二零一七年六月三十日止半年度宣派任何中期股息。

待股東於本公司將於二零一八年六月十五日(星期五)舉行的股東週年大會上批准派付建議末期股息後，預期末期股息將於二零一八年七月六日(星期五)派付予於二零一八年六月二十六日(星期二)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東。

財務回顧

營業額

(i) 確認銷售額

二零一七年，本集團錄得13,824百萬港元的營業額，較二零一六年16,256百萬港元下降15%，本集團於二零一七年交付之總建築面積為760,134平方米(二零一六年：993,635平方米)，主要交付的項目包括廣州的合生湖山國際、合生珠江帝景，北京的合生霄雲路8號、上海的合生財富海景公館、惠州的合生國際新城等。

有關交付及落成物業的整體平均售價為每平方米人民幣11,847元(二零一六年：每平方米人民幣11,815元)，與上年基本持平。

(ii) 合約銷售額

本年度，本集團錄得合約銷售額合共人民幣9,228百萬元(二零一六年：人民幣8,089百萬元)，上升14%。受銷售產品結構的影響，平均合約售價上升16%至每平方米人民幣12,680元(二零一六年：每平方米人民幣10,975元)。

廣東於二零一七年共有19個在售物業項目，合約銷售額為人民幣3,335百萬元，佔本集團合約銷售總額之36%。廣東之主要項目包括合生國際新城、合生熹景花園、合生湖山國際、合生愉景灣及合生珠江帝景。

北京及天津之合約銷售額合共為人民幣1,909百萬元，佔本集團二零一七年合約銷售總額之21%。北京及天津共有10個在售項目，其中合生霄雲路8號及京津新城為主要銷售額來源。

上海共有8個在售物業項目，主要包括合生財富海景公館及合生杭州灣國際新城。上海之合約銷售額為人民幣3,984百萬元，佔本集團合約銷售總額之43%。

銷售成本

銷售成本包括土地及建築成本、裝修和設計成本及資本化利息。本年確認銷售額較上年有所下降，相應地，銷售成本下降25.8%至8,738百萬港元(二零一六年：11,776百萬港元)，佔營業額之百分比下降9%至63%(二零一六年：72%)。

毛利

毛利率由二零一六年之27.6%上升至二零一七年之36.8%。主要是由於本年毛利率較高的項目(如合生霄雲路8號、廣州合生珠江帝景)交付比例較高所致。

投資物業公平值收益

二零一七年之投資物業公平值收益為5,003.2百萬港元(二零一六年：2,604.1百萬港元)，上升2,399.1百萬港元或92%。於二零一七年十二月三十一日，本集團擁有13項(二零一六年：11項)投資物業。

其他收入／收益，淨額

二零一七年之其他收入／收益淨額達207.6百萬港元(二零一六年：84.1百萬港元)，包括(1)投資上市及非上市證券的股息收入146.9百萬港元；(2)獲中國內地政府機構發放的補助金合共14.4百萬港元；(3)上市證券之公平值收益47.8百萬港元；(4)處置按公平值透過損益列賬之財務資產收益6.8百萬港元；(5)處置土地收益18.7百萬港元；(6)匯兌虧損淨額26.9百萬港元及(7)商譽減值0.1百萬港元。

經營成本

於二零一七年，有關銷售及市場推廣、一般及行政開支的經營成本上升3%至1,678百萬港元(二零一六年：1,632百萬港元)。

財務成本

二零一七年資本化前之利息開支總額下降至3,158百萬港元(二零一六年：3,166百萬港元)，下降8百萬港元或0.25%。主要由於二零一七年之加權平均利率較上年下降所致。本集團借貸之實際年利率約為5.8厘(二零一六年：6.4厘)。

分佔合營公司溢利

分佔合營公司溢利指本集團應佔位於北京及廣州之三間合營公司溢利87百萬港元。

稅項

二零一七年之實際稅率為33.5%，較上年上升1.8%(二零一六年：31.7%)，主要原因為本年交樓結轉收入之主要項目適用之土地增值稅稅率相比上年主要項目較高所致。

本公司股權持有人應佔溢利

二零一七年之股權持有人應佔溢利為5,796百萬港元(二零一六年：3,868百萬港元)。每股基本盈利為2.60港元(二零一六年：1.74港元)。扣除除稅後投資物業重估收益淨額3,752百萬港元、除稅後處置土地收益淨額14百萬港元、兩間合營公司之除稅後投資物業重估收益淨額34百萬港元、除稅後處置按公平值透過損益列賬之財務資產收益淨額5百萬港元，加上提早贖回資產支持證券之成本5百萬港元及除稅後商譽減值淨額1百萬港元之影響後，核心利潤為1,997百萬港元，較上年下降43百萬港元或2.1%。年內，核心利潤整體下降乃主要由於本年交樓結轉收入之主要項目之土地增值稅較高所致。

