

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



GOLDEN WHEEL TIANDI HOLDINGS COMPANY LIMITED

金輪天地控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1232)

截至二零一七年十二月三十一日止年度的 年度業績初步公告

財務摘要

1. 收益為人民幣2,303.6百萬元（二零一六年：人民幣940.8百萬元），較二零一六年增加約144.9%。
2. 租金收入及酒店營運收入為人民幣193.6百萬元（二零一六年：人民幣146.3百萬元），較二零一六年增加約32.3%。
3. 合約銷售額為人民幣2,536.0百萬元（二零一六年：人民幣2,359.0百萬元）。
4. 物業銷售及物業租賃的毛利率分別為36.4%（二零一六年：32.1%）及74.0%（二零一六年：71.9%）。
5. 股東應佔溢利較二零一六年增加約82.9%至人民幣485.5百萬元（二零一六年：人民幣265.4百萬元）。每股基本盈利增加約83.0%至人民幣26.9分（二零一六年：人民幣14.7分）。
6. 於二零一七年十二月三十一日之投資物業總額為人民幣5,213.9百萬元（二零一六年：人民幣5,028.6百萬元）。
7. 截至二零一七年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行存款總額約人民幣1,159.2百萬元。淨資產負債比率增加至56.6%（二零一六年：26.2%）。^{附註1}
8. 於二零一七年十二月三十一日，每股資產淨值為每股人民幣2.41元（二零一六年：每股人民幣2.18元）。^{附註2}
9. 董事會建議末期股息為每股人民幣2.80分，連同中期股息每股人民幣1.88分，截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之股息總額為每股人民幣4.68分。

附註：

- 1 淨資產負債比率按銀行借款、優先票據及債券總和（扣除現金及銀行結餘以及結構性及受限制銀行存款）除以總權益計算。
- 2 每股資產淨值按股東資金除以股份加權平均數計算。

金輪天地控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一七年十二月三十一日止年度的經審核年度綜合業績，連同上一年度的比較數字。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收益	4	2,303,555	940,765
銷售成本		<u>(1,405,241)</u>	<u>(580,770)</u>
毛利		898,314	359,995
其他收入、開支、收益及虧損	5	158,071	(47,199)
銷售及營銷開支		(29,405)	(39,374)
行政開支		(172,504)	(117,862)
融資成本	6	(126,904)	(51,039)
應佔聯營公司的虧損		(3,619)	–
應佔合營企業的溢利		2,190	82,832
投資物業公平值變動		<u>133,259</u>	<u>264,368</u>
除稅前溢利	7	859,402	451,721
稅項	8	<u>(373,941)</u>	<u>(186,345)</u>
年內溢利		<u><u>485,461</u></u>	<u><u>265,376</u></u>

		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
其他全面收益：			
可能重新分類至損益的項目：			
換算海外經營業務的匯兌差額		51	—
可供出售投資公平值變動		922	—
		<u>973</u>	<u>—</u>
年內其他全面收益，已扣除所得稅		973	—
本公司擁有人應佔年內溢利		<u>486,434</u>	<u>265,376</u>
本公司擁有人應佔全面收益總額		<u>486,434</u>	<u>265,376</u>
每股盈利			
— 基本 (每股人民幣元)	9	<u>0.269</u>	<u>0.147</u>
— 攤薄 (每股人民幣元)	9	<u>0.269</u>	<u>0.147</u>

綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	461,416	75,427
投資物業	12	5,213,906	5,028,622
商譽		29,686	–
於聯營公司之權益		342,281	–
於合營企業之權益		275,928	278,600
遞延稅項資產		85,174	41,617
可供出售投資		157,400	108,400
		6,565,791	5,532,666
流動資產			
開發中待售物業		1,686,308	1,518,783
已竣工待售物業		984,315	701,029
貿易及其他應收款項	13	147,967	335,189
持作開發以供銷售之租賃土地之預付款項		326,578	81,249
應收一間合營企業及一間聯營公司之款項		26,832	16,164
預付土地增值稅及所得稅		4,229	40,102
持作買賣投資		4,098	3,697
可供出售投資		–	14,088
結構性銀行存款		182,000	325,911
受限制銀行存款		312,694	678,457
現金及現金等價物		664,519	791,238
		4,339,540	4,505,907
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	515,724	418,660
預收租金		27,907	38,264
已收預售物業按金及預付款項		675,766	1,532,996
應付一間合營企業及一間聯營公司之款項		169,806	–
土地增值稅及所得稅負債		503,427	269,780
衍生金融負債		–	51,266
銀行借款—一年內到期		1,171,865	872,400
優先票據—一年內到期		–	918,905
債券		18,216	–
		3,082,711	4,102,271
流動資產淨值		1,256,829	403,636
總資產減流動負債		7,822,620	5,936,302

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
	附註	
非流動負債		
銀行借款—一年後到期	489,294	175,365
預收租金	17,010	12,700
優先票據	1,935,389	682,668
債券	—	176,175
遞延稅項負債	1,043,793	959,976
	<u>3,485,486</u>	<u>2,006,884</u>
資產淨值	<u>4,337,134</u>	<u>3,929,418</u>
資本及儲備		
股本	113,099	113,099
股份溢價及儲備	4,224,035	3,816,319
	<u>4,337,134</u>	<u>3,929,418</u>

附註

1. 公司資料

本公司根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份於二零一三年一月十六日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（「上市」）。

本集團為商業及住宅綜合房地產發展商、擁有人及營運商。本集團主要從事房地產發展及房地產租賃業務，包括自有房地產租賃和租賃房地產分租以及酒店營運及管理。本集團專注開發中華人民共和國（「中國」）江蘇省及湖南省內連接或鄰近地鐵站或其他交通樞紐的項目。

2. 編製基準

綜合財務報表乃根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）而編製。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定的適用披露。

綜合財務報表乃以人民幣（「人民幣」）呈列，而除非另有所指，否則所有金額均已約整至最接近之千位。

3. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則

本年度強制生效之國際財務報告準則之修訂

本集團於本年度已首次應用下列國際財務報告準則之修訂。

國際會計準則（「國際會計準則」） 第7號修訂本	披露方案
國際會計準則第12號修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產
國際財務報告準則第12號修訂本	作為國際財務報告準則二零一四年至二零一六年週期 之年度改進之一部分

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂國際財務報告準則及其修訂本

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第9號	金融工具 ¹
國際財務報告準則第15號	客戶合約收益及相關修訂 ¹
國際財務報告準則第16號	租賃 ²
國際財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
國際財務報告詮釋委員會詮釋第22號	外幣交易和預付款 ¹
國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 ²
國際財務報告準則第2號修訂本	以股份為基礎付款交易之分類及計量 ¹
國際財務報告準則第4號修訂本	應用國際財務報告準則第9號金融工具及 國際財務報告準則第4號保險合約 ¹
國際財務報告準則第9號修訂本	提早還款特性及負補償 ²
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資 ³
國際會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或清償 ²
國際會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營企業之長期權益 ²
國際會計準則第28號修訂本	作為國際財務報告準則二零一四年至二零一六年週期 之年度改進之一部分 ¹
國際會計準則第40號修訂本	轉讓投資物業 ¹
國際財務報告準則修訂本	國際財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之 年度改進 ²

