



年 報

2017



綠城中國控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股票代碼：03900)

歡迎光臨綠城家園

您將邁入清新、優雅之境地，回歸安定、溫馨、美好的生活本原。

在這裡，一磚一瓦由我們的智慧和心血砌築，一草一木是我們生命和人生價值的轉移。您欣喜開懷的笑容，是對我們的最高讚譽。

邁向氣宇非凡之門，通往優雅廳堂之時，我們惟願您充分體會人生時光之從容與優雅。追求經典風格與現代設計彼此交融，恰如其分地滿足舒適生活之需，尊享現代城市文明成果，崇尚精緻、完美之居者理想。徜徉於人間桃源，耳目一新，心曠神怡，倍感人、房產品與自然之絕妙詩畫。在綠城家園安居，珍藏美麗，暢享寧靜。



目錄

- 002 公司簡介
- 004 公司資料
- 006 財務摘要
- 008 主席報告
- 010 行政總裁報告
- 016 物業組合
- 030 管理層討論與分析
- 048 董事及高級管理層履歷
- 058 環境及社會責任報告
- 079 企業管治報告
- 084 投資者關係
- 090 董事會報告
- 109 獨立核數師報告
- 116 綜合損益及其他全面收益表
- 117 綜合財務狀況表
- 119 綜合權益變動表
- 120 綜合現金流量表
- 123 綜合財務報表附註
- 243 釋義

公司簡介

綠城中國控股有限公司是中國優質房產品開發及生活綜合服務供應商，以優秀的產品質量、獨特的建築美學、以人為本的服務保持行業領先地位，致力於打造「中國理想生活綜合服務商」第一品牌。公司連續第十三年被國務院發展研究中心、清華大學房地產研究所、中國指數研究院三家權威機構聯合評定為「中國房地產百強企業綜合實力TOP 10」稱號、蟬聯「中國房地產百強企業規模性TOP 10」稱號，並連續第十四年榮膺「中國房地產公司品牌價值TOP 10(混合所有)」稱號，品牌價值達人民幣290.76億元。此外，綠城還憑藉其高品質的產品和服務被評為「2017中國房地產顧客滿意度領先品牌」。

綠城中國控股有限公司，是涵蓋房產開發、特色小鎮建設、代建管理、資產經營、生活服務等業務的混合所有制企業，以高質量的產品營造和生活服務佔據行業領先地位。歷經二十三年的發展，公司已擁有300余家成員企業，業務範圍涉20多個省、自治區及直轄市，進駐100餘城，營造400余個美麗園區。

2012年6月8日，綠城引進九龍倉作為戰略性股東，九龍倉合共投資約港幣51億元(約人民幣41.6億)，包括認購配售股份約4.9億股及認購可換股證券(已於2014年2月全數贖回)。於本報告日期，九龍倉(透過其全資附屬公司)擁有本公司已發行股本總額的約25.0%的權益。

2015年3月27日，中交集團與宋卫平先生及其他關連股東完成股份買賣交易，據此中交集團以現金每股港幣11.46元收購其524,851,793股本公司股份，總對價約港幣60.15億元，於2015年6月4日，中交集團再以每股港幣11.46元收購本公司1億股股份。據此，於本報告日期，中交集團持有本公司已發行股本總額的約28.9%的權益，成為綠城單一最大股東。

作為中國精品物業營造專家，綠城集團一直堅持創新，不斷探索人居關係，在低層住宅、多層住宅和高層住宅等居住物業營造上頗有造詣。在營造美麗建築的基礎上，致力於為更多人打造美好生活。綠城集團將堅持重點布局北京、上海、廣州、深圳、杭州、天津、南京、重慶、

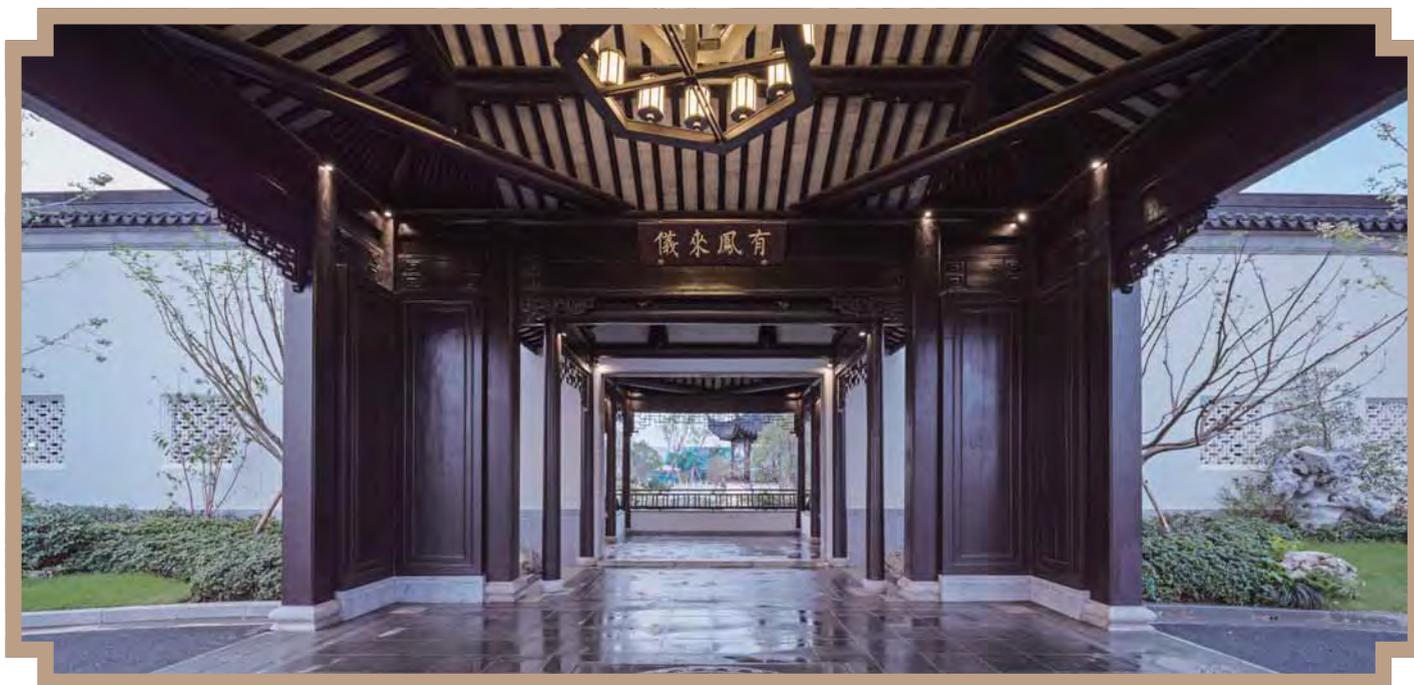
公司簡介

西安、成都等中國一二線重點城市與海外重點城市。於2017年12月31日，綠城集團在全國擁有超過3,032萬平方米總建築面積的優質土地儲備，確保公司未來持續穩定的發展。公司憑藉優秀的人力資源儲備、高效率的集團管理架構，在業務所及的城市成功樹立優秀的品牌形象，並累積了大量高質量項目的開發經驗和卓越的營運能力，為集團的未來發展提供了強勁動力。

自2010年9月起，綠城集團啟動代建業務。2015年9月，公司收購綠城鼎益房地產投資管理有限公司及綠城時代城市建設

發展有限公司、成立綠城管理集團，至今已實現業務、管控、團隊有序融合，並已形成引領行業的「代建4.0」完整的標準體系，輕資產運營模式日趨成熟，業務增長不斷加快。2016年6月，本公司對藍城進行重組，並將藍城的代建業務整合至綠城管理集團，新的綠城管理集團規模進一步擴大。截至2017年12月31日，模擬重組整合後的新綠城管理集團併管轄項目合計達到190個，規劃總建築面積約4,453萬平方米。目前，綠城管理集團是全國規模最大、專業能力最強的房地產輕資產運營集團公司。

2017年，本集團確立了「五位一體」的管理組織架構和業務發展格局，即以綠城中國為主體，形成綠城房產、綠城管理、綠城資產、綠城小鎮、綠城生活五大子集團，在央企中交集團、香港藍籌九龍倉集團，以及創始人知名中國房地產企業家宋衛平先生等各大股東的全力支持下，共同致力於打造「中國理想生活綜合服務商」第一品牌，促進綠城中國由「造房子」向「造生活」轉型，提升綠城中國未來的核心競爭力。



杭州桃源小鎮

公司資料

董事會

執行董事

宋卫平先生(聯席主席)
劉文生先生(聯席主席)
孫國強先生
壽柏年先生(於2018年4月6日辭任)
曹舟南先生
李青岸先生
李永前先生
李駿先生(於2018年4月6日獲委任)

獨立非執行董事

賈生華先生
柯煥章先生
史習平先生
許雲輝先生

審核委員會

史習平先生(主席)
賈生華先生
許雲輝先生

提名委員會

史習平先生(主席)
劉文生先生
壽柏年先生(於2018年4月6日辭任)
曹舟南先生(於2018年4月6日獲委任)
賈生華先生
柯煥章先生
許雲輝先生

薪酬委員會

賈生華先生(主席)
劉文生先生(於2018年4月6日獲委任)
孫國強先生
壽柏年先生(於2018年4月6日辭任)
柯煥章先生
史習平先生
許雲輝先生

註冊辦事處

Maples Corporate Services Limited
PO Box 309, Ugland House
South Church Street, George Town
Grand Cayman KY1-1104
Cayman Islands

香港股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716號舖

開曼群島股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company
(Cayman) Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road, George Town
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

法律顧問

香港法律方面：
安理國際律師事務所

中國法律方面：
浙江天冊律師事務所

開曼群島及英屬維爾京群島法律方面：
Maples and Calder

公司秘書

馮征先生

授權代表

曹舟南先生
馮征先生

公司資料

主要往來銀行

中國銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
交通銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司
平安銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司

杭州總部

中國
浙江省杭州市
杭大路1號
黃龍世紀廣場A座10樓
(郵編：310007)

香港主要辦公地點

香港中環
皇后大道中16-18號
新世界大廈1期14樓1406-1408室

投資者關係部

電郵：ir@chinagreentown.com
電話：(852) 2523 3138
傳真：(852) 2523 6608

公共關係

偉達公共關係顧問
電郵：greentown@hkstrategies.com
電話：(852) 2894 6321
傳真：(852) 2576 1990

股票代碼

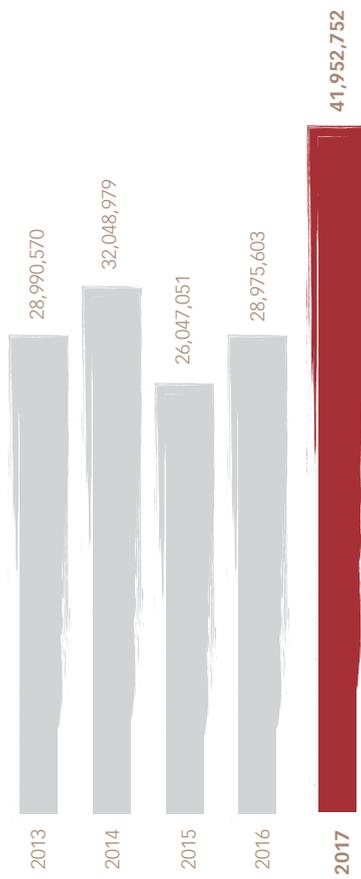
香港聯交所：03900

網頁

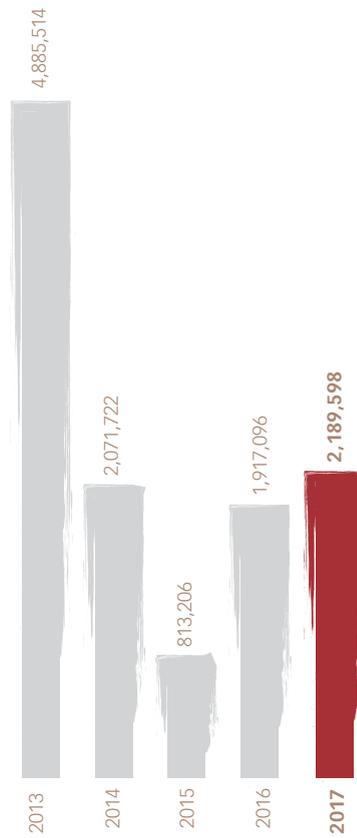
www.chinagreentown.com
www.greentownchina.com

財務摘要

收入
截至12月31日止年度
(人民幣千元)



應佔利潤：
本公司股東
截至12月31日止年度
(人民幣千元)



權益總額
於12月31日
(人民幣千元)



五年財務概要

綜合業績

	截至12月31日止年度				
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入	28,990,570	32,048,979	26,047,051	28,975,603	41,952,752
銷售成本	(20,215,201)	(23,916,319)	(20,626,106)	(22,953,628)	(33,877,152)
毛利	8,775,369	8,132,660	5,420,945	6,021,975	8,075,600
其他收入	1,647,817	1,209,064	1,185,999	1,824,526	4,874,973
開支	(2,847,160)	(3,821,011)	(5,340,155)	(5,523,319)	(7,109,461)
分佔合營企業及聯營公司業績	1,570,036	407,752	1,667,882	1,425,047	549,656
除稅前利潤	9,146,062	5,928,465	2,934,671	3,748,229	6,390,768
稅項	(3,155,857)	(2,718,644)	(1,675,175)	(1,525,686)	(3,719,803)
本年利潤	5,990,205	3,209,821	1,259,496	2,222,543	2,670,965
應佔利潤：					
本公司股東	4,885,514	2,071,722	813,206	1,917,096	2,189,598
非控股股東	1,104,691	1,138,099	446,290	305,447	481,367
	5,990,205	3,209,821	1,259,496	2,222,543	2,670,965

綜合資產及負債

	於12月31日				
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
資產總額	122,335,702	127,143,878	144,512,604	169,795,629	235,828,246
負債總額	90,324,730	92,298,570	107,852,545	130,468,986	189,033,807
權益總額	32,010,972	34,845,308	36,660,059	39,326,643	46,794,439