分部資料

物業發展仍為本集團之核心業務(80%)。於二零一七年，本集團在環渤海地區、珠江三角洲及長江三角洲三個核心經濟區域的營業持續發展。華南(包括廣州、惠州及中山)佔本集團總收益之55%，其後為華東(包括上海、杭州、昆山、寧波、慈溪及太倉)之24%及華北(包括北京、天津、大連、太原及秦皇島)之21%。

財務狀況

於二零一七年十二月三十一日，本集團之資產總值及負債總額分別為153,813百萬港元及87,576百萬港元，分別較二零一六年十二月三十一日上升16%及14%。資產總值增長主要由於投資性物業及可供出售之已落成物業增加所致。負債總額增長主要由於借貸及應付賬款增加所致。

本集團於二零一七年十二月三十一日之流動比率為2.17(二零一六年：2.44)。二零一七年十二月三十一日之權益較二零一六年十二月三十一日上升17%至66,238百萬港元，主要由於年內股權持有人應佔溢利之增加所致。於二零一七年十二月三十一日，每股資產淨值(「資產淨值」)為29.76港元。

流動資金及財務狀況

管理流動資金風險時，本集團定期並密切監控其現時及預期流動資金需求，以維持其滾存現金流量在本集團認為足夠之水平，以因應現金流量預測為本集團業務運作提供資金，以及維持足夠現金應付其業務發展所需。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之負債對資產比率(即負債總額對資產總值(不包括非控制性權益)之比率)為57%(二零一六年：58%)。淨債務對權益比率(即債務總額減現金及銀行存款對股東權益之比率)為72%(二零一六年：68%)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之現金及短期銀行存款達5,803百萬港元(二零一六年：6,315百萬港元)，其中約3百萬港元(二零一六年：2百萬港元)已就若干銀行授予本集團物業買家之按揭貸款而抵押予該等銀行。現金及銀行存款當中94.31%以人民幣計算，餘下3.87%、1.58%及0.24%分別以港元、美元及其他幣種計算。

於二零一七年十二月三十一日，銀行及財務機構借貸總額為47,348百萬港元，較二零一六年十二月三十一日增長25%或9,355百萬港元。負債比率，以銀行及財務機構借貸淨額、公司債券及資產支持證券(即銀行及財務機構借貸總額、公司債券及資產支持證券減現金及銀行存款)佔股東權益百分比計算為72%，較二零一六年十二月三十一日的68%上升4%。

所有銀行及財務機構借貸均為有抵押或擔保，且大部份以人民幣計算並以固定利率計算。

所有其他借貸均為無抵押、免息及大部份以人民幣計算。

本集團於二零一七年十二月三十一日之借貸還款時間如下：

| (百萬港元) | 於二零一七年十二月三十一日 | | | | | 於二零一六年十二月三十一日 | | | | |
|-----------|-------------------|---------------------|----------|---------|-------|-------------------|---------------------|----------|---------|-------|
| | 銀行及 財務機構 借貸 | 公司債券 及資產 支持證券 | 其他 借貸 | 總計 | | 銀行及 財務機構 借貸 | 公司債券 及資產 支持證券 | 其他 借貸 | 總計 | |
| 一年 | 11,537 | 4,026 | 3,439 | 19,002 | (33%) | 8,810 | 728 | 3,736 | 13,274 | (27%) |
| 一年至兩年 | 8,793 | 1,816 | — | 10,609 | (19%) | 11,310 | 942 | — | 12,252 | (25%) |
| 兩年至五年 | 21,573 | — | — | 21,573 | (38%) | 9,202 | 5,089 | — | 14,291 | (30%) |
| 五年後 | 5,445 | — | — | 5,445 | (10%) | 8,671 | — | — | 8,671 | (18%) |
| 總計 | 47,348 | 5,842 | 3,439 | 56,629 | | 37,993 | 6,759 | 3,736 | 48,488 | |
| 減：現金及銀行存款 | | | | (5,803) | | | | | (6,315) | |
| 借貸淨額 | | | | 50,826 | | | | | 42,173 | |

於二零一七年十二月三十一日，本集團就短期及長期銀行貸款取得約91,369百萬港元(二零一六年：104,991百萬港元)之銀行信貸額，其中38,179百萬港元(二零一六年：60,239百萬港元)仍未被動用。

資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，本集團若干賬面總值為43,377百萬港元(二零一六年：39,522百萬港元)之資產及本集團之附屬公司股本權益1,792百萬港元(二零一六年：962百萬港元)已就附屬公司使用之貸款融資抵押予銀行及財務機構。

財務擔保

於二零一七年十二月三十一日，本集團就本集團物業之買家獲提供按揭貸款而向銀行提供之擔保為10,040百萬港元(二零一六年：10,295百萬港元)。

承擔

本集團於二零一七年十二月三十一日之承擔如下：

| | 於二零一七年 十二月三十一日 百萬港元 | 於二零一六年 十二月三十一日 百萬港元 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| 資本承擔 | | |
| 已訂約但未撥備 | | |
| — 收購若干持有土地實體之土地及股本權益 | 1,340 | 1,753 |
| — 物業建築成本 | 1,842 | 1,338 |
| — 一間聯營公司之出資 | 256 | 240 |
| | <u>3,438</u> | <u>3,331</u> |