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於待定日期或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

4. 收益及分部資料

收益指銷售物業之所得款項總額、已收及應收租金收入總額及酒店營運收入。

國際財務報告準則第8號「經營分部」規定經營分部須按執行董事（主要經營決策者（「**主要經營決策者**」））定期審閱之有關本集團組成部分的內部報告進行識別，以分配資源及評估其表現。於本集團收購Double Advance Group Limited（「**Double Advance**」，從事酒店經營）全部權益及於本年度開始營運南京金輪星致酒店有限公司（「**南京金輪星致酒店**」）之前，本集團有兩個營運分部，即物業發展及物業租賃。由於完成收購Double Advance及開始營運香港西九龍絲麗酒店及南京金輪亞朵酒店，本集團現有三個經營分部(1)物業發展，(2)物業租賃及(3)酒店營運。該等分部為本集團呈報其分部資料之基準。主要經營決策者在設定本集團之須予呈報分部時並無合併其所識別的經營分部。本集團之經營分部及須予呈報分部如下：

房地產開發	–	開發及銷售房地產
物業租賃	–	物業租賃（包括出租自有物業及分租所租賃物業）
酒店營運	–	提供酒店服務

由於分部資產及負債並未定期提供予主要經營決策者作資源分配及表現評估，故並未呈列有關分部資產及負債。

分部收益及業績

	房地產開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一七年十二月三十一日止年度				
分部收益	<u>2,109,976</u>	<u>166,343</u>	<u>27,236</u>	<u>2,303,555</u>
分部毛利	768,602	123,051	6,661	898,314
已分配公司開支	<u>(55,514)</u>	<u>(66,376)</u>	<u>(6,032)</u>	<u>(127,922)</u>
分部業績	<u>713,088</u>	<u>56,675</u>	<u>629</u>	770,392
其他收入、開支、收益及虧損				158,071
融資成本				(126,904)
未分配公司開支				(73,987)
分佔聯營公司的虧損				(3,619)
分佔合營企業的溢利				2,190
投資物業公平值變動				<u>133,259</u>
除稅前溢利				<u>859,402</u>
截至二零一六年十二月三十一日止年度				
分部收益	<u>794,446</u>	<u>146,299</u>	<u>–</u>	<u>940,765</u>
分部毛利	254,860	105,135	–	359,995
已分配公司開支	<u>(35,598)</u>	<u>(48,254)</u>	<u>–</u>	<u>(83,852)</u>
分部業績	<u>219,262</u>	<u>56,881</u>	<u>–</u>	276,143
其他收入、開支、收益及虧損				(47,199)
融資成本				(51,039)
未分配公司開支				(73,384)
分佔合營企業的溢利				82,832
投資物業公平值變動				<u>264,368</u>
除稅前溢利				<u>451,721</u>

上文呈報的分部收益為來自外部客戶的收益。報告年度內並無分部間銷售。

經營及須予呈報分部資料的會計政策與本集團會計政策相同。分部業績指各分部所賺取且未經分配主要行政成本、投資物業公平值變動、其他收入、開支、收益及虧損、分佔聯營公司的業績、分佔合營企業的業績及融資成本的溢利。此為向主要經營決策者匯報以進行資源分配及表現評估的方式。

向本公司主要經營決策者匯報以作資源分配及表現評估用途之分部資料不包括任何資產及負債。因此概無呈列任何分部資產及負債。

其他分部資料

計量分部損益時計入的物業及設備之折舊

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
物業租賃	4,952	4,400
酒店營運	6,063	—
未分配	3,954	4,064
總計	<u>14,969</u>	<u>8,464</u>

本集團並無單一客戶貢獻本集團兩個年度10%或以上之收益。

本集團來自外部客戶的收益基本源自其中國內地業務，而本集團的非流動資產亦基本位於中國內地，位於香港的酒店物業及商譽除外。

除遞延稅項資產、於聯營公司的權益、於合營企業的權益及可供出售投資外，本集團的非流動資產按資產地理位置劃分之分析載列如下：

	非流動資產	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
中國內地	5,296,584	5,102,665
香港	408,424	1,384
	<u>5,705,008</u>	<u>5,104,049</u>

5. 其他收入、開支、收益及虧損

(1) 其他收入

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銀行存款利息收入	41,129	24,141
衍生金融負債利息收入	1,009	7,741
可供出售投資利息收入	1,464	909
可供出售投資股息收入	3,830	624
持作買賣投資利息收入	16	817
提早終止租約之補償收入	1,486	2,596
政府補助(附註a)	1,721	7,420
其他	1,007	1,593
	<u>51,662</u>	<u>45,841</u>

(2) 其他收益及虧損

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備虧損	(60)	—
出售投資物業收益	6,025	—
出售一間合營企業之收益	418	—
持作買賣投資公平值變動	442	(2,834)
衍生金融負債公平值變動淨額	31,080	6,204
就租賃土地預付款項之退款應收 中國土地管理局款項之撥備	(27,714)	—
匯兌收益／(虧損)淨額	101,210	(95,213)
	<u>111,401</u>	<u>(91,843)</u>

(3) 其他開支

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
延遲交付物業產生之罰款費用(附註b)	—	(952)
購回優先票據產生之虧損	(4,929)	—
其他	(63)	(245)
	<u>(4,992)</u>	<u>(1,197)</u>
總計	<u>158,071</u>	<u>(47,199)</u>

附註：

- 該金額主要指收取本集團實體所在當地政府為鼓勵於當地開展業務發展活動之無條件補助金。
- 該金額為由於在買賣協議所訂明之協定期限後交付物業而導致向客戶支付之補償。該金額乃根據買賣協議之條款計算。

6. 融資成本

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銀行貸款的利息	33,476	57,423
優先票據的利息	207,027	128,236
債券的利息	6,353	25,558
減：資本化至開發中待售物業及開發中投資物業的金額	<u>(119,952)</u>	<u>(160,178)</u>
	<u>126,904</u>	<u>51,039</u>

年內資本化借貸成本由一般借貸池產生並按合資格資產開支之資本化年利率7.60%（二零一六年：8.09%）計算。

7. 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除（計入）下列各項後得出：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
董事酬金	14,577	6,717
其他員工成本：		
—薪金及其他福利	76,220	54,799
—退休福利計劃供款	10,047	8,296
	<u>100,844</u>	<u>69,812</u>
總員工成本	100,844	69,812
減：資本化至開發中待售物業及開發中投資物業的金額	<u>(24,272)</u>	<u>(20,485)</u>
	<u>76,572</u>	<u>49,327</u>
投資物業租金收入	(127,631)	(110,915)
減：產生租金收入的投資物業的直接經營開支	<u>12,488</u>	<u>10,877</u>
	<u>(115,143)</u>	<u>(100,038)</u>
分租所租賃物業所得租金收入	(38,712)	(35,384)
減：分租物業的租金開支	29,813	26,644
減：待分租物業的租金開支	991	3,643
	<u>(7,908)</u>	<u>(5,097)</u>
已售物業成本	1,341,374	539,606
核數師酬金	1,200	1,130
物業、廠房及設備折舊	<u>14,969</u>	<u>8,464</u>