主席報告



董事會聯席主席
宋卫平先生

人民群眾日益增長的美好生活需要，是社會發展的永動力。二十三年來，綠城緊密契合人們對於美好生活的需要，在營造品質房產品、服務美好生活、追求有質量增長方面進行了有效探索，取得了長足進步，為「美麗中國」和美好社會的構建貢獻了一份力量。

2017年面對行業變革期密集的調控政策及複雜多變的市場環境，公司始終堅守匠心立業、品質立身，有效落實各項經營策

略，再創業績新高。這當然離不開公司各股東的大力支持、公司管理層及全體員工的艱辛付出和全體業主家人的信任。

各股東全力支持。自2015年中交集團入股綠城以來，公司已逐漸發展成為典型的混合所有制企業。這三年裏，在央企中交集團、香港藍籌企業九龍倉集團等大股東的全力支持下，公司法人治理結構不斷完善，管控架構持續優化，經營業績有效提升。特別是由中交集團派駐到公司任職的

董事及管理層，在融入企業、保持綠城特色、改善公司治理、促進戰略發展等方面表現得非常出色。

全體員工用心用情。公司的業績是公司全體員工努力的結果，更是公司管理層率先垂範、艱苦奮鬥的成果。面對市場的變革與調控的不斷升級，公司管理層帶領全體員工勇於變革、敢於創新，積極推進解決公司發展的問題。公司緊抓市場機遇，一手抓三四綫城市的庫存去化，一手抓一二綫城市和優質三四綫城市的積極補倉，並不斷擴大代建業務規模，保持綠城管理在代建行業中的引領地位，積極發展生活服務、房屋4S服務、頤養產業等輕資產業務。同時，有效降低融資成本，保持極為充裕的現金流，穩固公司發展的基礎。

下個階段，公司將積極探索事業合夥人制度，加強落實「為員工創造平台」、讓工作者共享勞動成果的企業宗旨，推動公司真正成為員工安身立命的平台及發現、提升、實現工作價值和人生價值的平台，加強團隊凝聚力與戰鬥力，搶先邁入依托企業品牌、團隊能力發展的新階段。

業主家人信任與重托。2017年綠城集團連續第6年獲得「中國房地產顧客滿意度領先品牌」榮譽稱號，業主口碑和滿意度一直處於全國領先地位，綠城品牌價值也不斷提升，這是我們最看重的，是民心、人心，也是支持公司今後發展的主要衡量標準。

品牌是對客戶的品質承諾，這需要我們不斷提高服務水平、保持品質穩定，不辜負業主家人的信任與重托。

展望未來，綠城將在各大股東的長期支持下，堅持混合所有制的創新與實踐，堅持綠城特質特色不動搖，堅持依法合規的現代法人治理機制，追求通過提供理想生活綜合服務，更好地滿足人民群眾日益增長的美好生活需要。



行政總裁報告



執行董事及行政總裁
曹舟南先生

2017年，在各大股東的支持和廣大客戶的青睞下，通過全體員工的共同努力，公司經受住了市場的嚴峻考驗，科學落地了「五位一體」管控體系，扎實推進了「四個全面管理」，有力增強核心競爭優勢和發展新動能，刷新公司經營業績，公司整體邁入穩健、有質量增長的新軌道。

這一年來，本集團的經營效益、投資特色、產品品質、運營效率、業務創新進一步彰顯：銷售規模、利潤規模大幅提升，

融資成本、淨資產負債率雙雙下降，現金流保持充裕，財務狀況根本好轉；一二綫土地儲備佔比進一步提高，「杭州鳳起潮鳴」城市標杆物業、「全運村」國家運動物業、「楊柳郡」地鐵物業、特色小鎮等創新開發模式；一批新項目有效傳承綠城精髓、氣質和神韻，開啟產品創新的全新時期；運營效率明顯提速，開發周期合理縮短，高品質、高周轉的運營態勢整體強

化；結合本集團自身優勢開創的新型商業模式，如房屋4S服務、社區商業經營、頤養產業等業務成長迅速。

當前，房地產市場正在發生著深刻的變化，公司處在重要戰略機遇期。2018年，綠城中國將在已有的基礎上堅持「輕重並舉」的發展導向，注重提升重資產整體質量及盈利水平，加快擴大輕資產權重，優化公司資產結構、利潤結構，有效匹配銷售規模、利潤規模，落實事業合夥人制，構建命運共同體、發展共同體，推進公司發展動能從對資源、資金的高度依賴向依靠團隊、品牌、專業能力轉變，持續保持公司有質量增長。

在財務策略方面，圍繞保證品質、加快周轉、提高盈利的目標，以財務為龍頭，在投資、運營、產品、服務、營銷、成本、行政等各個環節加強系統管控，並持續創

新融資模式，擴大資金來源，提升銷售回款比率，加強現金流統籌管理，以穩健的財務槓桿及充沛的現金有力支撐公司的戰略發展。

在品質策略方面，以產品品質、服務品質、性價比「三個第一」為原則，不斷提升產品創新能力和人性化、智能化水平，突顯安全、功能、美觀等客戶需求，進一步提升綠色、環保、裝配式建築等新材料、新工藝的應用，保持品質領先地位。

在投資策略方面，堅持「規模適度、流動優先」的投資原則，圍繞核心城市群，綜合戰略合作、公開競拍、混合所有制改革、收並購等方式，加大優質二、三線城市投

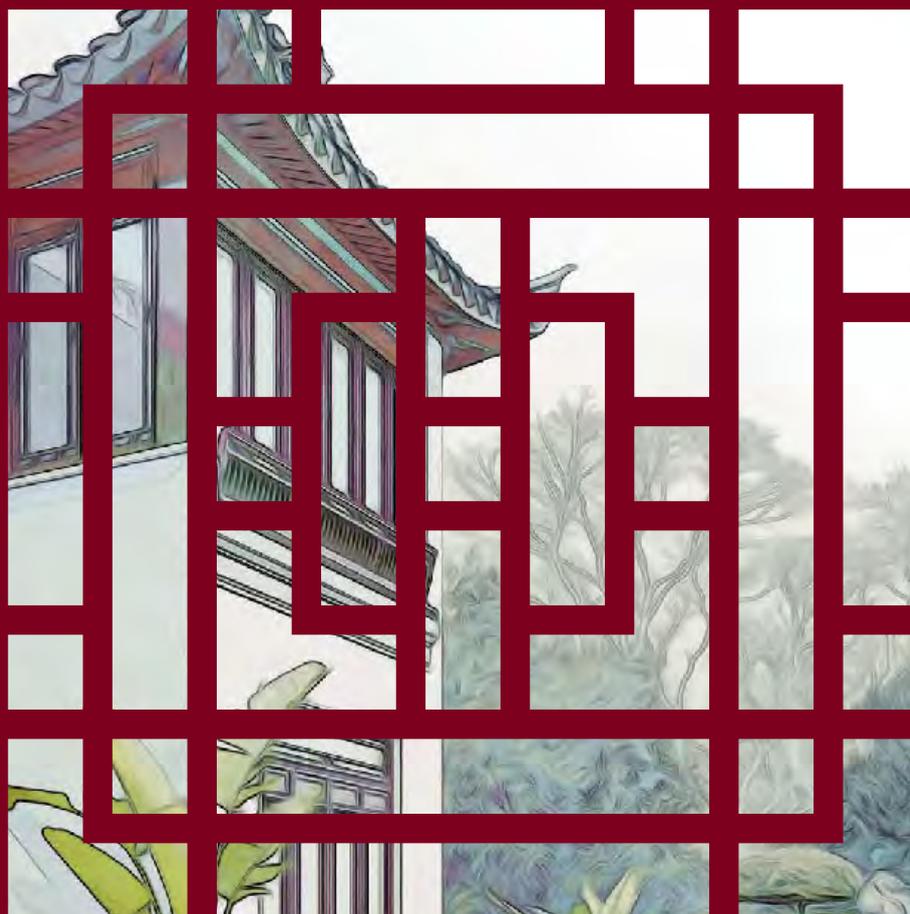
資力度，並強化投後管理，及時開展投資後評估，確保投資成效。同時加大對大教育、大健康、新金融、新經濟等優質產業的投資力度，逐步加大綜合產業權重。

在事業機制方面，公司將更加充分發揮混合所有制的優勢，全面推行事業合夥人機制，倡導以價值觀為統領，以共同事業為基礎，事業共創、風險共擔、收益共享，建立緊密型命運共同體和發展共同體，激發團隊積極性、主動性和創造性，有力增強員工團隊的擁有感、獲得感和成就感。

新的一年，全體綠城人將秉承「真誠、善意、精緻、完美」的核心價值觀，以打造「中國理想生活綜合服務商」第一品牌為目標，為客戶、股東、社會創造更大的價值，為中國城市化進程和中國居住文明貢獻更多力量！

杭州西溪雲廬





物業組合





物業組合

綠城在 中國



總建築面積超過
3,032 萬平方米

區域	項目 個數	建築面積占比 (%)
杭州	19	14.2%
浙江(除杭州)	29	31.2%
長三角區域(除浙江)	9	5.7%
環渤海區域	21	27.1%
珠三角區域	3	2.5%
成渝地區	4	3.0%
中國其他地區	12	13.7%
海外	1	2.6%
總計	98	100%

海外



🌐 長三角區域				
浙江 (除杭州)	杭州	江蘇	上海	
9,453,108	4,297,044	1,331,265	395,556	
總建築面積(平方米)	總建築面積(平方米)	總建築面積(平方米)	總建築面積(平方米)	
31.2%	14.2%	4.4%	1.3%	
佔總土地儲備比例(%)	佔總土地儲備比例(%)	佔總土地儲備比例(%)	佔總土地儲備比例(%)	
🌐 環渤海區域				
山東	北京	河北	遼寧	天津
4,802,454	1,252,975	888,122	722,563	562,964
總建築面積(平方米)	總建築面積(平方米)	總建築面積(平方米)	總建築面積(平方米)	總建築面積(平方米)
15.8%	4.1%	2.9%	2.4%	1.8%
佔總土地儲備比例(%)	佔總土地儲備比例(%)	佔總土地儲備比例(%)	佔總土地儲備比例(%)	佔總土地儲備比例(%)
🌐 珠三角區域		🌐 海外		
廣東		印尼雅加達		
763,265		778,952		
總建築面積(平方米)		總建築面積(平方米)		
2.5%		2.6%		
佔總土地儲備比例(%)		佔總土地儲備比例(%)		
🌐 中國其他地區				
海南	陝西	四川	黑龍江	
1,266,262	907,423	813,006	504,929	
總建築面積(平方米)	總建築面積(平方米)	總建築面積(平方米)	總建築面積(平方米)	
4.2%	3.0%	2.7%	1.6%	
佔總土地儲備比例(%)	佔總土地儲備比例(%)	佔總土地儲備比例(%)	佔總土地儲備比例(%)	
河南	新疆	湖南	湖北	
454,240	361,741	243,287	234,261	
總建築面積(平方米)	總建築面積(平方米)	總建築面積(平方米)	總建築面積(平方米)	
1.5%	1.2%	0.8%	0.8%	
佔總土地儲備比例(%)	佔總土地儲備比例(%)	佔總土地儲備比例(%)	佔總土地儲備比例(%)	
內蒙古	重慶	安徽		
174,807	102,413	8,820		
總建築面積(平方米)	總建築面積(平方米)	總建築面積(平方米)		
0.6%	0.3%	0.1%		
佔總土地儲備比例(%)	佔總土地儲備比例(%)	佔總土地儲備比例(%)		

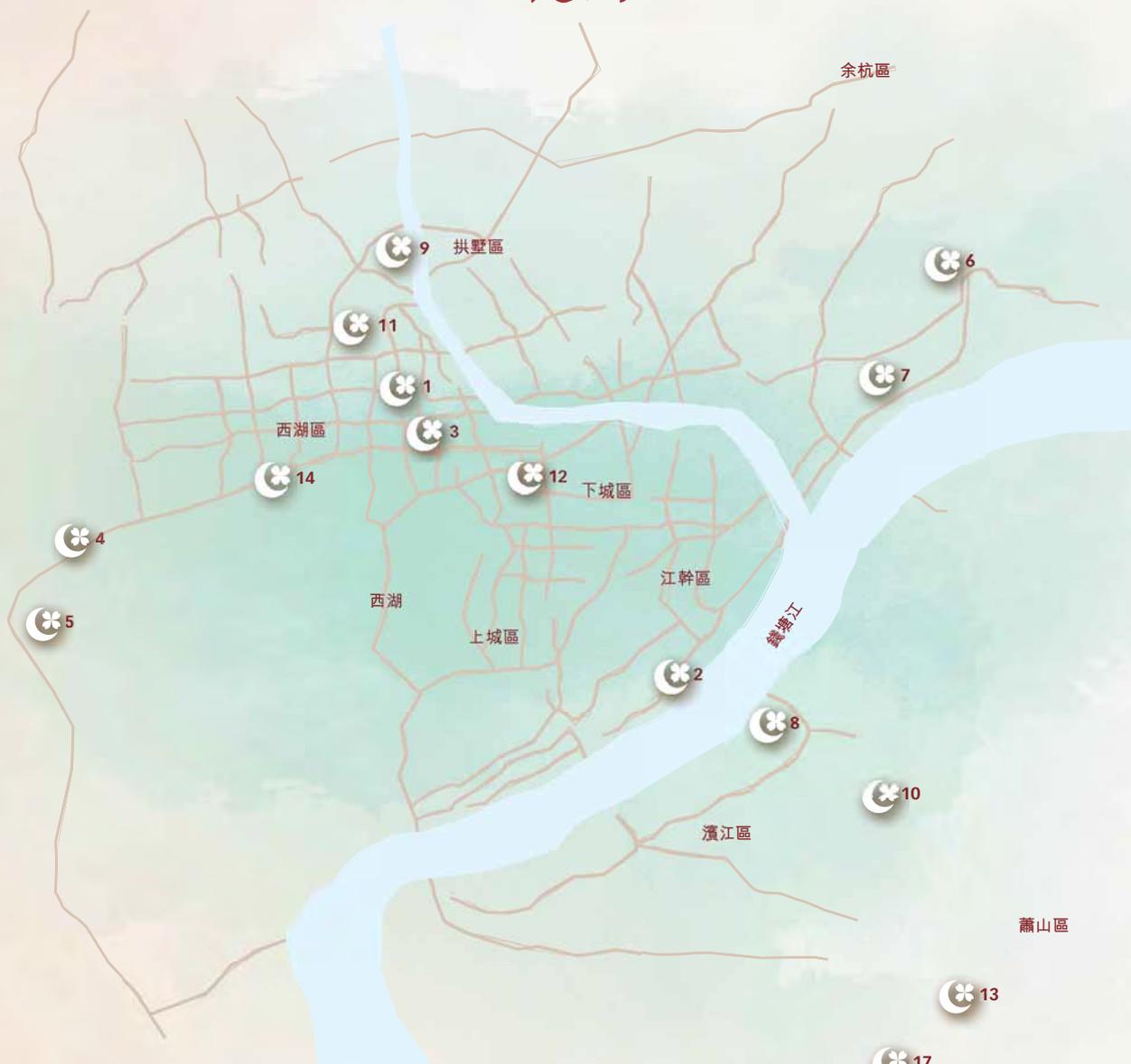
附註： 總建築面積及土地面積會隨着規劃調整而有所更改，相關數字以項目完成後的最終測量為準。