物業發展承擔

| | | |
|----------|---------------|---------------|
| 已訂約但未撥備 | | |
| — 物業建築成本 | 13,635 | 15,035 |
| | <u>13,635</u> | <u>15,035</u> |

本集團就多份有關租賃物業之不可註銷經營租賃協議而有經營租賃承擔。根據不可註銷經營租約於日後之最低應付租金總額如下：

| | 於二零一七年 十二月三十一日 百萬港元 | 於二零一六年 十二月三十一日 百萬港元 |
|-----------|---------------------------|---------------------------|
| 下列期內應付之款項 | | |
| — 一年內 | 10 | 4 |
| — 兩年至五年內 | 10 | 1 |
| — 五年後 | 36 | 33 |
| | <u>56</u> | <u>38</u> |

由於物業銷售持續提供現金流入，加上可動用銀行信貸及手頭現金，本集團預期備有充足流動資金以應付不同階段之持續承擔。

財資政策及資本架構

本集團就其財資及融資政策採取審慎態度，並專注於風險管理及與本集團核心業務有直接關係之交易。

外匯波動

本集團之主要收入為人民幣，並以人民幣支付成本及費用，因而須承受人民幣兌港元、歐元及美元之匯兌波動。然而，董事預計在可見將來不會因港元、美元、歐元與人民幣之匯率變動而產生重大外匯虧損。

管理合約

年內，本公司並無就整體或任何重要環節業務方面訂立或存在管理及行政合約。

僱員

於二零一七年十二月三十一日，本集團(不包括其聯營公司及合營公司)共僱用8,110名(於二零一六年十二月三十一日：8,300名)職員，其中大多數為中國內地僱員。截至二零一七年十二月三十一日止年度，僱員成本(包括董事酬金)達929百萬港元(二零一六年：890百萬港元)。

企業管治

本公司於截至二零一七年十二月三十一日止年度一直遵守載於聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四之企業管治守則及企業管治報告內之守則條文(「企業管治守則」)，惟下文所述守則條文第A.4.1條及第E.1.2條除外。

守則條文第A.4.1條訂明，非執行董事須設有固定任期，並須接受重選。除任期為由二零一五年七月一日起計為期三年的程如龍先生外，所有獨立非執行董事均無固定任期。此舉偏離守則條文第A.4.1條。然而，由於相關獨立非執行董事均按本公司之公司細則於本公司之股東周年大會輪值告退及由股東重選，故董事認為，此安排符合企業管治守則之目的。

守則條文第E.1.2條訂明，董事會主席應出席股東周年大會。由於需要處理其他事務，董事會主席並無出席二零一七年度股東周年大會。

充足公眾持股量

根據本公司可公開取得之資料及據董事所知，董事確認，本公司於回顧年度內之公眾持股量符合上市規則所規定水平。

購買、贖回及出售本公司之上市證券

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、贖回或出售本公司任何上市證券。

審核委員會及業績審閱

本公司審核委員會由本公司全體三名獨立非執行董事組成。審核委員會已與管理層審閱本集團所採納會計原則及慣例，並已商討有關風險管理及內部監控及財務報告事宜，包括審閱截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務報表。

在本初步公佈所載本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度業績之數據，已獲本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所確認與本集團年內綜合財務報表所載數額一致。根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港審核保證委聘準則，羅兵咸永道會計師事務所就此進行之工作並不構成審核保證委聘，因此，羅兵咸永道會計師事務所並無就本初步公佈作出任何保證意見。

薪酬委員會

本公司已根據企業管治守則之規定成立由三名獨立非執行董事組成之薪酬委員會。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一八年六月十二日(星期二)至二零一八年六月十五日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記股份轉讓。為確定符合資格出席將於二零一八年六月十五日(星期五)舉行之股東周年大會並於會上投票之股東名單，股東須於二零一八年六月十一日(星期一)下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票送交本公司於香港之股份過戶登記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號舖)辦理股份過戶登記手續。

本公司亦將於二零一八年六月二十二日(星期五)至二零一八年六月二十六日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，藉以確定股東享有建議末期股息的資格。為符合資格享有建議末期股息，股東須於二零一八年六月二十一日(星期四)下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票送交本公司於香港之股份過戶登記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號舖)辦理股份過戶登記手續。

年度報告

載有上市規則規定之所有資料之二零一七年年報將於適當時候在聯交所網站及本公司網站<http://www.irasia.com/listco/hk/hopson>刊載。

董事

於本公佈日期，董事會包括八名董事。執行董事為朱孟依先生(主席)、朱桔榕女士(副主席)、歐偉建先生、謝寶鑫先生及鮑文格先生；及獨立非執行董事為李頌熹先生、陳龍清先生及程如龍先生。

承董事會命
合生創展集團有限公司
主席
朱孟依

香港，二零一八年三月二十九日