8. 稅項

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
即期稅項：		
— 中國企業所得稅（「企業所得稅」）	205,937	63,511
— 土地增值稅	163,813	62,853
— 香港利得稅	429	—
	<u>370,179</u>	<u>126,364</u>
遞延稅項	3,762	59,981
	<u>373,941</u>	<u>186,345</u>

由於兩個年度內於開曼群島及英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之公司無須繳納任何稅項，故並無就該等公司確認任何稅項撥備。

香港利得稅乃就估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，本集團之中國附屬公司兩個年度的稅率為25%。

根據自一九九四年一月一日起生效及於二零一二年一月八日經修訂的《中華人民共和國土地增值稅（「土地增值稅」）暫行條例》以及自一九九五年一月二十七日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》（統稱「土地增值稅條例」）的規定，自一九九四年一月一日起，於中國出售或轉讓房地產產生的所有收入須就地價增值按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，地價增值即物業銷售所得款項減去可扣減支出（包括就收購土地使用權所付款項、土地開發或新建樓宇及配套設施的成本和費用，或舊樓宇及構築物的估值、有關轉讓房地產的應繳稅項以及財政部規定的其他可扣減項目）。除上述扣減外，房地產開發商亦可享有額外扣減，等於收購土地使用權所付款項及土地開發和新建樓宇或相關設施建設成本的20%。

年內，本集團按照相關中國稅務法律法規所載規定估計土地增值稅並作出撥備。實際土地增值稅負債於房地產開發項目竣工後由稅務機關釐定，而稅務機關釐定的土地增值稅或與計算土地增值稅撥備所依據的基準有所不同。企業所得稅及土地增值稅負債計入綜合財務報表的「土地增值稅及所得稅負債」。

兩個年度的稅項支出與除稅前溢利的對賬如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>859,402</u>	<u>451,721</u>
按25%的中國企業所得稅稅率計算的稅項	214,851	112,930
不可扣稅開支的稅務影響	63,324	48,193
毋須課稅收入的稅務影響	(32,844)	(6,297)
分佔合營企業業績的稅務影響	(548)	(20,708)
分佔聯營公司虧損的稅務影響	905	-
土地增值稅	163,814	62,853
土地增值稅的稅務影響	(40,954)	(15,713)
未確認稅項虧損的稅務影響	(8,612)	-
就中國附屬公司未分配溢利繳納的預扣稅	<u>14,005</u>	<u>5,087</u>
	<u>373,941</u>	<u>186,345</u>

9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃依據下列數據計算：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
盈利		
用作計算每股基本及攤薄盈利的盈利 (本公司擁有人應佔年度溢利)	<u>485,461</u>	<u>265,376</u>
股份數目		
用作計算每股基本及攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>1,802,456</u>	<u>1,802,456</u>

由於二零一七年及二零一六年本公司尚未行使購股權之行使價高於股份之平均市價，故於計算每股攤薄盈利時並無假設行使本公司尚未行使之購股權。因此，兩個年度之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

10. 股息

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年內確認為分派的股息：		
截至二零一六年十二月三十一日止年度的 末期股息每股股份人民幣0.025元(二零一六年：截至 二零一五年十二月三十一日止年度的末期股息：無)	45,061	-
截至二零一七年六月三十日止六個月的 中期股息每股股份人民幣0.0188元(二零一六年：截至 二零一六年六月三十日止六個月的中期股息： 每股股份人民幣0.0138元)	<u>33,886</u>	<u>24,874</u>
	<u>78,947</u>	<u>24,874</u>

於二零一七年十二月三十一日後，董事建議就截至二零一七年十二月三十一日止年度派發末期股息每股人民幣0.028元並須待股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實。

11. 物業、廠房及設備

	租賃土地及 酒店物業 人民幣千元	土地及樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	電腦及 辦公設備 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本						
於二零一六年一月一日	-	81,096	8,781	8,728	15,407	114,012
添置	-	-	1,769	367	2,739	4,875
出售	-	-	(2,139)	(86)	-	(2,225)
於二零一六年十二月三十一日	-	81,096	8,411	9,009	18,146	116,662
添置	-	2	521	2,587	14,932	18,042
收購一間附屬公司	404,606	-	-	89	681	405,376
匯兌差額	(22,357)	-	-	(5)	(38)	(22,400)
出售	-	-	-	(243)	-	(243)
於二零一七年十二月三十一日	382,249	81,098	8,932	11,437	33,721	517,437
折舊						
於二零一六年一月一日	-	15,596	5,041	4,738	9,536	34,911
年內撥備	-	5,001	1,567	935	961	8,464
出售時撇銷	-	-	(2,055)	(85)	-	(2,140)
於二零一六年十二月三十一日	-	20,597	4,553	5,588	10,497	41,235
年內撥備	3,511	3,652	1,232	999	5,575	14,969
出售時撇銷	-	-	-	(183)	-	(183)
於二零一七年十二月三十一日	3,511	24,249	5,785	6,404	16,072	56,021
賬面值						
於二零一六年十二月三十一日	-	60,499	3,858	3,421	7,649	75,427
於二零一七年十二月三十一日	378,738	56,849	3,147	5,033	17,649	461,416

本集團的租賃土地及酒店物業包括於香港的租賃土地及酒店物業，而租賃土地的成本無法可靠區分。整項租賃分類為融資租賃，而租賃土地及酒店物業採用直線法於50年至75年期間內予以攤銷及折舊。

本集團的土地及樓宇包括土地使用權成本無法可靠地區分的中國土地使用權及樓宇。整項租賃分類為融資租賃，而土地及樓宇乃使用直線法於20年至36年期間內予以攤銷及折舊。

以下可使用年期乃用於計算其他物業、廠房及設備的折舊：

汽車	-	4年或10年
電腦及辦公設備	-	3年
租賃物業裝修	-	租期或5年(以較短者為準)

於二零一七年十二月三十一日，賬面值約人民幣388,126,000元(二零一六年：人民幣9,753,000元)的租賃土地及酒店物業以及土地及樓宇已抵押予銀行，以為本集團獲授的若干銀行融資作擔保。

12. 投資物業

	已竣工 投資物業 人民幣千元	開發中 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日	3,994,822	573,600	4,568,422
添置	5,932	170,368	176,300
轉撥自己竣工待售物業	19,532	-	19,532
轉撥	226,882	(226,882)	-
於損益確認之公平值變動淨額	<u>238,013</u>	<u>26,355</u>	<u>264,368</u>
於二零一六年十二月三十一日	4,485,181	543,441	5,028,622
添置	8,146	52,637	60,783
轉撥自己竣工待售物業	2,690	-	2,690
轉撥	112,260	(112,260)	-
出售	(11,448)	-	(11,448)
於損益確認之公平值變動淨額	<u>97,077</u>	<u>36,182</u>	<u>133,259</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u><u>4,693,906</u></u>	<u><u>520,000</u></u>	<u><u>5,213,906</u></u>