長江三角洲區域 杭州

臨安區

18

19



15

富陽區

物業組合

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 杭州武林壹號	寫字樓	50.0%	18,805	108,625
2 杭州望江寫字樓	寫字樓	56.0%	9,096	51,866
3 杭州中心	城市綜合體	45.0%	22,566	245,709
4 杭州翡翠城	高層住宅、酒店	45.0%	215,806	513,214
5 杭州桃源小鎮	高層住宅、多層住宅、別墅	50.0%	459,957	599,771
6 杭州楊柳郡	高層住宅	25.6%	98,121	426,356
7 杭州留香園	高層住宅	25.0%	51,968	239,112
8 杭州柳岸曉風	高層住宅、別墅	50.0%	38,605	120,710
9 杭州金麟府	高層住宅	50.0%	49,923	193,185
10 杭州桂語江南	高層住宅、別墅	35.0%	26,893	108,661
11 杭州沁園	高層住宅	26.0%	31,685	114,769
12 杭州鳳起潮鳴	高層住宅、酒店式公寓	50.0%	35,665	137,947
13 杭州蕭山北幹項目	高層住宅	22.5%	47,441	203,315
14 杭州西溪雲廬	別墅	19.5%/20.0%	83,222	180,009
15 杭州富陽銀湖20號、21號地塊	高層住宅、別墅	100%	160,209	299,510
16 杭州閑林街道里項片區A-14地塊	高層住宅、別墅	100%	60,247	141,370
17 杭州蕭山朝陽地塊	高層住宅、別墅	100%	70,129	297,161
18 臨安桃李春風	高層住宅、別墅	18.0%	661,758	290,992
19 臨安曼陀花園	別墅	80.0%	62,853	24,762
小計			2,204,949	4,297,044

浙江



物業組合

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 建德香樟園	高層住宅、商業	100%	49,236	150,223
2 寧波中心	城市綜合體	49.3%	58,013	447,606
3 寧波楊柳郡	高層住宅	51.0%	186,603	557,841
4 寧波柳岸曉風	高層住宅、別墅	51.0%	42,856	129,642
5 寧波邱隘項目	高層住宅、商業	51.0%	172,159	435,310
6 寧波奉化區長汀村地塊	高層住宅、別墅	100%	124,326	288,490
7 寧波智慧園	寫字樓、商業、酒店式公寓	60.0%	47,688	138,374
8 寧波象山白沙灣玫瑰園	高層住宅、酒店	100%	128,278	80,899
9 余姚明園	高層住宅	47.0%	111,101	295,484
10 新昌玫瑰園	別墅	90.0%	66,806	20,764
11 諸暨綠城廣場	高層住宅、別墅、商業	90.0%	44,308	139,546
12 嵊州剡江越園	高層住宅、別墅	51.0%	98,925	295,255
13 嵊州越劇小鎮	別墅、商業	32.5%	66,800	61,739
14 舟山長峙島	綜合社區	96.9%	712,907	1,476,497
15 舟山玫瑰園西區	綜合社區	51.0%	156,011	232,272
16 舟山岱山蔚藍公寓	高層住宅	100%	58,233	183,324
17 台州寧江明月	綜合社區	51.0%	485,120	1,437,149
18 台州玉蘭廣場	城市綜合體	49.0%	61,146	268,559
19 台州天臺山蓮花小鎮	別墅、酒店	100%	88,499	58,181
20 台州紫薇花園	高層住宅	10.0%	23,174	97,255
21 嘉興柳岸禾風	高層住宅	100%	95,730	285,359
22 烏鎮雅園	高層住宅	16.0%	173,987	387,888
23 義烏桃花源	別墅	74.5%	183,699	404,051
24 麗水留香園	高層住宅、多層住宅	51.0%	86,633	226,098
25 臨海玫瑰園	別墅	100%	69,862	94,162
26 安吉桃花源	別墅	85.0%	970,944	611,637
27 德清英溪桃源	酒店、商業	100%	21,260	23,642
28 德清觀雲小鎮	多層住宅、別墅	90.0%	186,578	254,046
29 溫州鹿城廣場	酒店式公寓、寫字樓、商業	100%	74,278	371,815
小計			4,645,160	9,453,108

上海

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 上海長風中心	寫字樓、商業	37.5%	34,493	191,583
2 上海黃浦灣	高層住宅	51.0%	39,467	165,527
3 上海松江區永豐地塊	別墅	100%	16,362	38,446
小計			90,322	395,556

江蘇

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 徐州紫薇公館	高層住宅、別墅	60.0%	100,132	187,802
2 南京雲栖玫瑰園	多層住宅、別墅	79.9%	139,419	298,073
3 無錫蠡湖香樟園	高層住宅	49.0%	48,089	139,707
4 無錫鳳起和鳴	高層住宅、別墅	100%	96,815	325,266
5 南通港閘區R17027地塊	高層住宅、別墅	100%	52,094	145,220
6 南通港閘區R17028地塊	高層住宅、別墅	100%	75,093	235,197
小計			511,642	1,331,265

環渤海區域

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 北京西山燕廬	高層住宅、多層住宅	85.0%	66,380	264,207
2 北京壹亮馬	高層住宅	50.0%	47,769	187,954
3 北京五里坨項目	多層住宅、商業	50.5%	216,430	571,369
4 北京御園	多層住宅	100%	241,247	229,445
5 天津全運村	高層住宅、商業	40.8%	29,354	89,874
6 天津桃李春風	高層住宅、別墅	100%	432,893	473,090
7 唐山南湖春曉	高層住宅、商業	40.0%	294,979	888,122
8 濟南全運村	綜合社區	45.0%	167,459	291,371
9 濟南中心	寫字樓	39.0%	14,726	131,877
10 濟南玉蘭花園	高層住宅、多層住宅、別墅	50.0%	243,524	492,542
11 濟南新東站A7地塊	別墅	100%	64,214	148,579
12 青島膠州紫薇廣場	高層住宅	100%	56,176	222,148
13 青島理想之城	綜合社區	80.0%	540,966	1,044,214
14 青島深藍中心	寫字樓	40.0%	22,701	222,349
15 山東萊蕪雪野湖桃花源	多層住宅、別墅、酒店	49.0%	783,100	330,592
16 淄博百合花園	高層住宅、多層住宅、別墅	100%	189,049	644,820
17 曲阜誠園	高層住宅、商業	100%	107,966	254,961
18 新泰玉蘭花園	多層住宅	70.0%	40,240	79,322
19 東營理想之城	高層住宅、多層住宅、別墅	49.0%	380,370	939,680
20 大連桃源里	高層住宅、多層住宅	40.0%	51,859	203,617
21 瀋陽全運村	綜合社區	50.0%	335,235	518,946
小計			4,326,637	8,229,079

珠三角區域

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 佛山桂語蘭庭	高層住宅	100%	49,621	237,293
2 佛山鳳起蘭庭	高層住宅、別墅	50.0%	58,855	273,615
3 廣州廣鋼新城項目	高層住宅、別墅	16.7%	38,757	252,357
小計			147,233	763,265

成渝地區

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 重慶蘭園	高層住宅	50.0%	30,332	102,413
2 成都文儒德	高層住宅、別墅	60.0%	56,898	259,356
3 成都華府175地塊	高層住宅	45.0%	116,880	420,251
4 成都青羊區金沙項目	多層住宅、別墅	100%	43,074	133,399
小計			247,184	915,419

中國其他地區

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 合肥翡翠湖玫瑰園	高層住宅	100%	6,000	8,820
2 鄂爾多斯誠園	高層住宅	10.5%	44,156	174,807
3 新疆百合公寓	寫字樓、商業	50.0%	62,973	361,741
4 長沙青竹園	別墅	49.5%	724,807	243,287
5 海南藍灣小鎮	綜合社區	51.0%	1,309,242	1,266,262
6 大慶御園	高層住宅、多層住宅、別墅	100%	304,987	504,929
7 鄭州雁鳴湖玫瑰園	多層住宅、別墅、酒店	100%	271,135	272,542
8 河南信陽百合新城	高層住宅、多層住宅	20.0%	77,662	181,698
9 西安鴻基新城	高層住宅、商業	83.0%	199,934	883,943
10 西安全運村文遠地塊	高層住宅、別墅	51.0%	91,334	23,480
11 武漢花山項目	高層住宅、別墅	80.0%	99,200	204,089
12 湖北黃石玉蘭花園	高層住宅、別墅	30.0%	10,484	30,172
小計			3,201,914	4,155,770

海外

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 印尼雅加達項目	高層住宅、商業	10.1%	136,314	778,952



臨安桃李春風



管理層討論與分析





管理層討論與分析

經營回顧

2017年，房地產調控政策不斷升級，而人們對於美好生活的嚮往及改善自身居住條件的需求依然強勁。本集團積極響應市場需求，加快向「理想生活綜合服務商」轉型發展，貫徹執行「服務平台化、資產金融化、開發專業化」的發展戰略，形成「輕重結合」（輕資產與重資產相結合）的業務發展格局，持續提升核心競爭力。

得益於各股東的堅定支持和全體員工的不懈努力，本集團2017年業績再創新高：在銷售方面，順應不同區域市場的調控政策，採取差異化的營銷策略，去庫存成效顯著；在投資方面，抓住第四季度市場相對降溫的機遇期，以較為合理的價格獲取了一批優質土地，投資規模創歷史新高；在財務方面，加大公開市場的融資力度，並積極開展創新融資，融資成本大幅降低；在品質管理方面，進一步夯實產品品

質領先行業的地位，不斷豐富和提升生活服務的內涵與品質；在業務創新方面，在全國首先推出房屋4S服務模式，開展維保、增值、煥新等領先業務，取得存量房領域全生命周期服務的戰略先機。



杭州江南里

業績概覽

本年度本集團取得收入人民幣41,953百萬元，較2016年的人民幣28,976百萬元增加44.8%。本年度本集團實現除稅前利潤為人民幣6,391百萬元，較2016年的人民幣3,748百萬元增加人民幣2,643百萬元，增長70.5%。本年度本集團實現淨利潤人民幣2,671百萬元，較2016年的人民幣2,223百萬元增加人民幣448百萬元，增長20.2%。本年度本公司股東應佔利潤人民幣2,190百萬元，較2016年的人民幣1,917百萬元增加人民幣273百萬元，增長14.2%。

若扣除收購收益、若干資產的減值虧損計提與撥回的稅後淨影響、若干資產的公允價值調整於年內的稅後淨影響，本年度股東應佔核心利潤人民幣2,854百萬元，較2016年的人民幣2,086百萬元增加人民幣768百萬元，增長36.8%。

本年度實現基本每股盈利人民幣0.77元，較2016年的每股人民幣0.70元增長10.0%。

預售情況

截至2017年12月31日止十二個月，綠城集團(包括綠城中國控股有限公司及其附屬公司連同其合營企業及聯營公司)累計取得總合同銷售面積約827萬平方米，總合同銷售金額約人民幣1,463億元，創歷史新高。投資項目銷售均價約人民幣23,235元每平方米(2016年：每平方米人民幣19,813元)，處於全國領先水平。

其中，綠城集團2017年累計取得投資項目合同銷售面積約444萬平方米，合同銷售金額約人民幣1,033億元，其中歸屬於本集團(包括綠城中國控股有限公司及其附屬公司)的權益金額約為人民幣549億元；於2017年12月31日，本集團另有累計已簽認購協議未轉銷售合同的金額約人民幣7億元，其中歸屬於本集團的權益金額約為人民幣4億元。另外，綠城集團以品牌輸出、管理輸出的代建管理項目(非投資項目，簡稱代建項目)，於2017年加速業務發展，

累計取得合同銷售面積約383萬平方米，合同銷售金額約人民幣430億元，佔總合同銷售金額的29%，較2016年同比增長138%。在房地產投資和開發逐漸分離的行業趨勢下，綠城代建業務優勢進一步凸顯，引領本集團資產輕型化發展。

近年來，本集團著力打造適銷對路的高性價比產品，並形成2:6:2的橄欖型產品格局(城市標志性、品牌標杆型產品權重控制在20%，面向更多白領、年輕人的市場主流產品比重擴展至60%，針對原住居民的品質保障房、安置房比例界定為20%)，有效加快去化速度。2017年，投資項目整體去化率達72%(其中，一二線城市房源去化約為人民幣696億元，去化率達75%；三四線城市房源去化約人民幣337億元，去化率達67%)。投資項目新增房源約人民幣744億元，全年貢獻銷售額約人民幣579億元，去化率達78%；期初存量房源約為人民幣692億元，全年實現去化約人民幣454億