本集團投資物業的公平值乃基於華坊諮詢評估有限公司(「物業估值師」)於報告期末進行的估值而達致，有關物業估值師為獨立估值師行，擁有包括香港測量師學會會員等資格。本集團的投資物業乃按照市值基準獲獨立估值。物業估值師地址為香港中環雲咸街75-77號嘉兆商業大廈8樓。

就已竣工投資物業而言，估值乃經參考可資比較物業的市場交易，以資本化源自現有租約的租金收入為基準，並適當考慮物業的復歸收入潛力（如適當）達致。開發中投資物業的估值乃經參考投資物業的當前或近期價格，根據建造預算、承諾合約、意外事件撥備以及開發商利潤率得出的竣工估計成本計算，該等數據反映物業開發竣工的相關風險以及可達致的預期收入或於估值日期的資本增值。

下表提供於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日有關根據公平值計量的輸入數據的可觀察程度如何釐定該等投資物業的公平值（特別是所用的估值技術及輸入數據），以及公平值計量所劃分之公平值等級（第一至第三級）的資料。

投資物業	公平值等級	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值的關係
南京金輪國際廣場 — 已竣工投資物業 （「投資物業」）	第三級	直接比較法及收入法之組合。 直接比較法，乃基於實際交易所變現之價格進行 基於貼現現金流量之收入法，主要輸入數據為： (1) 資本化比率 (2) 單位日租；及 (3) 級別調整	經計及資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為5.25%（二零一六年：5.25%） 單位日租使用直接市場可比較數字並經計及時間、位置及個別因素如臨街道路、物業規模及設施等因素，基礎級別為每日每平方米人民幣22元（二零一六年：每日每平方米人民幣29元） 物業各樓層的級別調整為個別層級的45%至75%（二零一六年：45%至75%）	資本化比率越高，公平值越低。 單位日租越高，公平值越高。 級別調整越高，公平值越高。

投資物業	公平值等級	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值的關係
<p>株洲金輪時代廣場 —位於株洲 —已竣工投資物業</p>	第三級	<p>直接比較法及收入法之組合。</p> <p>直接比較法，乃基於實際交易所變現之價格進行</p> <p>基於貼現現金流量之收入法，主要輸入數據為：</p> <p>(1) 資本化比率 (2) 單位日租；及 (3) 級別調整</p>	<p>經計及物業的資本化性質及當前市況，資本化比率為5.25%（二零一六年：5.25%）</p> <p>單位日租使用直接市場比較數字，並經計及時間、位置及個別因素如臨街道路、物業規模及設施等因素，基礎級別為每日每平方米人民幣23元（二零一六年：每日每平方米人民幣27元）</p> <p>物業各樓層的級別調整為個別層級的35%至60%（二零一六年：35%至60%）。</p>	<p>資本化比率越高，公平值越低。</p> <p>單位日租越高，公平值越高。</p> <p>級別調整越高，公平值越高。</p>
<p>南京金輪新都匯 —已竣工投資物業</p>	第三級	<p>直接比較法及收入法之組合。</p> <p>直接比較法，乃基於實際交易所變現之價格進行</p> <p>基於貼現現金流量之收入法，主要輸入數據為：</p> <p>(1) 資本化比率 (2) 單位日租；及 (3) 級別調整</p>	<p>經計及物業的資本化性質及當前市況，資本化比率為5.25%（二零一六年：5.25%）</p> <p>單位日租使用直接市場比較數字，並經計及時間、位置及個別因素如臨街道路、物業規模及設施等因素，為每日每平方米人民幣7元（二零一六年：每日每平方米人民幣6元）</p> <p>物業各樓層的級別調整為個別層級的55%至75%（二零一六年：50%至75%）</p>	<p>資本化比率越高，公平值越低。</p> <p>單位日租越高，公平值越高。</p> <p>級別調整越高，公平值越高。</p>

投資物業	公平值等級	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值的關係
南京其他已竣工物業	第三級	<p>直接比較法及收入法之組合。</p> <p>直接比較法，乃基於實際交易所變現之價格進行</p> <p>基於貼現現金流量之收入法，主要輸入數據為：</p> <p>(1) 資本化比率</p> <p>(2) 單位日租；及</p> <p>(3) 級別調整</p>	<p>經計及物業的資本化性質及當前市況，資本化比率為5%至6.5%（二零一六年：5%至5.75%）</p> <p>單位日租使用直接市場比較數字，並經計及時間、位置及個別因素如臨街道路、物業規模及設施等因素，為每日每平方米人民幣3-28元（二零一六年：每日每平方米人民幣3-21元）</p> <p>物業各樓層的級別調整為個別層級的45%至100%（二零一六年：45%至100%）</p>	<p>資本化比率越高，公平值越低。</p> <p>單位日租越高，公平值越高。</p> <p>級別調整越高，公平值越高。</p>
其他發展中物業	第三級	<p>剩餘值法，乃基於開發總值並經考慮達致竣工的建造成本、開發商溢利及營銷成本。</p>	<p>物業個別位置之位置調整，就特別位置而言介乎-5%至10%（二零一六年：-5%至10%）</p>	<p>位置調整越高，公平值越高。</p>

於報告期末，本集團賬面值約人民幣4,314,106,000元（二零一六年：人民幣4,430,122,000元）的投資物業均已抵押予銀行，以為本集團獲授的若干銀行融資作擔保。

13. 貿易及其他應收款項

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
貿易應收款項	80,173	95,227
其他應收款項	34,766	143,656
給予承包商的墊款	12,180	5,140
應收一間聯營公司款項	-	910
就租賃土地預付款項之退款應收中國土地管理局款項	-	33,270
其他預付稅項	20,848	56,986
	<u>147,967</u>	<u>335,189</u>

貿易應收款項主要包括銷售物業的若干代價以及自置投資物業及分租物業的應收租金。銷售物業之代價須根據相關買賣協議條款收取。租金一般會預先收取，並按酌情基準向若干客戶授予30日或以上的信貸期。

以下為以交付物業日期／提供服務日期（與確認收入的相關日期相若）為基準，經扣除所呈列呆賬撥備後的貿易應收款項賬齡分析。

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
0至30天	80,088	95,020
31至60天	-	23
61至180天	-	97
181至365天	-	87
1年以上	85	-
	<u>80,173</u>	<u>95,227</u>

於報告期末，本集團的應收賬款包括已逾期但本集團尚未計提減值虧損撥備的以下賬面值的應收款項，原因是根據管理層過往經驗，信貸質素並無重大變動且有關款項仍被視為可收回。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

已逾期但並無減值的貿易應收款項的賬齡如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
31至60天	-	23
61至180天	-	97
181至365天	-	87
1年以上	<u>85</u>	<u>-</u>
	<u>85</u>	<u>207</u>