元，去化率達66%。其中，杭州楊柳郡、北京西山燕廬、青島理想之城、寧波楊柳郡等15個項目全年單盤銷售額超過人民幣20億元，台州寧江明月、海南藍灣小鎮、舟山長峙島等以往年度去化速度較慢的項目也位列其中，去庫存成效顯著。

土儲結構持續優化，投資特色逐步凸顯

2017年，全國土地市場成交金額和價格均創歷史新高，但同時行業也面臨信貸收緊、限購政策持續、項目入市放緩等不利因素。面對複雜的市場形勢，本集團聚焦核心城市、核心地段，在前三季度始終保持戰略定力，頂住同業房企加速擴張的

壓力，不盲目補倉，在第四季度抓住房企資金面趨緊、競爭激烈程度下降的戰略窗口期，通過本集團健全的投資管控機制，確保新增項目的盈利能力，以較為合理的價格獲取了一批優質土地，投資規模創歷史新高。2017年全年，本集團重點布局北京、上海、廣州三大一線城市，捍衛本集團在高端物業營造領域的領先地位；深耕杭州、南京、無錫、寧波等地區項目，進一步鞏固綠城在長三角區域的市場影響力；戰略性進入成都、重慶、西安、武漢等重點城市，提升綠城品牌在西南、西北和華中區域的知名度；布局嘉興、南通、義烏等位於核心城市輻射區域並極具發展

潛力的三四線城市，通過短平快項目促進資金的快速流轉。

本集團2017年新增項目共計37個，總建築面積約為859萬平方米，歸屬於本集團的約為570萬平方米，主要分布於長三角、珠三角、京津冀三大城市群（其佔總建築面積的58%）；總土地款約人民幣644億元，歸屬於本集團支付的約為人民幣442億元；預計新增可售金額約人民幣1,547億元，歸屬於本集團權益約為人民幣986億元，其中一二線城市可售金額佔比達75%。新增土地平均樓面價約人民幣10,898元每平方米。經過2017年的補倉，本集團實現了以三大城市群為核心的重點布局，土地儲備結構持續優化。

2017年新增土地儲備表

序號	地塊／項目名稱	獲得方式	城市	權益	項目總土地	歸屬於	總建築面積 (平方米)
					成本／收購成本 (人民幣百萬元)	綠城支付款項 (人民幣百萬元)	
1	杭州西溪雲廬	招拍掛	杭州	19.5%	1,271	248	80,267
2	杭州沁園	招拍掛	杭州	26.0%	3,100	806	114,769
3	廣州廣鋼新城項目	招拍掛	廣州	16.7%	4,001	668	252,357
4	象山白沙灣玫瑰園	收購	寧波	100%	72	72	80,899
5	南京雲栖玫瑰園	招拍掛	南京	79.9%	3,810	3,045	298,087
6	佛山鳳起蘭庭	招拍掛	佛山	50.0%	1,942	971	273,615
7	無錫鳳起和鳴	招拍掛	無錫	100%	3,834	3,834	325,266
8	義烏桃花源	招拍掛	義烏	74.5%	2,490	1,855	231,382
9					1,769	1,318	172,669
10	重慶蘭園	招拍掛	重慶	50.0%	872	436	102,413
11	印尼雅加達項目	收購	雅加達	10.1%	87	87	778,952
12	麗水留香園	招拍掛	麗水	51.0%	1,266	646	226,098
13	嵊州越劇小鎮	招拍掛	嵊州	32.5%	61	33	61,739
14	武漢花山項目	收購	武漢	80.0%	1,261	1,261	204,089
15	成都文儒德	收購	成都	60.0%	1,695	1,695	259,356
16	寧波柳岸曉風	招拍掛	寧波	51.0%	1,779	907	129,642
17	寧波丘隘項目	招拍掛	寧波	51.0%	4,469	2,279	435,310
18	杭州富陽銀湖20號地塊	招拍掛	杭州	100%	802	802	104,088
19	杭州富陽銀湖21號地塊	招拍掛	杭州	100%	1,295	1,295	195,422
20	寧波奉化區長汀村地塊	招拍掛	寧波	100%	1,392	1,392	288,491
21	北京五里坨地塊	招拍掛	北京	50.5%	8,600	4,343	571,370
22	杭州閑林街道里項片區A-14地塊	招拍掛	杭州	100%	1,505	1,505	141,370
23	成都華府175地塊	招拍掛	成都	45.0%	3,185	1,433	420,251
24	南通港閘區R17027地塊	招拍掛	南通	100%	997	997	145,220

序號	地塊／項目名稱	獲得方式	城市	權益	項目總土地	歸屬於	總建築面積 (平方米)
					成本／收購成本 (人民幣百萬元)	綠城支付款項 (人民幣百萬元)	
25	南通港閘區R17028地塊	招拍掛	南通	100%	1,574	1,574	235,197
26	上海松江區永豐地塊	招拍掛	上海	100%	602	602	38,446
27	濟南新東站A7地塊	招拍掛	濟南	100%	1,346	1,346	148,579
28	杭州蕭山朝陽地塊	招拍掛	杭州	100%	3,939	3,939	297,161
29	成都青羊區金沙地塊	招拍掛	成都	100%	1,344	1,344	133,399
30	曲阜誠園	招拍掛	濟寧	100%	188	188	254,961
31	西安鴻基新城一期	收購	西安	83.0%	1,677	1,677	883,943
32	西安全運村文遠地塊	收購	西安	51.0%	235	235	328,249
33	德清觀雲小鎮	收購	德清	90.0%	778	778	254,046
34	海南藍灣小鎮2017-43地塊	招拍掛	陵水	51.0%	371	189	21,020
35	海南藍灣小鎮2017-45地塊	招拍掛	陵水	51.0%	709	362	88,133
36	安吉桃花源B4地塊	招拍掛	湖州	85.0%	9	8	2,510
37	安吉桃花源F2地塊	招拍掛	湖州	100%	54	54	9,877
合計					64,381	44,224	8,588,643



杭州西溪雲廬

於2017年12月31日，綠城集團共有土地儲備項目98個(包括在建及待建)，總建築面積約3,032萬平方米，其中按照權益計算約為1,902萬平方米；總可售面積約為2,112萬平方米，權益可售面積約為1,302萬平方米；樓面地價平均成本約為每平方米人民幣5,098元；一二線城市的土地儲備總可售貨值佔比達70%。

財務結構顯著優化，綠城資產創新發展

受益於本公司第一大股東中國交通建設集團有限公司(「中交集團」)的資信支持及本公司整體經營情況的進一步向好，於2017年12月31日，本公司淨資產負債率為46.4%，同比大幅下降(2016年12月31日：58.1%)，現金及銀行餘額約為人民幣359.8億元，創下公司歷史峰值。2017年總借貸加權平均利息成本為5.4%，與2016年的5.9%相比進一步下降。

2017年新增土地成本約為人民幣442億元，但有息負債淨增加僅為人民幣99億元，公司資金來源結構明顯改善。一方面得益於公司銷售回款大幅增加，以及本集團管控項目權益佔比不斷提升，充實了公司內源性現金流。另一方面，在金融監管趨嚴、融資環境趨緊、融資渠道受限的情況下，本集團不斷優化與創新融資管理工作，為公司運營及投資提供了強有力的保障。本集團在公開市場融資力度不斷增強：2017年7月成功發行4.5億美元永續三年可贖回高級證券，初始分派率為5.250%，創本集團境外永續證券和債券類融資利率的歷史新低；截至2017年8月人民幣89億元中期票據分四期全部發行完畢。另外，本集團非公開發行人民幣50億元公司債券的申請於2017年12月27日取得上海證券交易所無異議函；公開發行人民幣20億元公司債券的申請也已於2018年1月10日獲得中國證監會批文，並於3月12

日成功發行，認購倍數高達3.12倍，票面利率低至5.50%。與此同時，本集團加快資源整合，加強與金融機構的有效溝通，目前已全部置換利率高於7%且可置換的高息債，債務結構顯著優化，並為本集團資產結構的系統改善打下扎實基礎。

綠城資產承接本集團「資產金融化」的戰略，構建金融服務平台，多點布局產業投資，加強持有資產流動性，也積極助力本集團財務狀況的改善。在創新融資方面，綠城資產穩步推進融資租賃、商業保理等業務，並於2017年7月成功發行三年期人民幣16億元應收購房尾款ABS，利率5.29%。此外，本集團成功完成了北京霄雲路項目和奧克伍德酒店的處置變現，資產結構進一步優化，並通過經營性物業貸、內保外貸等金融方式，有效加強了持有資產流動性。

產品品質行業領先，生活服務不斷升級

在嚴厲的房地產調控背景下，房屋的居住屬性逐漸回歸主流，人們對於產品和服務的要求也相繼提高。二十三年來，本集團一直秉承著「為更多人造更多好房子」、「滿足大多數人對於美好生活需要」的樸素理想，堅持對品質的不懈追求，持續為客戶提供優質的產品與服務。2017年本集團連續第6年獲得「中國房地產顧客滿意度領先品牌」榮譽稱號，品牌價值2017年權威評估達到人民幣290.76億元，位居混合所有制企業全國第一。此外，本集團連續十三年榮獲中國房地產企業綜合實力前十強、品牌價值前十強，充分證明了市場、客戶對本集團產品及服務品質的高度認可。

本集團以產品品質提升為基礎，大力進行改革創新，持續提升項目開發效率。在品質管控方面，完成產品系統安全體系搭建，同時面向客戶實施「工地開放日」活動，全面落實日式管理標準，有效保障產品的質量、安全與性能。在產品創新方面，杭州鳳起潮鳴、杭州桂語江南項目分別推出三層中式合院及現代簡約疊排產

品，獲得市場的廣泛好評，杭州鳳起潮鳴還榮膺2017年度「東方美學人文住宅」，充分展現本集團在產品創新設計方面的領先地位。在項目運營效率方面，產品標準化研究及應用成效顯著，重慶蘭園和寧波楊柳郡項目分別應用設計和精裝標準化成果，設計周期和整體開發周期均縮短1個月；裝配式建築、鋼結構建築等技術的試點應用也有效提升了項目開發運營效率。同時，本集團加速提升綠色建築應用水平，目前新獲取項目已全面按照國家星級標準設計建造。

為承接「服務平台化」的戰略目標，綠城生活集團積極探索「新產品、新營銷、新服務」，圍繞客戶全生活鏈條和房屋全生命周期，不斷升級服務內容。第一，明確以

維修業務為基礎，以煥新、增值、城市更新業務為依托的房屋4S商業模式，快速擴展業務規模，完成全國17個城市35個門店的落地；第二，創新商業運營模式，建立諮詢、規劃、招商、運營、代理銷售全鏈條的社區商業運營服務體系，並著重打造地鐵商業街樣板—杭州楊柳郡商業街；第三，依托大數據技術，上綫運營房產營銷數字化平台、「綠城+」美好生活服務APP及房屋4S服務平台三大系統，打造成客戶服務融合平台，整合客戶數據，提高客戶粘性，持續提升客戶的生活體驗。



杭州桂語江南

前景展望

2018年，各地政府將積極落實差異化的房地產調控政策，由全面的限購限貸政策向滿足首套需求、支持改善需求及遏制投資需求轉變，預期更多城市將實施「一城多策」。推進房地產長效機制建立各類手段將逐步落實，人口持續淨流入的大中型城市將推出更多的租賃用地，推廣共有產權房，完善「商品房+政府保障房+租賃住房+共有產權房」的供應格局，進一步達到「全民住有所居」的目標。

2017年，本集團三四線的庫存去化比較理想，且已在財務報表上對歷史的遺留問題做了充足的減值撥備，基本甩掉了歷史包袱，使得本集團在未來發展中得以輕裝上陣。同時投資拓展成效顯著，本集團以較為合理的價格獲取了一批優質土地，土地儲備結構進一步優化，一二線可售貨源佔比大幅提升。在此基礎上，本集團將保持適度的財務槓桿，兼顧重資產和輕資產業務的發展，聚焦重點投資項目，為本集團保持有質量的增長提供有力支撐。

堅持「輕重並舉」的戰略發展導向

本集團將堅持「輕重並舉」的戰略發展導向，提升重資產整體質量及盈利水平，逐步加大輕資產權重，推進公司發展動能從對資源、資金的高度依賴向依靠團隊、品牌、專業能力轉變，不斷提升公司的風險管控能力。

重資產方面，本集團將堅持品質最優的房產開發及小鎮建設，不斷提升綠城房產、綠城小鎮的專業投資開發能力，提高重資產投資收益。綠城房產將著力深耕核心城市群，提升項目周轉率、性價比及盈利水平；綠城小鎮將加快理想小鎮樣板推廣、小鎮產業培育、優質小鎮項目拓展以及城市留用地創新開發，突顯全國特色小鎮先鋒的作用。

輕資產方面，本集團積極開拓符合市場需求的多元化商業模式，持續致力於為委託方、業主、供應商、員工、投資人打造「共創價值、共享利益」的生態平台，保障代建業務有質量的高速增長，減少房地產

行業週期性波動對公司的影響，發揮綠城管理在代建行業及全國輕資產標杆企業中的引領作用，實現多方共贏的增勢效應；加大綠城生活對教育、醫療、頤養等產業的整合、培育力度，提升綜合生活服務成效；組建綠城房屋科技集團，積極發展房屋4S、裝飾、機電、建安等輕資產服務業務；加快綠城資產金控服務平臺建設，提高持有物業經營效益，加大對新金融、新經濟等優質輕資產的投資力度。

資金保障

2018年本集團將持續拓寬融資渠道，積極創新融資模式，推行融資租賃、商業保理、基金及其他創新業務的多元化發展，擴大資金來源，逐步降低融資成本，同時提升銷售回款比率，加強現金流統籌管理，以穩健的財務槓桿及充沛的現金有力支撐2018年的投資拓展工作，特別是對重點戰略項目的投資。

投資拓展

為了應對市場環境的變化，同時解決自身資源短板與有質量增長之間的矛盾，本集團將繼續堅持「核心城市，核心地段」的投資戰略，聚焦「長三角」、「珠三角」、「京津冀」三大城市群、「北上廣深」四大都市圈，擇優拓展一二線城市周邊承接產業及人口外溢的優質三四線城市，並結合盈利和流動性的情況，對投資結構做及時微調和變倉，積極把握多元化的項目獲取機

會。第一，憑藉四屆全運村開發營造和全運會賽事服務經驗，並借助綠城品牌的影響力及屬地優勢，全力籌備競標杭州亞運村項目，同時借力於大股東中交集團，積極爭取參與雄安新區、「一帶一路」沿綫優質城市項目建設；第二，積極打造展現本集團產品營造實力的標杆型項目，如杭州鳳起潮鳴等項目，提升品牌影響力；第三，持續發揮在「軌道交通+物業」開發方面的優勢，積極對接杭州、寧波、福州、

西安、佛山等地軌道及地鐵上蓋業務，加快項目轉化力度；第四，著力推動特色小鎮建設，拓展項目獲取模式，在已落地的產業小鎮項目中，構建並發展特色產業的產業鏈體系，實踐產業主導、產鎮融合的開發模式；第五，積極參與房地產相關國有企業的混改，並聚焦重大收購項目。



此外，2018年本集團將重點跟進兩項投資工作。第一，進一步加強與地方政府的合作，全面介入大型體育賽事配套設施的規劃建設、賽事服務以及賽後資產運營全鏈條，形成綠城獨有的賽事開發、運營模式和賽事系列品牌。2022年，第19屆亞運會將於杭州舉辦，本集團將憑藉連續四屆全運村項目的操盤經驗、運動村系列的項目營造及賽事服務等方面的顯著優勢，全力籌備杭州亞運村的投標工作，如獲取該項目，將為本集團補充大量優質土地儲備，進一步穩固本集團在杭州市場的行業龍頭地位。第二，目前，本集團已設立綠城雄安城市運營公司，協同中交集團全力構建與雄安新區的戰略合作夥伴關係，尤其在本集團擅長的保障房建設、政府代建、小鎮建設、精品公寓建設以及生活服務等方面尋求更多的合作機會。

管理提升

本集團將從人才、質量、服務、預算四個方面推動公司的規範運營，提升管理水平。本集團將以人崗匹配為原則，加快人力資源機制化建設，提升人均效能；堅定以品質為核心的發展道路，保持產品質量領先行業地位；不斷升級服務內容，更好地滿足人們對美好生活的需求；以「公司利益最大化」為目標，堅持所有費用納入預算管控系統，有效控制成本費用。

員工激勵

本集團將基於公司當前發展階段，統籌經營戰略、組織結構、盈利能力等實際情況，建立「事業合夥人」長期激勵制度，員工與公司共擔風險、共創價值、共享收益。

購股權方面，本公司綜合考慮近年來的運營及財務表現、市值管理等因素，於2017年12月27日向董事及高級管理層授出購股

權合共1億股，這有利於持續激勵公司董事、管理層及優秀員工，共享本公司業績增長成果，進而吸引其對本公司發展做出更多卓越貢獻。

管理層持股方面，本集團計劃於2018年選拔一批管理層和基幹員工，認購一定份額的公司股份。通過持股，進一步調動團隊的積極性和創造性，構築利益共同體，共同致力於提升公司業績與市值，實現共贏共享。

同時，本集團計劃從2018年開始推行以公司價值創造為前提的發展成果共享計劃，以城市公司淨資產收益率考核、新業務板塊上市員工持股、創新業務經營團隊持股等為特徵，鼓勵價值創造、價值貢獻。

2018年可售貨源

2018年綠城集團預計整體可售面積約為1,211萬平方米，整體可售金額約為人民幣2,351億元。其中，2018年綠城集團將有140個投資項目在售，預計可售面積約641萬平方米，可售金額約人民幣1,573億元(2017年存量房源可售金額為人民幣413億，2018年預計新增可售房源金額人民幣1,160億)，一二線城市可售面積約365萬平方米，可售金額約人民幣1,066億，佔2018年可售金額的68%。2018年綠城集團代建項目預計可售面積約570萬平方米，可售金額約人民幣778億元。

在央企中交集團、藍籌港企九龍倉集團以及創始股東宋卫平先生等大股東的鼎力支持下，本集團將堅持混合所有制的創新與實踐，加快實現「中國理想生活綜合服務商」第一品牌，更好地滿足客戶對於美好生活的嚮往和期待。

財務分析

收入

本集團的收入主要來自物業銷售，同時也包括酒店運營收入、物業租金收入、項目管理收入、銷售建築材料收入、設計及裝修收入等。本年度實現物業銷售收入人民幣37,936百萬元，佔總收入的90.4%，較

2016年的人民幣25,521百萬元增加48.6%，主要是交付物業銷售均價上升較多所致。本年度交付物業銷售均價為每平方米人民幣19,146元，較2016年的每平方米人民幣11,247元上升70.2%，主要是本年度交付的項目中，上海黃浦灣項目為高檔精裝修樓盤，銷售均價較高，銷售比重達18.8%，一定程度上提升了銷售均價。



杭州柳岸曉風

2017年附屬公司結轉收入的樓盤情況如下：

項目名稱	物業類型	銷售面積 (平方米) (附註)	銷售收入 (人民幣 百萬元)	銷售比重	銷售均價 (人民幣元/ 平方米)
上海黃浦灣	高層住宅	64,902	7,136	18.8%	109,950
天津全運村	綜合社區	219,188	5,919	15.6%	27,004
杭州錢塘明月	高層住宅	226,032	5,027	13.3%	22,240
杭州江南里	別墅	23,450	2,212	5.8%	94,328
奉化玫瑰園	高層住宅、別墅	166,016	1,964	5.2%	11,830
海南藍灣小鎮	綜合社區	81,312	1,791	4.7%	22,026
臨安桃李春風	別墅	74,517	1,321	3.5%	17,727
合肥翡翠湖玫瑰園	高層住宅	80,861	1,033	2.7%	12,775
舟山長峙島	綜合社區	60,095	1,033	2.7%	17,189
德清英溪桃源	高層住宅、別墅	94,866	901	2.4%	9,498
其他		890,188	9,599	25.3%	10,783
合計		1,981,427	37,936	100.0%	19,146

附註： 銷售面積包括地上及地下面積。

本年度杭州地區項目實現物業銷售收入人民幣10,506百萬元，佔比27.7%，位居首位；浙江(除杭州外)地區項目實現物業銷售收入人民幣8,946百萬元，佔比23.6%，位居第二；上海地區項目實現銷售收入人民幣7,136百萬元，佔比18.8%，位居第三。

本年度本集團高層住宅、多層住宅、酒店式公寓銷售收入人民幣27,855百萬元，佔比73.5%，別墅銷售收入人民幣9,384百萬元，佔比24.7%，寫字樓銷售收入人民幣697百萬元，佔比1.8%。

本年度本集團實現設計及裝修收入人民幣2,091百萬元，與2016年的人民幣1,660百萬元增長人民幣431百萬元，增長26.0%，主要是本集團設計及裝修業務所提供的高端精裝修產品和服務得到客戶高度認可，業務規模持續穩定擴張。

本年度本集團實現項目管理服務收入人民幣931百萬元，與2016年的人民幣814百萬元增長14.4%，主要是綠城管理控股有限公司對現有項目管理業務平台持續整合與強化，項目管理規模領先，「綠城管理」品牌在業界獲得良好的口碑，已成為項目管理行業的標杆，項目管理業務整體呈良好發展態勢。

本年度本集團實現酒店運營收入人民幣717百萬元，與2016年的人民幣652百萬元增長10.0%，主要是本集團多家酒店運營逐步成熟，客源日益增長所致。

本年度本集團實現投資性物業租金收入人民幣70百萬元，與2016年的人民幣139百萬元減少49.6%，主要是本年度本集團出售了一家附屬公司之股權，其下持有並出租北京綠城奧克伍德華庭酒店公寓，詳情見下文「重要處置」。

毛利與毛利率

本年度本集團實現毛利人民幣8,076百萬元，較2016年的毛利人民幣6,022百萬元增加34.1%，主要是本年度物業銷售收入增加相應引起毛利的增長。

本年度本集團實現毛利率為19.2%。若撇除本集團在收購附屬公司時產生的公允價值調整對成本的影響，本年度本集團實現毛利率為32.3%，較2016年的21.4%有明顯增長，其中物業銷售毛利率31.8%，較2016年的18.7%大幅增長，主要是本年度交付的上海黃浦灣項目，為高檔精裝修高層住宅，銷售比重居首位，實現的物業銷售毛利率較高所致。

其他收入

本年度本集團取得其他收入人民幣1,223百萬元，較2016年的人民幣977百萬元增加25.2%，主要包括利息收入、淨匯兌收益及綜合服務收入等。

本年度本集團取得淨匯兌收益人民幣511百萬元，主要是本集團外幣借款金額較大，且2017年人民幣對美元匯率升值較多所致，2016年計入行政開支中有淨匯兌損失人民幣528百萬元。

銷售及行政開支

本年度本集團發生銷售開支人民幣1,617百萬元，行政開支人民幣2,860百萬元，合共人民幣4,477百萬元，相比於2016年的合共人民幣4,208百萬元增加人民幣269百萬元，上升6.4%，主要是人力資源成本增加所致。

人力資源成本是銷售及行政開支中的最大單一支出，本年度產生人民幣1,931百萬元（2016年：人民幣1,476百萬元），同比上升30.8%，一方面是本年度本集團物業銷售收入明顯提升，表現相關獎勵也相應上升，另一方面本年度本集團配合五大板塊的業務格局，引進了各類型的優秀人才，帶來人力資源成本的增加。

本年度產生營銷活動相關費用人民幣727百萬元（2016年：人民幣599百萬元），同比上升21.4%，主要是本年度本集團積極拓寬營銷渠道，銷售額大幅增長所致，但本集團同時嚴格管控費用，營銷活動費相對增幅較小，費率比有明顯下降。日常營運費用人民幣934百萬元（2016年：人民幣929百萬元）中，辦公費、差旅費、會務費和水電物管費等均有一定程度的下降，其主要原因是本年度本集團以費用控制信息化系統為助推，落實全面預算管理，並根據預算執行情況進一步優化費用標準和管控舉措，費用管控水平有所提升所致。

財務費用

本年度總利息開支為人民幣3,718百萬元，較2016年的人民幣3,468百萬元增加人民幣250百萬元，主要是本年度加權平均佔用資金增加所致。本年度加權平均利息成本為5.4%，較2016年的5.9%有所下降，主要是本年度本集團持續優化債務結構，積極拓展融資渠道和創新融資模式，同時推進地產金融化，年內本集團通過發行89億元人民幣中期票據、4.5億美元高級永續證券、16億元人民幣應收購房尾款ABS等多項措施，實現融資成本在前兩年的基礎上進一步下降。

本年度本集團計入綜合損益及其他全面收益表的利息支出為人民幣1,477百萬元（2016年：人民幣1,037百萬元）。本年度資本化利息為人民幣2,241百萬元，資本化率為60.3%（2016年：70.1%）。

分佔合營企業及聯營公司業績

本年度本集團分佔合營企業業績為虧損人民幣8百萬元，分佔聯營公司業績為盈利人民幣558百萬元，兩者合共為盈利人民幣550百萬元，較2016年的人民幣1,425百萬元，減少人民幣875百萬元，主要是部分物業計提減值虧損和物業銷售毛利減少所致。

本年度本集團之聯營公司青島綠城華景置業有限公司（青島深藍中心）就其物業計提減值虧損人民幣452百萬元，減少了本集團分佔聯營公司業績人民幣181百萬元。

本年度合營企業及聯營公司結轉物業銷售收入合計人民幣27,633百萬元，較2016年的人民幣28,414百萬元減少2.7%，實現物業銷售毛利人民幣4,215百萬元，較2016年的人民幣5,341百萬元減少21.1%，主要是2016年結轉收入的杭州武林壹號項目和義烏玫瑰園項目，銷售比重較高，實現物業銷售毛利較高所致。

舟山長峙島

2017年合營企業及聯營公司結轉收入的樓盤情況如下：

項目名稱	類別	物業類型	銷售面積 (平方米)	銷售收入 (人民幣 百萬元)	銷售比重	銷售均價 (人民幣元/ 平方米)
			(附註)			
杭州之江壹號	合營企業	高層住宅	135,693	2,972	10.8%	21,902
杭州楊柳郡	合營企業	高層住宅	130,070	2,181	7.9%	16,768
無錫蠡湖香樟園	合營企業	高層住宅、別墅	108,860	1,796	6.5%	16,498
瀋陽全運村	合營企業	高層住宅	215,571	1,356	4.9%	6,290
杭州武林壹號	聯營公司	高層住宅	49,078	3,636	13.2%	74,086
麗水秀麗春江	聯營公司	高層住宅	127,704	2,025	7.3%	15,857
濟南全運村	聯營公司	高層住宅、別墅	93,893	1,902	6.9%	20,257
青島深藍中心	聯營公司	高層住宅	25,056	1,426	5.2%	56,913
杭州翡翠城	聯營公司	高層住宅、別墅	48,904	1,153	4.2%	23,577
杭州西子國際	聯營公司	高層住宅、寫字樓	38,243	1,111	4.0%	29,051
其他			677,517	8,075	29.1%	11,919
合計			1,650,589	27,633	100.0%	16,741

附註：銷售面積包括地上及地下面積。

稅項費用

本年度稅項包括人民幣2,150百萬元的地稅增值稅(2016年：人民幣431百萬元)和人民幣1,570百萬元的企业所得稅(2016年：人民幣1,095百萬元)。本年度企業所得稅實際稅負為38.3%(撇除分佔合營企業和聯營公司業績及若干境外附屬公司之虧損)，高於法定稅率25.0%，主要是因為預提股息所得稅、未確認遞延稅項資產的若干境