於釐定貿易應收款項的可收回性時，本集團監察自授出信貸起直至報告日期止期間貿易應收款項的任何信貸質素變動。經評估後，董事認為毋須作出撥備。

14. 貿易及其他應付款項

一般而言，授予貿易應付款項及應付承包商質保金之平均信貸期分別為約60天及1至3年。貿易應付款項賬齡分析詳情呈列如下：

貿易應付款項	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
0至60天	336,387	286,752
61至180天	7,774	668
181至365天	1,271	376
1年以上	<u>14,706</u>	<u>47,830</u>
貿易應付款項總額	<u>360,138</u>	<u>335,626</u>

於二零一七年十二月三十一日，貿易應付款項（包括質保金）約為人民幣79,436,000元（二零一六年：人民幣70,909,000元），佔合約價格的5%至10%。

其他應付款項	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已收租賃按金	56,430	37,847
其他應付稅項	24,465	13,836
應付利息	34,379	16,435
應付員工成本	26,601	1,975
其他應付款項及應計開支	<u>13,711</u>	<u>12,941</u>
其他應付款項總額	<u>155,586</u>	<u>83,034</u>

業務回顧

概覽

合約銷售

本集團與其合營企業及聯營公司於截至二零一七年十二月三十一日止年度的合約銷售額及合約銷售面積分別達約人民幣25.4億元（二零一六年：人民幣23.6億元）及約186,000平方米（二零一六年：197,000平方米）。

二零一七年竣工的項目

二零一七年有兩個項目已竣工，分別為南京金輪津橋華府及長沙金輪星光名座，可銷售總建築面積（「建築面積」）約為302,674平方米。於二零一七年十二月三十一日，該兩個新竣工項目已出售及交付總建築面積約132,337平方米。

於二零一七年新購入的土地

於二零一七年一月，本集團收購一塊位於中國江蘇省南京市土地，地盤面積約為7,593平方米。新購入土地位於鼓樓區小粉橋且鄰近地鐵站及交通樞紐，該地塊乃作商業開發用途。

於二零一七年三月，本集團收購一塊位於中國江蘇省無錫市土地，地盤面積約為70,989平方米。新購入土地位於濱湖區十里明珠堤與霞光路交叉口西北側，該地塊乃作住宅及商業開發混合用途。

於二零一七年七月，本集團收購一塊位於中國湖南省株洲市土地，地盤面積約為92,175平方米。新購入土地位於天元區武廣片區，東至湘江大道，北臨炎帝大道，該地塊乃作住宅及商業開發混合用途。

於二零一七年十一月，本集團收購一塊位於中國江蘇省南京市土地，地盤面積約為22,739平方米。新購入土地位於高淳區，蕪太路以北，新塘路以東，並鄰近地鐵站及交通樞紐，該地塊乃作住宅及商業開發混合用途。

新聯營公司

於二零一七年十月，本集團訂立一份買賣協議以收購一間中國公司25%之股權，該公司擁有一幅位於中國江蘇省南京市之地塊，可銷售總建築面積約25,240平方米。該土地將主要用於開發住宅物業。

於二零一七年十二月，本集團訂立另一份買賣協議以收購一間中國公司13.33%之股權，該公司擁有一幅位於中國江蘇省常州市之土地，可銷售總建築面積約187,275平方米。該土地將用於開發住宅及商業物業。

本集團的土地儲備

於二零一七年十二月三十一日，本集團總土地儲備為約1,382,612平方米，其中包括約218,210平方米已竣工但未售出物業、約5,985平方米自用物業、約148,948平方米已竣工投資物業、約563,728平方米開發中物業及約445,741平方米合營企業及聯營公司開發物業。

下表載列本集團於二零一七年十二月三十一日的房地產項目概覽：

本集團附屬公司之項目	城市	地盤面積 平方米	實際/估計		竣工比例	未售		投資物業 建築面積 平方米
			建設 施工日期 年/月	建設 竣工日期 年/月		總建築面積/ 總建築面積 平方米	持作 本公司自用的 建築面積 平方米	
已竣工物業								
金輪國際廣場	南京	11,341	零四年七月	零九年一月	100%	2,022	2,535	33,197
金輪華爾茲	南京	2,046	零八年一月	一零年二月	100%	-	-	2,444
金輪大廈	南京	4,918	零一年五月	零三年二月	100%	-	-	1,454
金輪翠庭園	南京	10,334	零一年八月	零二年九月	100%	-	-	1,021
金輪星城(一期)	揚州	42,803	零八年八月	一二年三月	100%	5,685	-	-
金輪星城(二期)	揚州	27,423	零九年十月	一二年八月	100%	1,616	-	-
金輪時代廣場	株洲	13,501	零九年五月	一二年四月	100%	3,259	-	45,222
南京翡翠名園	南京	7,212	一一年一月	一三年十二月	100%	2,793	-	2,677
金輪新都匯	南京	9,218	一一年八月	一三年十二月	100%	-	-	18,437
金輪星光名座	南京	29,540	一一年十一月	一四年六月	100%	5,523	-	525
金輪星城(三期)	揚州	11,389	一零年六月	一四年三月	100%	5,139	-	4,471
株洲金輪翡翠名園(一期)	株洲	23,530	一四年十二月	一六年十二月	100%	6,204	-	4,000
無錫金輪星光名座	無錫	31,981	一四年十二月	一六年十二月	100%	24,314	-	12,000
金輪星立方	南京	18,300	一四年十二月	一六年十二月	100%	5,818	-	9,000
西九龍絲麗酒店	香港	427	不適用	不適用	100%	-	3,450	-
金輪津橋華府(B地塊)	南京	24,905	一四年十二月	一七年六月	100%	15,114	-	2,500
金輪津橋華府(A地塊)	南京	21,323	一四年十二月	一七年十二月	100%	34,881	-	-
長沙金輪星光名座	長沙	37,152	一四年十二月	一七年十二月	100%	105,842	-	12,000
小計		327,343				218,210	5,985	148,948
開發中物業								
金輪雙子星廣場	南京	9,588	一四年十二月	一九年六月	40%	8,000	-	47,754
株洲金輪翡翠名園(二期)	株洲	22,115	一四年十二月	一八年十二月	80%	61,583	-	-
揚州蝶翠園	揚州	10,682	一七年六月	一九年六月	10%	37,390	-	-
南京金輪峯華	南京	7,593	一七年十二月	一九年十二月	0%	38,244	-	-
無錫金輪湖曉蘭庭	無錫	70,989	一七年十二月	一九年十二月	0%	74,539	-	-
株洲金輪津橋華府	株洲	92,175	一八年三月	二零年三月	0%	258,089	-	-
南京高淳地塊	南京	22,739	一八年四月	一九年十二月	0%	38,129	-	-
小計		235,881				515,974	-	47,754
總計		563,224				734,184	5,985	196,702