內附屬公司虧損、優先票據提早贖回權的公允價值變動以及就稅務目的而言不可扣減的開支所導致。

投資物業的公平值變動收益

投資物業是以賺取租金為目的而持有的物業，應按照公允價值計量。本集團委聘戴德梁行有限公司對位於大連、青島和諸暨等地的若干投資物業予以評估。根據評估結果，2017年投資物業的公平值變動收益為人民幣253百萬元(2016年：收益人民幣50百萬元)。

優先票據提早贖回權的公平值改變

本集團所有優先票據包含提早贖回期權。提早贖回期權被視為與主合約並無密切關係的內置衍生工具。本年度提早贖回期權公平值變動為損失人民幣157百萬元(2016年：損失人民幣101百萬元)。

若干資產的減值虧損計提與撥回

鑒於市場環境的瞬息變化，本集團委聘戴德梁行有限公司對部分物業予以評估。根據評估結果，2017年本公司之附屬公司舟

山市普陀綠城實業投資有限公司撥回酒店物業的評估減值人民幣7百萬元(2016年：撥回減值人民幣35百萬元)，本公司之附屬公司新昌綠城置業有限公司撥回酒店物業

的評估減值人民幣13百萬元(2016年：撥回減值人民幣3百萬元)，合共撥回減值人民幣20百萬元。

本年度本集團分別就若干附屬公司之已竣工可出售物業計提減值虧損，情況如下：

公司名稱	項目名稱	減值虧損 (人民幣百萬元)
杭州余杭金騰房地產開發有限公司	杭州藍庭	156
奉化綠城房地產開發有限公司	奉化玫瑰園	75
台州吉利嘉苑房地產開發有限公司	台州玫瑰園	42
青島綠城華川置業有限公司	青島理想之城	38
綠城恒基(大慶)置業有限公司	大慶御園	26
新泰綠城置業有限公司	新泰玉蘭花園	15
合計		352

另外，本年度本集團就應收關聯人士款項計提減值虧損人民幣431百萬元，主要是對應收溫州綠城發展房地產開發有限公司(溫州海棠灣)的款項計提減值人民幣424百萬元。本年度本集團就貿易及其他應收款項計提呆帳準備人民幣216百萬元，主要是本集團對存在減值蹟象的部分款項客觀分析其可收回性後所計提。

預售訂金

預售訂金為物業預售收到的款項。該款項於物業交付時結轉為銷售收入。於2017年12月31日，本集團有預售訂金餘額人民幣65,900百萬元，相比於2016年12月31日的人民幣38,423百萬元增加人民幣27,477百萬元，增加71.5%，主要是本年度本集團合同銷售額有較大幅度增加所致。

於2017年12月31日，合營企業及聯營公司有預售訂金餘額人民幣47,457百萬元，相比於2016年12月31日的人民幣50,905百萬元減少人民幣3,448百萬元，減少6.8%。

融資來源及流動性

於2017年12月31日，本集團有銀行存款及現金(包括抵押銀行存款)人民幣35,977百萬元(2016年12月31日：人民幣24,971百萬元)，總借貸人民幣57,706百萬元(2016年12月31日：人民幣47,834百萬元)，淨負債(總借貸減去銀行存款及現金)人民幣21,729百萬元(2016年12月31日：人民幣22,863百萬元)。淨資產負債率為46.4%，與2016年12月31日的58.1%相比有顯著改善，主要是因為本年度本集團提高資金利用效率，同時加強融資統籌力度，使公司保持了良好的現金流和合理的負債率。

綠城集團現取得金融機構授信人民幣1,897億元，截至2017年12月31日止尚有可使用額度約人民幣1,327億元。

重要處置

於2017年5月7日，本集團與一名獨立第三方分別簽訂股權轉讓協議，據此，本集團同意出售其所持有的全資附屬公司力濤(杭州)建築設計諮詢有限公司100%股權和北京綠城銀石置業有限公司100%股權，其下包含位於北京的一幢酒店式公寓和兩幅尚未開發的地塊，股權交易對價分別為人民幣1,409百萬元和人民幣1,344百萬元。該等處置增加了本年度本公司淨利潤人民幣1,202百萬元。有關該等出售協議之詳情請參閱本公司日期為2017年5月7日之公告。

業務合併

本集團響應國家戰略，積極對接全運村系列賽事服務項目建設。本年度，天津綠城全運村建設開發有限公司(「天津全運村」)因其董事會與公司章程的變更而成為本公司之附屬公司(此前為本公司之合營企業)，該公司持有並開發天津全運村項目。本年度本集團在該業務合併時按公允價值重新計量該公司的資產淨值，其中就重新計算該合營企業於收購日期公平值的收益為人民幣1,621百萬元。該業務合併產生的收益及公允價值調整對成本的影響合共增加了本公司淨利潤人民幣223百萬元。

匯率波動風險

本集團之營運所在地主要在中華人民共和國，大部分的收入與支出均以人民幣結算。由於本集團存有外幣存款、外幣應收及應付關聯人士欠款和外幣應收及應付第三方款項，且尚有外幣銀行借款和境外優先票據餘額合共美金1,940百萬美元，故本集團面對外匯風險，唯本集團的經營現金流量或流動資金不會因匯率波動而產生重大影響。不過本公司仍然正積極與各大銀行探討外匯對沖方案，但截至2017年12月31日並無訂立任何外匯對沖安排。

財務保證

若干銀行為本集團物業的購買者提供抵押借款，本集團就此等抵押借款作出保證。於2017年12月31日，抵押貸款保證為人民幣30,777百萬元(2016年12月31日：人民幣27,361百萬元)。

資產抵押

於2017年12月31日，本集團向銀行及其他金融機構就其授予的一般信貸，抵押了賬面總值人民幣42,359百萬元(2016年12月31日：人民幣37,698百萬元)的預付租賃款、投資物業、可供發展物業、發展中物業、已竣工可出售物業、物業、廠房及設備、抵押銀行存款、於合營企業權益及於聯營公司權益。

資本承擔

於2017年12月31日，本集團就可供發展物業、發展中物業或在建工程已訂約資本開支但未撥備的承擔為人民幣19,815百萬元(2016年12月31日：人民幣11,000百萬元)。

資本開支計劃

考慮到複雜多變的經濟環境，本集團對資金運用採取十分謹慎的態度，以確保資金鏈的安全性。目前本集團沒有任何重大的資本開支計劃。

人力資源

於2017年12月31日，本集團總共僱用5,446名僱員(2016年：5,334名)。本集團僱員的薪酬按其表現、經驗及當時行業慣例釐定。本公司薪酬委員會及董事會定期檢討本集團的薪酬政策及待遇，並且按個別僱員的表現評價贈予花紅及現金獎勵作為對僱員的激勵。

本公司已採納購股權計劃，作為對董事及合資格僱員的獎勵。購股權的詳情載於綜合財務報告附註37內。

退休福利計劃

本集團已為所有香港僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃是根據強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局登記。強積金計劃內的資產與本集團的資產分開持有並由一獨立受托人管理。根據強積金計劃，僱主及僱員均需要按條款中指定的供款比率向強積金計劃作出供款。

本集團在中國的附屬公司僱用的僱員屬中國政府管理的國家退休福利計劃成員。中國附屬公司須將發薪的若干百分比向退休福利計劃供款，作為退休福利計劃福利的資金。本集團對退休福利計劃的唯一責任是按照計劃作出規定的供款。

結算日後事項

於2018年1月29日，本公司與九龍倉集團有限公司及其他訂約方訂立框架協，內容有關將位於中國浙江省杭州市蕭山區的一幅土地開發為住宅物業。該幅土地總佔地面積約70,129平方米，擬開發為住宅物業，總建築面積約196,361平方米，容積率為2.8。訂立框架協議及其項下擬進行交易構成本公司的關連交易。有關該項交易的詳情，請參閱本公司日期為2018年1月29日的公告。

於2018年2月1日，本公司全資附屬公司綠城理想小鎮建設集團有限公司(「綠城小鎮」)與中交投資有限公司(「中交投資」)及中交西南投資發展有限公司(「中交西南投資」)訂立股東協議，內容有關成立合營企業。根據有關協議，合營企業的註冊資本將為人民幣400百萬元，其中，中交投資、綠城小鎮及中交西南投資將分別出資人民幣184百萬元、人民幣180百萬元及人民幣36百萬元，並分別持有合營企業註冊資本總額的46%、45%及9%。成立合營企業主要旨在開展位於成都的中國農博小鎮項目的前期工作，共同打造特色小鎮、田園綜合體等項目。



董事及高級管理層履歷



宋卫平

董事會聯席主席及執行董事

出生於1958年6月

宋卫平先生於1995年1月創立本公司，主要負責制訂本公司的發展策略，以及監督項目規劃、設計和市場營銷。他同時擔任本公司若干附屬公司及聯營公司的董事。宋先生1982年畢業於杭州大學，擁有學士學位，主修歷史。於2004年及2005年，宋先生榮獲由浙江日報、全國工商聯住宅產業商會及中國建築業協會專業委員會共同頒發的浙江省住宅產業十大領軍人物的榮譽。於2004年，宋先生獲得中國建築藝術獎(個人貢獻獎)。於2014年，宋先生榮獲「2014新型城鎮化十大功勳地產人物」。宋先生是中國房地產業協會第六屆理事會副會長以及浙江省房地產協會的副會長。就證券及期貨條例第XV部而言，宋先生通過於彼之控股公司Delta House Limited及香港丹桂基金會有限公司持有的股份於本公司股份中擁有或被視作擁有權益。彼亦為Delta House Limited及香港丹桂基金會有限公司的董事。宋先生於2015年3月27日由董事會主席調任董事會聯席主席。



劉文生

董事會聯席主席及執行董事

出生於1960年8月

劉文生先生為中國交建董事會秘書、公司秘書兼總經濟師，同時擔任中交國際(香港)控股有限公司及Friede Goldman United, Ltd.董事長，以及中交疏浚(集團)股份有限公司董事。劉先生畢業於大連海事大學(原名為大連海運學院)，取得工程學學士學位，是高級工程師。劉先生於1982年加入中國港灣工程有限責任公司，擁有豐富的經營管理經驗，歷任中交天津航道局有限公司副總經理、中國港灣工程有限責任公司副總經濟師兼企劃部總經理及中交集團總經濟師。劉先生於2015年6月22日獲委任為本公司非執行董事，其後於2016年1月15日調任為本公司執行董事，並獲委任為董事會聯席主席。



孫國強

執行董事

出生於**1966年10月**

孫國強先生為中國交建總裁助理，中交集團之附屬公司中交房地產集團有限公司之董事長兼黨委書記、中交海外房地產有限公司董事長。孫先生為教授級高級工程師，享受政府特殊津貼。孫先生於1991年加入中交集團，擁有豐富的經營管理經驗。孫先生曾任中交四航局董事、總經理。孫先生畢業於江西工業大學水工工程專業，獲得水工工程專業學士學位，後取得天津大學水工結構工程專業碩士學位以及長江商學院工商管理專業碩士學位。孫先生於2015年3月27日獲委任為本公司執行董事。



壽柏年

執行董事(於2018年4月6日辭任)

出生於**1954年3月**

壽柏年先生在1982年畢業於杭州大學，擁有學士學位，主修歷史。他曾於1982年至1998年間在浙江省鄞縣縣政府、寧波市政府辦公廳及中國華能集團浙江公司工作。1998年4月，壽先生加入本公司。他是杭州市房地產協會的副會長。就證券及期貨條例第XV部而言，壽先生通過(其中包括)彼之控制公司Profitwise Limited持有的股份於本公司股份中擁有或被視作擁有權益。彼亦為Profitwise Limited的董事。壽先生已於2015年3月27日辭任董事會常務副主席及投資委員會成員，彼亦於2015年6月22日辭任本公司行政總裁。



曹舟南

執行董事及行政總裁

出生於1969年4月

曹舟南先生於1991年畢業於浙江財經學院，主修財務會計。於2009年獲得加拿大魁北克大學碩士學位，主修工商管理。曹先生1989年參加工作。1991年至1995年，任職於浙江省財政廳，歷任副科長、科長、浙江省財政廳團委書記。1996年至1998年，受浙江省委組織部下派，出任浙江省雲和縣人民政府縣長助理。1998年至2001年，出任浙江省財政廳副處長。2001年至2005年出任浙江鐵路投資集團總經理助理，2005年至2009年出任浙江鐵路投資集團副總經理(副廳級)。期間2004年至2009年，同時獲委任為浙江資產管理公司董事長。曹先生於2009年2月加入綠城房產，擔任執行總經理，主要負責集團公司及其附屬公司的整體運營管理工作。曹先生自2011年7月1日至2015年3月27日獲委任為本公司執行董事，2015年3月24日獲委任為綠城房產董事，2015年6月22日獲委任為本公司執行董事兼行政總裁，負責綠城中國整體經營管理工作。目前，曹先生兼任綠城房產、綠城管理、綠城資產、綠城小鎮及綠城生活之董事。



李青岸

執行董事

出生於1966年5月

李青岸先生畢業於長沙交通學院管理系工程財會專業，獲得工程財會專業學士學位，是高級會計師。李先生於1989年7月參加工作，任職於中國交通部財務會計司。李先生於1998年9月加入中國路橋集團，擁有豐富的財務管理經驗，歷任中國路橋財會部總經理、中國交建財會部總經理、中交財務公司臨時黨委書記、董事。李先生於2015年3月加入本公司，目前擔任綠城中國執行總裁，主要負責公司財務資金管理工作，兼任綠城資產董事長，綠城房產、綠城管理、綠城小鎮及綠城生活董事。李先生於2015年6月22日獲委任為本公司執行董事。