本集團附屬公司之項目	城市	地盤面積 平方米	實際／估計	實際／估計	竣工比例	未售	持作	投資物業 建築面積 平方米
			建設施工日期 年／月	建設竣工日期 年／月		總建築面積／ 總建築面積 平方米	本公司自用的 建築面積 平方米	
揚州寶龍金輪廣場 (49%) 附註 ¹	揚州	30,025	一四年十二月	一六年十二月	100%	95,060	-	65,400
南京新壹城 (33%) 附註 ²	南京	23,810	一七年六月	一九年十二月	60%	52,539	-	20,227
南京六合地塊 (25%) 附註 ³	南京	14,338	一七年十月	二零年十二月	0%	25,240	-	-
常州滄波地塊 (13.33%) 附註 ⁴	常州	67,225	一七年十二月	二零年二月	0%	187,275	-	-
總計		<u>135,398</u>				<u>360,114</u>	<u>-</u>	<u>85,627</u>

- 附註：
- 1 該項目由本集團擁有49%股權之合營企業開發。
 - 2 該項目由本集團擁有33%股權之聯營公司開發。
 - 3 該項目由本集團擁有25%股權之聯營公司開發。
 - 4 該項目由本集團擁有13.33%股權之聯營公司開發。

於二零一七年十二月三十一日，本集團有約563,728平方米的土地儲備正在開發。於該等土地當中，約415,261平方米、69,945平方米、30,768平方米及47,754平方米分別作為住宅、商業及辦公室、車庫以及投資物業用途。

物業租賃

年內，自本集團的投資物業產生的租金收入保持穩定增長。於二零一七年十月，本集團於中國無錫新開一處購物商場—無錫金輪星光名座。該商場為本集團於中國之第四處購物商場。於二零一七年十二月三十一日，本集團已完成建築面積合共達約148,948平方米之投資物業。本集團投資物業之平均出租率接近90%。

地鐵租賃及營運管理業務

憑藉本集團強勁的專業經營團隊及龐大的客戶基礎，以及多年來在南京新街口地鐵購物中心租賃及營運管理中累積的豐富經驗，本集團於中國南京、蘇州、無錫及長沙四個城市獲得多份地鐵購物中心租賃及營運管理合約。於二零一七年十二月三十一日，本集團就其地鐵租賃及營運管理業務擁有可租賃建築面積合共逾60,536平方米。

鑑於其巨大的增長潛力，本集團將繼續於不同城市積極競投新地鐵購物中心租賃及營運管理合約，並樂觀認為我們將於日後獲得更多此類合約。

酒店營運

於二零一七年，本集團營運兩間酒店，即香港西九龍絲麗酒店及南京金輪亞朵酒店。該兩間酒店於二零一七年之平均客房入住率均為95%以上。

所持重大投資

本集團的主要投資為其於廈門國際銀行股份之股本投資。於二零一七年十二月三十一日，本集團擁有廈門國際銀行的34百萬股非上市權益股份，代價為人民幣157.4百萬元。該投資乃為長期用途且其亦可進一步加強本集團與廈門國際銀行之間的業務合作關係。

主要收購事項

於二零一七年三月，本集團訂立一項買賣協議以收購一間公司，該公司於香港西九龍絲麗酒店從事酒店業務。該收購事項已於二零一七年五月完成。此乃本集團於香港的第一個項目。該酒店由一間第三方酒店管理公司根據一項為期6年的酒店管理合約進行管理，保證回報不少於4%。

融資

於二零一七年四月，本集團進一步發行本金總額二億美元的額外優先票據，有關票據於新加坡證券交易所有限公司上市。額外優先票據將於二零一九年到期，票面利率為每年8.25%。

展望未來

政府實施一系列針對物業市場過熱的降溫措施於二零一七年已見成效。中國房屋銷售於二零一七年持續下降。於二零一七年十月，習近平主席透露北京將繼續管控物業市場的流入資金。於中國共產黨全國代表大會開幕之際，習主席表示：「房子是用來住的，不是用來炒的」。因此，在並無出現重大政策調整的情況下，預期中國物業市場來年將繼續保持穩定。本集團預期中國針對房地產的市場監管及管控於二零一八年將繼續起效，而本集團樂觀認為中國物業市場將保持穩定增長態勢。

本集團自二零一三年上市以來所收購的六個項目已全部竣工。自二零一六年起，本集團一直積極參與公開拍賣以收購優質地塊，從而補充其土地儲備。截至二零一七年底，本集團成功收購八個新項目，總建築面積超過700,000平方米。我們的現有總土地儲備達建築面積1,300,000平方米以上，可滿足本集團未來三年發展計劃的需求。於二零一八年，本集團將採取更為審慎的方式繼續探尋良好的發展機會。本集團將僅投資於我們熟悉的領域以及可產生合理回報的項目。

就租賃業務而言，本集團將繼續持有位於黃金地段且具有增長潛力的竣工物業以作長期租賃用途。無錫的新購物商場已於二零一七年下半年開業。本集團的策略為繼續增加其投資物業組合以保持其股東的穩定回報。

因土地價格飆升，聯合開發成為中國的新景象。本集團現時擁有一間合營企業及三間聯營公司。所有該等合營企業及聯營公司當前的經營狀況良好。本集團將於日後有良好機遇出現時與其他聲譽卓著的大型開發商進行進一步合作。

於二零一七年十二月三十一日，本集團營運兩間酒店，入住率均達到95%以上。本集團亦擁有另外兩間開發中酒店，一間位於南京，而另一間位於長沙。該兩間酒店預期於二零一八年底或二零一九年初開業。由於該兩間酒店的地理位置優越，本集團相信彼等將進一步增加本集團的經常性收入。

最後但同樣重要的是，本集團已於二零一八年一月簽署初步買賣協議以收購一幅位於香港的土地。此乃本集團的第二個香港投資項目。該收購事項預期於二零一八年七月完成，而本集團將於二零一八年在香港開始第一個開發項目。本集團已開始於香港組建其物業發展團隊以管理該香港項目。隨著本地團隊的業務開展，預期未來將會於香港物色到更多的發展機遇。因此，除中國江蘇省及湖南省的開發項目外，香港將成為本集團未來的另一發展要地。

展望未來，除中國的物業開發業務外，本集團將繼續把握更多中國內地以外的物業發展機遇，尤其是香港的機遇。另一方面，本集團未來將繼續專注於擴大投資物業組合及拓展酒店業務，其將不僅令本集團產生穩定持續的經常性收入，亦可分散我們於中國物業開發市場的集中風險。

財務回顧

經營業績

收益

本集團的收益包括來自(i)銷售本集團的已開發物業；(ii)物業租賃租金收入及(iii)酒店營運之收益。下表載列於所示年度本集團的收益及所佔收益總額百分比的明細：

	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	%
房地產開發	2,109,976	91.6	794,466	84.4
物業租賃	166,343	7.2	146,299	15.6
酒店營運	27,236	1.2	—	—
總計	<u>2,303,555</u>	<u>100.0</u>	<u>940,765</u>	<u>100.0</u>

收益由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣940.8百萬元增加144.9%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣2,303.6百萬元，主要由於來自房地產開發業務的收益增加。