李永前

執行董事

出生於1974年11月

李永前先生畢業於鄭州大學(前稱鄭州工業大學)，取得建築學學士學位。彼亦取得北京理工大學工商管理碩士學位及中央民族大學法學博士學位，並為高級工程師。李先生於2014年1月加入中交集團，擁有豐富的經營管理經驗。彼歷任中國中建地產有限公司協調管理部總經理、中國水電建設集團房地產有限公司副總經理、中國電力建設集團房地產事業部副總經理以及中交集團房地產事業部副總經理。李先生於2015年3月加入本公司，目前擔任綠城中國執行總裁，兼任綠城房產集團董事長，綠城管理、綠城資產、綠城小鎮及綠城生活董事。李先生於2016年1月15日獲委任為本公司執行董事。



賈生華

獨立非執行董事

出生於1962年1月

賈生華先生現為浙江大學教授，擔任房地產研究中心主任。賈先生畢業於西北農業大學，擁有博士學位，主修農業經濟學及管理。由1989年起，賈先生在中國任教及研究房地產經濟學、房地產開發及企業管理，並於1993年至1994年在德國進修土地評估課程。他現為浙江省企業管理研究會、浙江省土地學會及杭州市土地學會的會員，擔任世界華人不動產學會常務理事、中國房地產學者聯誼會主席團成員、中國房地產研究會專家委員會委員。目前賈先生擔任於深圳上市的嘉凱城集團股份有限公司(股票代碼：000918.SZ)和杭州濱江房產集團股份有限公司(股票代碼：002244.SZ)之獨立非執行董事。賈先生於2006年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。



柯煥章

獨立非執行董事

出生於1938年8月

柯煥章先生於1962年畢業於東南大學(前稱南京工學院)，主修建築學。柯先生具備超過40年於住房、城鄉建設及城市規劃領域的經驗。於1979年至1986年，柯先生於北京市規劃局擔任副處長及副局長。於1986年9月至2001年3月，柯先生於北京市城市規劃設計研究院擔任院長及教授級高級城市規劃師。柯先生於2009年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。



史習平

獨立非執行董事

出生於1945年6月

史習平先生為英格蘭及威爾斯會計師公會、香港會計師公會及英國特許公認會計師公會之資深會員。自2007年起，史先生獲委任為海港企業有限公司(股票代碼：00051.HK)的獨立非執行董事，並擔任該公司審計委員會和薪酬委員會的主席，以及提名委員會成員。史先生在財務及證券界擁有超過三十年經驗。他畢業於香港大學，取得該大學的法律碩士學位。他曾擔任證券及期貨事務上訴委員會委員，亦曾擔任香港聯合交易所有限公司理事及主板上市委員會成員。史先生於2006年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。



許雲輝

獨立非執行董事

出生於1976年4月

許雲輝先生為PAG(前稱Pacific Alliance Group)的管理合夥人。之前許先生曾出任黑石集團董事總經理。許先生於2005年至2006年出任Mellon Bank旗下的紐約對沖基金Mellon HBV Alternative Strategies LLC董事總經理一職，並擔任中國不良資產投資部主管。許先生於2004年取得歐洲工商管理學院的工商管理碩士學位，亦於2002年取得香港大學國際及公共事務碩士學位。許先生於1998年取得香港大學工商管理學士學位。許先生持有英國特許會計師公會頒發的特許會計師資格、美國特許金融分析師協會認可的特許金融分析師資格及香港特許秘書及行政人員公會頒發的特許公司秘書資格。許先生於2012年4月1日獲委任為本公司獨立非執行董事。

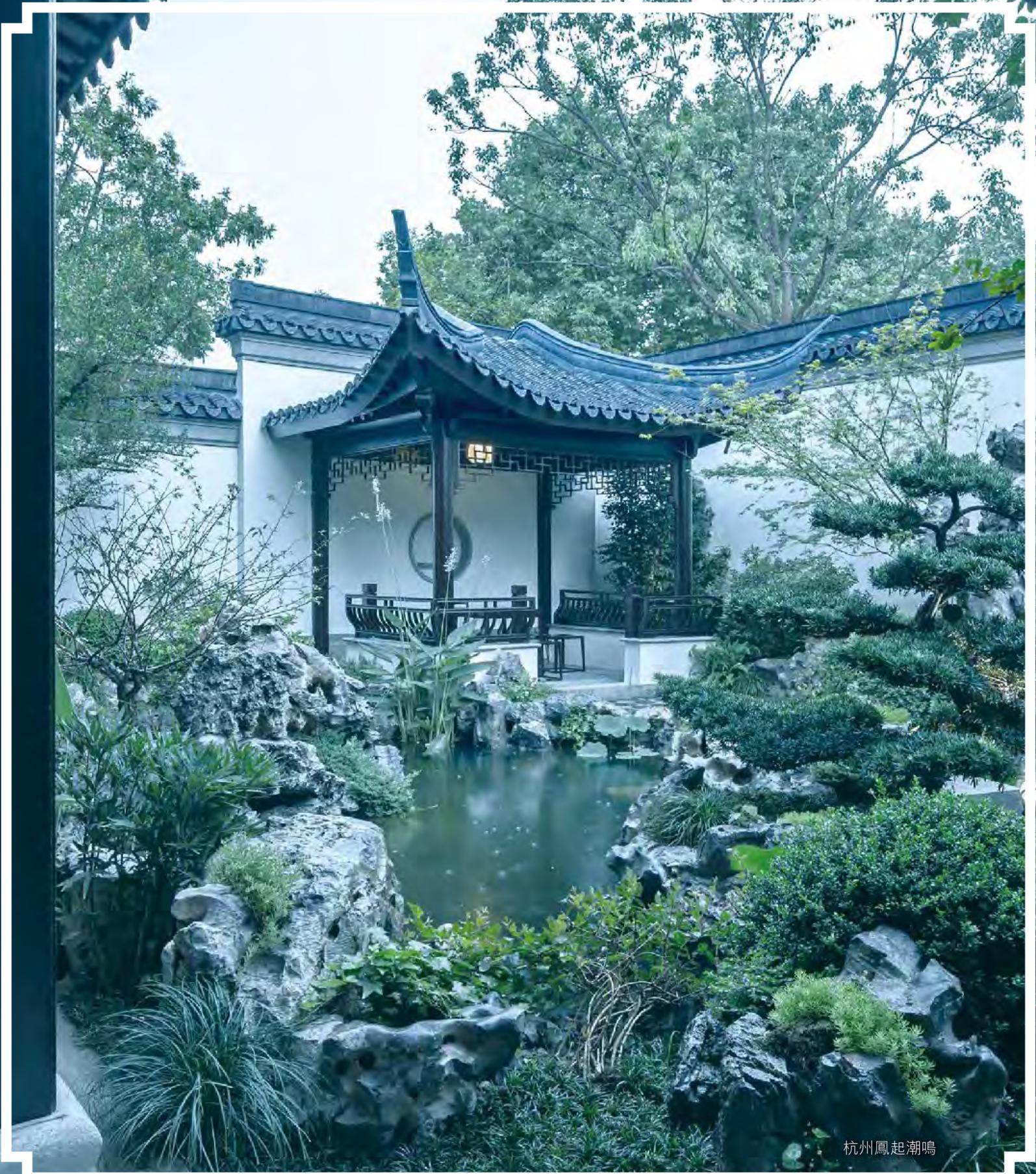
高級管理層

應國永，出生於1961年9月，現任綠城中國執行總裁及本集團主要附屬公司綠城房地產集團有限公司董事，全面負責集團公司的經營管理工作。應先生畢業於杭州大學，主修法律，獲學士學位。應先生擁有超過二十年的經營管理經驗，1985年7月參加工作，先後任職於浙江省團校教研組、共青團浙江省委企業辦、浙江省中青旅公司、浙江中旅綠城投資置業公司，應先生於2001年6月加入本集團。

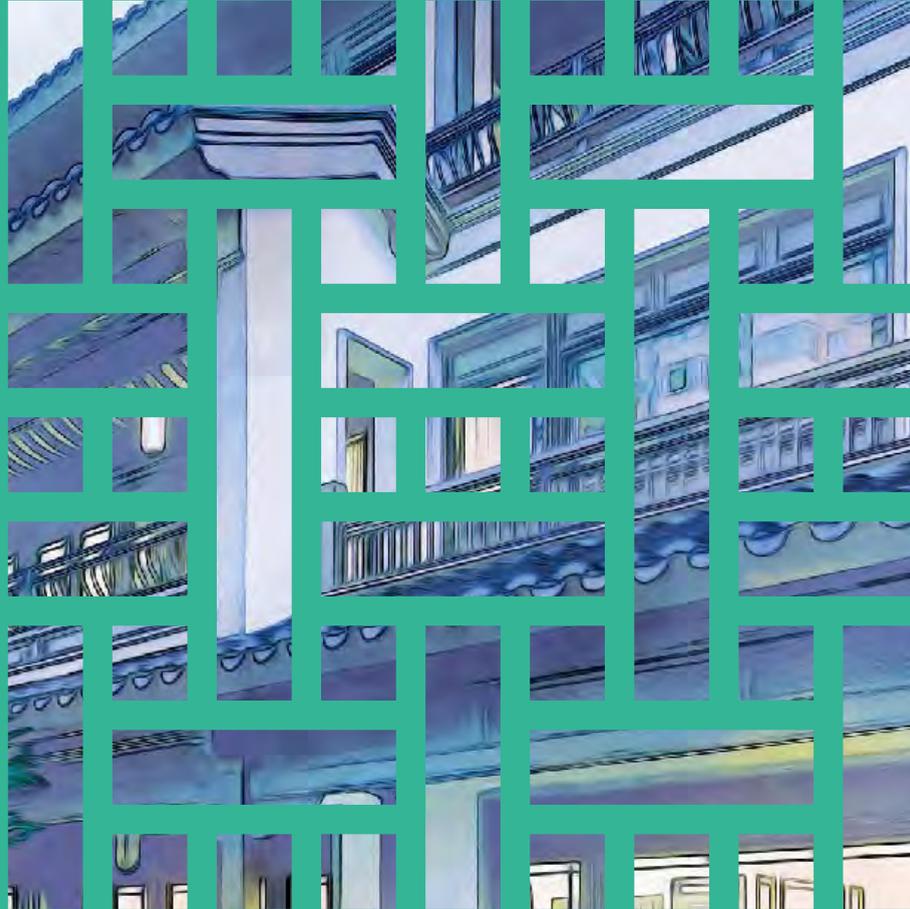
杜平，出生於1970年12月，現任綠城中國副總裁及綠城生活董事長，主要負責本集團企業文化與價值理念建設、企業品牌管理、園區客服管理、數字化管理平台運營工作。杜先生畢業於杭州大學，獲文學士學位。杜先生1990年7月參加工作，入職杭州日報社，先後擔任記者、主任記者、首席記者、文體部主任、財經新聞中心主任、編委委員。杜先生於2015年3月9日加入本集團。

馮征，出生於1969年2月，為本公司首席財務官、公司秘書兼本公司其中一名授權代表。於2010年8月加入本集團前，在2004年至2010年於香港上市的寶業集團股份有限公司(股票代碼：02355.HK)擔任財務總監兼董事會秘書，在1994年至2004年於羅兵咸永道會計師事務所工作。馮先生擁有超過13年於香港上市的中國公司從事財務及會計管理、合併及收購、融資及投資者關係的經驗，以及逾10年於一家「四大」國際會計師事務所從事有關審計、會計及商業諮詢的經驗。馮先生畢業於澳洲昆士蘭科技大學，擁有學士學位，主修會計，為香港會計師公會資深會員及澳洲資深註冊會計師。馮先生現時在香港上市的海南美蘭國際機場股份有限公司(股票代碼：00357.HK)擔任獨立非執行董事，亦擔任寶業集團股份有限公司的非執行董事，並自2016年7月起，獲委任為中國物流資產控股有限公司(股票代碼：1589.HK)獨立非執行董事。

楊薇，出生於1981年5月，為綠城中國副總裁，主要負責本集團本體建設及行政管理工作。楊女士畢業於杭州師範大學民族音樂學專業，獲碩士學位，並擁有註冊人力資源管理師、二級心理諮詢師執業資格、中級經濟師職稱。楊女士2004年2月參加工作，先後在浙江工業大學藝術系任教，擔任五洋建設集團董事長秘書、人力資源部副經理等職務。楊女士於2009年12月加入本集團，歷任綠城房產建設公司本體運營中心總經理、副總裁等職務。



杭州鳳起潮鳴



環境及社會責任報告





環境及社會責任報告



關於本報告

編制基準

此為本集團第二次對外公開發布的《環境及社會責任報告》(「本報告」)，披露了本集團於2017年度內的企業環境表現和社會表現情況。希望通過此報告，能讓您更加了解我們的努力，同時向我們回饋您的期望，以增進彼此的信任。

報告範圍

本報告指在均衡匯報本集團在環境及社會方面的政策和表現，除另有說明，報告範圍涵蓋本公司及旗下附屬公司，報告期間為2017年度1月1日至12月31日。有關公司管治部分的内容將在本年報中的「企業管治報告」部分單獨陳述。

報告指引

本報告根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》進行撰寫，重點披露本集團有關環境、社會的年度履職表現。

報告申明

本報告著重突出過程管理，注重披露內容的重要性、實質性、平衡性、可讀性，全面介紹年度履責理念、行為、績效及承諾。本集團對本報告信息的可靠性、真實性和客觀性負責，希望通過發布本報告，加強與利益相關者的溝通交流和顯示公司透明度，努力實現經濟、社會、環境可持續發展。

品質責任

我們的信仰

「真誠、善意、精緻、完美」是本集團的基本價值觀念，也是本集團的質量分針。本集團旗下的每一個樓盤，在成本投入、營造工藝、配套設施、住宅科技等方面，都具備一整套嚴格的體系標準，涵蓋規劃設計、工程管理及監督等環節，以符合本集團的品質要求。

安全管理機制

我們認為一個健康正向的安全體系應涵蓋「產品安全」和「施工安全」兩大板塊。產品安全是為購房業主提供無安全缺陷的產品，施工安全是為內外部工程人員提供安全系數高的工作環境。本集團十分重視這兩大安全，明確各層級安全負責人的具體責任，獎罰分明，要求杜絕報批圖紙合格而交付產品安全有缺陷的現象，做到設計、施工、交付三個階段的全程控制。