- 房地產開發

房地產開發的收益由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣794.5百萬元增至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣2,110.0百萬元。該增加主要由於本集團於年內竣工並交付兩個項目，即南京金輪津橋華府及長沙金輪星光名座。

於二零一七年十二月三十一日，本集團錄得合約銷售額約人民幣2,536.0百萬元（二零一六年：人民幣2,359.0百萬元）。

- 物業租賃

物業租賃業務的收益由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣146.3百萬元增至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣166.3百萬元。該增加乃由於我們的購物中心及地鐵購物中心的整體出租率上升，以及無錫新開業一間購物商場。

- 酒店營運

酒店營運業務於截至二零一七年十二月三十一日止年度的收益為人民幣27.2百萬元。該收益乃由於南京金輪亞朵酒店開業及收購西九龍絲麗酒店所致。

銷售成本

下表載列於所示年度本集團的銷售成本明細：

	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	%
房地產開發				
購地成本	566,038	40.3	197,775	34.1
建築成本	634,457	45.1	273,538	47.1
資本化融資成本	124,174	8.8	50,024	8.6
稅項開支	16,705	1.2	18,269	3.1
小計	<u>1,341,374</u>	<u>95.4</u>	<u>539,606</u>	<u>92.9</u>
物業租賃及營運管理	43,292 <small>附註</small>	3.1	41,164 <small>附註</small>	7.1
酒店營運	<u>20,575</u>	<u>1.5</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
總計	<u><u>1,405,241</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>580,770</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

附註： 該金額包括截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度之經營租賃物業的租金開支分別為人民幣30.3百萬元及人民幣30.8百萬元。

本集團的銷售成本由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣580.8百萬元增至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣1,405.2百萬元。該增加主要由於房地產開發銷售成本增加，其與物業銷售所產生之收益增幅一致。

本集團的平均購地成本除以平均售價所得之百分比由二零一六年的24.9%上升至二零一七年的26.8%。

毛利及毛利率

毛利由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣360.0百萬元增至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣898.3百萬元，乃主要由於物業銷售增加所致。

毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度的38.3%增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的39.0%，乃由於二零一七年物業銷售及物業租賃的毛利率均有上升。

房地產開發業務之毛利率由二零一六年的32.1%增至二零一七年的36.4%。該增加乃主要由於二零一七年中國房地產市場繁榮帶動年內已售物業的平均售價增加所致。

物業租賃之毛利率由二零一六年的71.9%增至二零一七年的74.0%。該增加乃主要由於我們的地鐵站購物中心的毛利率上升所致。

投資物業公平值變動

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業公平值收益人民幣133.3百萬元（二零一六年：人民幣264.4百萬元）。重估收益乃產生自開發中投資物業市值增加、若干投資物業完工及現有投資物業之平均租金價值增加。本集團的投資物業由獨立物業估值師按市場價值基準重估。

其他收入、開支、收益及虧損

本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度錄得來自其他收入、開支、收益及虧損之收益淨額人民幣158.1百萬元，而本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度則錄得虧損淨額人民幣47.2百萬元。該收益淨額主要包括利息收入人民幣43.6百萬元、外匯匯兌收益淨額人民幣101.2百萬元、衍生金融資產／負債公平值變動之已變現收益人民幣31.1百萬元及就租賃土地預付款項之退款應收中國土地管理局款項之撥備人民幣27.7百萬元。

融資成本

融資成本主要包括借款的利息開支（經扣減資本化融資成本）。融資成本由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣51.0百萬元增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣126.9百萬元，主要由於二零一七年竣工的項目增多，導致較少融資成本資本化為開發中待售物業及開發中投資物業所致。於二零一七年十二月三十一日，本集團的借款總額為人民幣3,614.8百萬元，而本集團於二零一六年十二月三十一日的借款總額則為人民幣2,825.5百萬元。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支主要包括廣告及促銷開支。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，銷售及營銷開支約為人民幣29.4百萬元（二零一六年：人民幣39.4百萬元），減幅約25%。該減少乃主要由於本集團於二零一六年推出大量預售活動，以致該年的銷售活動增加。

行政開支

行政開支主要包括員工薪金及福利、折舊及攤銷、辦公費用、差旅費、專業費用、水電費用及物業稅、土地使用稅及印花稅。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，行政開支約為人民幣172.5百萬元（二零一六年：人民幣117.9百萬元），較去年增加約46.3%。該增加乃主要由於本集團之業務拓展。此外，由於對具備房地產市場經驗的管理員工需求增加而導致平均市場薪資大幅上漲，本集團已根據市況調整其管理員工之薪資以降低員工流動率。同時，由於本集團今年成績斐然，已付或應付予董事、高級管理層及員工之表現花紅亦大幅增加。

稅項

本集團之所得稅開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度之人民幣186.3百萬元增加人民幣187.6百萬元或約101%至截至二零一七年十二月三十一日止年度之人民幣373.9百萬元。該增加乃主要由於物業銷售產生之收益增加所致。

分佔合營企業的業績

於二零一七年，本集團分佔合營企業的溢利為人民幣2.2百萬元，而二零一六年則為人民幣82.8百萬元。該減少乃主要由於合營企業於二零一七年物業銷售產生之收益減少所致。

本公司擁有人應佔溢利

主要由於物業銷售產生之收益增加，年內溢利由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣265.4百萬元增至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣485.5百萬元，增幅約為82.9%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

截至二零一七年十二月三十一日，本集團銀行存款及現金約為人民幣1,159.2百萬元（二零一六年：人民幣1,795.6百萬元），包括受限制現金約人民幣312.7百萬元（二零一六年：人民幣678.5百萬元）及結構性銀行存款約人民幣182.0百萬元（二零一六年：人民幣325.9百萬元）。現金及銀行結餘減少乃主要由於本集團年內收購若干土地及投資兩間聯營公司，現金流出超過於二零一七年四月發行二億優先票據的現金流入以及年內物業銷售之銷售所得款項所致。

銀行及其他借款

於二零一七年十二月三十一日，本集團有未償還的銀行及其他借款（包括優先票據）約人民幣3,614.8百萬元（二零一六年：人民幣2,825.5百萬元）。

於二零一七年十二月三十一日，本集團的淨資本負債比率為約56.6%（二零一六年：26.2%）。本集團的淨資本負債比率以計息負債減銀行存款及現金，再除以本公司擁有人應佔總權益計算。

借款成本

本集團的平均借款成本（按相關年度已支付及應付利息開支總額除以平均銀行及其他借款總額計算）於二零一七年為約7.60%，而於二零一六年則為約8.09%。

財務擔保

本集團發出之財務擔保之面值分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
本集團為其客戶向銀行提供的按揭貸款擔保	<u>807,897</u>	<u>1,101,024</u>

董事認為，由於拖欠率低，故財務擔保合約初始確認的公平值並不重大。

僱員及薪酬政策

截至二零一七年十二月三十一日，本集團於香港及中國聘有合共約537名（二零一六年：500名）全職僱員。本集團與其僱員訂立僱傭合約，訂明職位、僱用年期、工資、僱員福利及違約責任以及終止理由等條款。本集團僱員的報酬包括基本薪金、津貼、退休金、績效獎金、購股權及其他僱員福利。薪酬乃經參考有關僱員表現、技能、資格及經驗以及現行行業慣例釐定。

此外，本集團於二零一二年十二月十日採納一項購股權計劃作為僱員對本集團作出貢獻的激勵或獎勵。購股權計劃的進一步資料載於本公司二零一七年年報。本集團的僱員福利開支將載於本公司二零一七年年報之綜合財務報表附註。

建議末期股息

董事會建議就截至二零一七年十二月三十一日止年度派發末期股息每股人民幣2.80分（「建議末期股息」）。

公眾持股量充足

根據於本公告日期本公司公開可得之資訊及就董事所知，於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司一直維持上市規則規定的公眾持股量。

購買、出售或贖回本公司上市證券

就本金額人民幣300,000,000元、票面利率為每年10.8%且於二零一七年到期的優先票據（「二零一七年人民幣票據」）而言，本公司已於二零一五年十二月九日及二零一七年六月一日分別購回及註銷金額為人民幣65,000,000元及人民幣118,000,000元的部分二零一七年人民幣票據。根據二零一七年人民幣票據之條款，本公司已於二零一七年十二月十八日完成悉數贖回尚未償還本金總額為人民幣117,000,000元之二零一七年人民幣票據。二零一七年人民幣票據已註銷並於聯交所撤銷上市。有關贖回之詳情，請參閱日期為二零一五年十二月九日、二零一七年六月一日及二零一七年十二月十八日之公告。

就本金額100,000,000美元、票面利率為每年9.5%且於二零一七年到期的優先票據（「二零一七年美元票據」）而言，本公司已分別於二零一七年六月一日、二零一七年七月四日及二零一七年七月二十五日購回及註銷金額為19,100,000美元、21,200,000美元及17,000,000美元的部分二零一七年美元票據。根據二零一七年美元票據之條款，本公司已於二零一七年十二月八日完成悉數贖回尚未償還本金總額為42,700,000美元之二零一七年美元票據。二零一七年美元票據已註銷並於新加坡證券交易所有限公司撤銷上市。有關贖回之詳情，請參閱日期為二零一七年六月二日、二零一七年七月五日、二零一七年七月二十五日及二零一七年十二月八日之公告。

除本公告所披露的贖回及註銷外，自上市日期直至本公告日期，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。

企業管治

董事會及本公司管理層致力於維持高水平的企業管治。董事會深信，以透明負責的方式開展本集團業務及遵守良好企業管治常規符合本集團及本公司股東的長期利益。本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則及企業管治報告（「**企業管治守則**」）的守則條文作為其本身的守則以規管其企業管治常規。

董事認為，於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，本公司已採納、應用及遵守企業管治守則所載的所有守則條文。

董事會將繼續檢討及監控本公司的常規，以維持及改進其高水平的企業管治常規。

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**」）作為其董事進行證券交易的行為守則。經作出具體查詢後，全體董事均確認彼等於截至二零一七年十二月三十一日止年度已遵守標準守則。

審核委員會

本公司已設立審核委員會（「**審核委員會**」），並制定具體職權範圍，說明其獲董事會授權之職責及權力。審核委員會目前由三名獨立非執行董事（即李耀輝先生（主席）、李達生先生及黃楚基先生）組成，彼等均具備足夠會計及財務管理專業知識及業務經驗以履行彼等之職責。

審核委員會的主要職責為審閱本集團財務監控、內部監控及風險管理，審閱及監察財務報表之完整性，及於向董事會呈交前審閱年度及中期財務報表及報告。審核委員會與外聘核數師及本集團管理層開會，確保妥善處理審核結果。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綜合財務報表，包括本集團採納之會計原則及常規。

報告期完結後事項

於報告期後發生以下事項：

1. 於二零一八年一月十一日，本公司發行本金總額200,000,000美元的優先票據（「**第五批優先票據**」）。第五批優先票據以美元計值，並於新加坡證券交易所有限公司上市。第五批優先票據按票面年利率7%計息，每半年於期後支付，並將於二零二一年一月十八日到期。發行第五批優先票據旨在為現有債務再融資及應付有關新項目及一般公司用途的資金需求，有關詳情載於日期為二零一八年一月十一日之公告內。
2. 於二零一八年二月五日，本公司一間附屬公司與若干獨立第三方訂立協議，以收購勝年有限公司全部已發行股本及勝年有限公司所結欠的的全部股東貸款，總代價為843,800,000港元。勝年有限公司為位於香港電氣道68及70號以及琉璃街2C及2D號一幅土地（「**該幅土地**」）的合法實益擁有人。該幅土地計劃重新發展為商業大廈，有關詳情載於日期為二零一八年二月五日之公告內。

德勤•關黃陳方會計師行的工作範圍

本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行就本公告所載本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註的數字與本集團本年度經審核綜合財務報表所載數額進行比較，結果與本集團本年度經審核綜合財務報表相符。

德勤•關黃陳方會計師行就此進行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》、《香港審閱應聘服務準則》或《香港審驗應聘服務準則》進行的審驗應聘工作，因此德勤•關黃陳方會計師行不對本公告作出任何保證。

股東週年大會

本公司謹訂於二零一八年五月十八日（星期五）舉行股東週年大會（「股東週年大會」）。股東週年大會通告將於適當時候向股東刊發及發佈。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一八年五月十五日至二零一八年五月十八日（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理本公司股份過戶登記手續。為釐定有權出席股東週年大會並於會上投票的股東身份，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於二零一八年五月十四日（星期一）下午四時三十分前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。

本公司將於二零一八年五月二十五日（星期五）至二零一八年五月二十九日（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理股份過戶登記手續。為有權收取建議末期股息，所有已填妥之轉讓表格連同有關股票最遲須於二零一八年五月二十四日（星期四）下午四時三十分前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，以辦理登記手續。

於聯交所及本公司網站刊發末期業績及年報

本業績公告將於聯交所網站(www.hkexnews.com.hk)及本公司網站(www.gwtd.com.hk)刊載。載有上市規則規定之所有資料的本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報將於適當時候寄發予股東並刊載於上述網站。

致謝

本人謹代表董事會藉此機會向一直以來對本集團給予信賴及鼎力支持的股東及合作夥伴表示衷心的感謝，並在此誠摯感謝管理團隊、董事會及全體員工在過去年度作出的辛勤努力及貢獻。展望未來，我們將繼續奮力拼搏，力求再創佳績，持續為股東帶來更高的回報。

承董事會命
金輪天地控股有限公司
主席
王欽賢

香港，二零一八年三月二十三日

於本公告日期，董事會成員由執行董事王欽賢先生、王錦輝先生、王錦強先生、Tjie Tjin Fung先生及Janata David先生；非執行董事Suwita Janata先生及Gunawan Kiky先生；獨立非執行董事黃英來先生、李達生先生、李耀輝先生及黃楚基先生組成。