在保障產品安全過程中，我們圍繞安全組織體系建設、產品安全制度體系建設、產品安全監督考核體系建設、物業承接查驗體系建設、應急管理體系建設五個方面來構建安全架構，並持續進行安全理念的宣導，將安全第一的價值觀深入到每個員工心中，致力為業主提供品質卓越，安心安全的房產品。



在各類產品專業會議上進行
產品安全意識宣導



針對圖審核心中的安全風險
點進行專項會議宣導



定期組織培訓學習，將圖審核
心—安全內容納入每季度應知
應會考試

產品安全培訓宣導：

「施工安全」是我們在施工過程中最為關注的議題之一，為了進一步確保每一個項目的建築質量和施工安全，本集團與眾多國內知名建設施工單位建立了長期的合作關係。對於本集團自有開發的項目，我們更開創實行「一戶一檔」的管理制度，針對每一戶的隱蔽工程和開建節點進行錄像或建立檔案，全力保障業主的安全。

質量監督體系

在質量監督方面，本集團始終堅持採用最嚴苛的標準，從項目公司、第三方公司、客戶等多角度構建全方位的督導體系。為了深度檢查項目的品質質量，我們還組織了全國範圍的品質聯合巡查，聯合巡查隊伍由8個專業職能中心、11個小組、199人組成。巡查對象涉及綠城房產、綠城管理、綠城小鎮在全國的67個重點項目，同時涉及設計、工程、景觀、材料、精裝修、營銷、服務、物業等多個領域，品質巡查成效顯著。

案例：十三年蟬聯房企綜合實力TOP10

2017年3月16日，「2017中國房地產百強企業研究成果發佈會暨第十四屆中國房地產百強企業家峰會」在北京舉行。



在本次盛會上，本集團再次以良好的服務規模和經營業績、高標準的產品品質和全方位服務體系，榮獲「綜合實力TOP10」、「規模性TOP10」和「成長性TOP10」三項殊榮。這是本集團連續13年榮獲「中國房地產百強企業綜合實力TOP10」，彰顯了本集團在經歷產品定位、區域戰略等調整之後所體現出的強勁活力與高成長性。未來，我們將繼續堅持品質第一的理念，追求質量的不斷提高。

合法合規運營

反對腐敗，建設廉潔文化是企業謀求長遠發展的首要任務。我們將守法合規運營視為不可逾越的底線，嚴格遵守《中華人民共和國刑法》等法規規定，並制定了《綠城中國監察工作管理標準》、《綠城中國員工廉潔自律管理制度》和《綠城中國停職檢查措施》等內部文件。

為了進一步發揮廉政監察的警示教育作用，合理合規實施獎懲，本集團建立了舉報獎勵，廉政約談和黑名單工作制度，規定對本集團所有員工涉及的廉政問題，知情人都有舉報義務，一旦查證屬實，我們將根據問題性質與後果、舉報線索的作用等綜合考慮，給予舉報人物質獎勵。

我們不僅積極鞏固廉潔文化，還不斷加強對廣告宣傳、標籤及銷售法律風險的認知和防範意識，確保宣傳和銷售工作依法合規、風險可控，本集團根據《中國人民共和國廣告法》、《廣告管理條例》、《房地產廣告發佈規定》等法律法規制定了《合規廣告宣傳工作指引》標準，切實保護本集團及業主的合法利益，維護品牌價值。

我們的服務

開放溝通渠道

作為有社會責任感的上市公司，我們一貫重視與外界的溝通，聽取各方的意見、關注事項和期望，以改善我們的經營及管理，我們通過開放工地、創建官方電台、滿意度調查等方式，嚴謹、及時、準確地提供生產經營、發展變革、重要活動等方面的信息，增進我們與公眾彼此的了解。

案例：第三屆「全國工地開放日」活動正式啟動

2017年4月15日，綠城管理集團第三屆「全國工地開放日」活動啟動儀式在杭州現場舉行。該活動是傳承本集團匠心品質的重要舉措，是對房地產資產模式長遠發展的戰略思考，也是致力於構建代建行業服務標準的行動方案。



自首次活動以來，綠城管理一直堅持通過組織全國範圍內的項目團隊開展工地開放日活動，讓更多人親眼觀察、親身感受代建項目在品質營造過程中的用心與堅持。

保護客戶信息

本集團竭力保護客戶的個人資料，我們規定向客戶收集的資料只能用作商務發展及客戶關係管理，員工不得將其用途超出規定的範圍。為了進一步確保妥善處理客戶個人資料，我們會安排員工參加講座及課程，以加強學習有關客戶信息管理的技能。

本集團亦十分重視資訊系統安全，為防範外來的系統入侵，我們採取了一系列主動的防範措施，如加強網絡安全檢查、安裝專門軟件等，有效地避免了客戶信息外洩的風險。

力求客戶滿意

我們始終堅持用心做事，用心服務每一位客戶。自2017年始，我們以「首問責任制度化、品質巡查常態化」為重心，通過鞏固巡查機制、強化風險預控、完善系統建設、加強內外聯動等舉措，基本實現了由末端應對到全程管控的積極轉變。針對可能出現的有關產品及服務的投訴風險，本集團還制定了一系列的管理政策及標準，如《綠城中國品質紅綫管理標準》、《綠城中國客戶投訴基礎規範》、《綠城中國客戶投訴處理追責制度》、《綠城中國客訴風險巡查工作標準》等。

我們以客戶的敏感點為視角，不斷加大質量管控力度，對可能導致嚴重品質安全隱患或誘發投訴的違規行為或不作為進行清晰的界定並明確其違規成本；同時我們確定了各級組織在客戶投訴處理工作中的職責、程序和追責機制，以確保客戶投訴能得到及時、有效地處理。我們通過規範客戶投訴品質聯合巡查工作，確立標準化的巡查流程，強化巡查改進的推動機制及聯合督導機制，進而提升項目營造水平、服務水平以及產品品質。2017年，本集團整體客戶投訴情況大為改善。

- 服務品質得到有效提升，客戶投訴處理滿意率同比提高了0.26%



- 快速響應機制效果明顯，客戶投訴平均處理時長(天)同比降低4.7天



環境責任

關注氣候變化及空氣質量

隨著溫室效應對全球影響日益加劇，氣候變化成為了公眾、媒體和政府所共同關注的話題。本集團在追求精細品質和優質服務的同時，亦十分關心環境問題，嚴格以《中華人民共和國環境保護法》、《國務院關於落實科學發展觀加強環境保護的決定》、《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》等法律法規及相關行業標準為依據，克盡己任，努力為國家減少溫室氣體排放行動盡一份力。

在內部制定的《關於規範公司管理的通知》文件中，我們要求員工提高環保意識，下班前要關閉所有用電設備電源；嚴格控制空調的使用，切實履行辦公室長時間無人時及時關閉空調，且堅決杜絕開窗使用空調。我們規定無特殊情況，未到指定溫度不得使用空調（夏季室內溫度在30℃以上方可開啟空調製冷，原則上製冷溫度的設置不得低於26℃；冬季室外溫度在5℃以下方可開啟空調制熱，制熱溫度的設置不應高於25℃）。2017年，本集團總溫室氣體排放量為18,685公噸，總溫室氣體排放密度為0.21公噸／平方米建築面積。

溫室氣體排放(範圍1和範圍2)		
汽車排放(範圍1)	3,063	公噸
柴油發電機排放(範圍1)	0.55	公噸
擁有樹木的溫室氣體抵消量(範圍1)	-379.45	公噸
電力使用排放(範圍2)	16,000	公噸
總溫室氣體排放量	18,685	公噸
總溫室氣體排放密度	0.21	公噸／平方米建築面積

本集團在關注溫室氣體排放的同時，也非常重視其他氣體污染物對環境的影響，我們通過制定相關節能政策以及年度節能目標，採購屬於高能源效益的設備，向員工宣揚綠色出行等措施，盡力減少氣體污染物的排放。

汽車空氣污染物排放		
CO排放量	21,842	千克
NO _x 排放量	13,454	千克
SO _x 排放量	20.83	千克
PM2.5排放量	424	千克
PM10排放量	469	千克

柴油發電機空氣污染物排放		
CO排放量	3.78	千克
NO _x 排放量	2.35	千克
SO _x 排放量	0.003	千克
PM2.5排放量	0.19	千克
PM10排放量	0.21	千克

合理利用資源

本集團在營運過程中所造成的環境影響除了能源消耗，還包括水資源利用，辦公用品消耗等。為了進一步減少辦公室所帶來的環境影響，我們定期通過意見箱、電箱及召開會議等渠道收集員工對於合理使用資源的意見及建議。

本集團的用水主要來自市政自來水源，並無求取水源上的困難。於2017年度內，我們在辦公室地點應用了一系列的環保措施，包括：張貼節水標語；鼓勵員工透過電子方式(如電郵)溝通以減少用紙量；設置回收點並鼓勵員工回收廢紙、碳粉盒、充電電池、電燈泡及光管等。這些規定有效培養了員工節水節能意識，加強了集團內部廢棄物的管理與回收。

2017年資源使用及廢棄物排放數據：

資源消耗量		
電力消耗總量	22,181,221	千瓦時
電力消耗密度	224	千瓦時/平方米建築面積
燃油消耗總量(汽車汽油)	1,139,084	公升
燃油消耗密度(汽車汽油)	4,766	公升/每輛汽車
燃油消耗總量(汽車柴油)	104,645	公升
燃油消耗密度(汽車柴油)	5,232	公升/每輛汽車
燃油消耗總量(汽車液化天然氣)	36,000	公升
燃油消耗密度(汽車液化天然氣)	36,000	公升/每輛汽車
燃油消耗總量(柴油發電機)	210	公升
燃油消耗密度(柴油發電機)	210	公升/每台柴油發電機
總耗水量*	1,398,777	公噸
總耗水密度*	15	公噸/平方米建築面積

* 總耗水量中包含了工程建設過程中部分承包商用水量。

有害廢物處理量		
熒光燈管	2,597	個
廢電池	555	千克
墨盒	1,186	個
設備維護廢液	104	公升
無害廢物生產量		
紙張棄置量	68,324	千克
廢棄紙張產生密度	0.75	千克／平方米建築面積
紙張回收量	31,032	千克
金屬棄置量	428.75	千克
廢棄金屬產生密度	0.005	千克／平方米建築面積
金屬回收量	199,355	千克
塑料棄置量	352	千克
廢棄塑料產生密度	0.004	千克／平方米建築面積
塑料回收量	394.4	千克
玻璃棄置量	217	千克
廢棄玻璃產生密度	0.002	千克／平方米建築面積
玻璃回收量	45.77	千克

在約束自身日常行為的同時，本集團還積極組織公益活動。通過宣講、教育等多種形式讓公眾明白節約資源和回收利用的重要性，我們期待有更多的人參與到減少資源浪費的環保行動中，共同守護大家的地球。

案例：「綠色城市·你我同行」環保公益活動

2017年5月26日－27日，由本集團舉辦的「綠色城市·你我同行」環保公益活動分別在杭州桂花城、丹桂公寓和麗江公寓三個綠城園區啟動，共吸引了200餘組家庭參與其中。



本次活動通過宣傳垃圾分類知識和設置現場知識問答等環節，傳遞愛護綠色環境的理念，呼籲大家從身邊的小事做起。業主們紛紛表示，組織這樣的公益宣傳活動對孩子們有著重要的教育意義。

推行綠色建築

我們在項目開發時充分尊重原有的地形地貌和自然環境，科學規劃、佈局合理，盡可能地拓展住區內部的景觀環境空間。我們實行清潔生產管理制度，要求項目開發小組採用環保型建築和裝潢材料，選用低噪聲施工設備，合理安排施工進程，務必根據《中華人民共和國環境影響評價法》等法律法規，做好環境保護、水土保持和保護生物多樣性工作。我們積極創新，多方位應用綠色建築的設計理念，將住宅融入自然環境之中，使之和諧共生，體現環境對於居住生活的意義。

案例：六個安置房項目順利通過綠色建築評審

2017年7月21日，綠城房產召開「綠色建築專場評審會」。在本次會議中，專家們認真聽取了本集團6個安置房項目的營造報告，並開展了項目綠色建築設計標識評審工作。

最終，本集團所有參評項目均以較高的分數通過了綠色建築的設計標識評審。與會專家給予綠城在推進綠色建築發展高度評價的同時，希望綠城繼續發揮行業龍頭的領先優勢和開創精神。

勞工責任

關愛員工

本集團深刻明白建立和留住優秀的團隊是企業成功的基石。在保障員工利益，關心員工健康的同時，我們亦不斷完善培訓制度，幫助員工在公平公正的晉升制度中實現個人價值和職業發展目標。

保障員工權益

本集團在人員招聘、解僱、薪酬、晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視等事宜上嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》等法規及招聘所在地相關的法律法規，同時奉行聯合國《世界人權宣言》及國際勞工組織關於工作中基本原則和權利的宗旨，公平公正的對待不同性別、國籍、種族和文化背景的員工，堅決反對強制勞工及童工。對於有違法違規行為的員工，我們將依據內部相關規定給予處罰，情節嚴重者則立即解僱。

我們不僅積極拓寬招聘渠道，從不同市場吸收優秀的人才，還為員工提供具有市場競爭力的薪酬，進而吸引、激勵及挽留人才。我們的薪酬體系由固定薪酬、浮動薪酬、津貼福利等構成。固定薪酬為僱員總現金報酬中的重要組成部分。就薪酬支付而言，我們實時評估各地區的市場走勢，以保持本集團的競爭力；同時，我們還以業績為導向，為員工提供與業績表現緊密掛鉤的浮動薪酬，包括短期獎勵、長期獎勵等。

除此之外，我們更提供了有多方面的富有競爭力的額外福利，包括交通補貼、通訊補貼、節假日補貼、餐補、本人及家屬健康管理計劃、補充商業保險、恭賀慰問金等。員工工作時間為每周一至周五，享有法定節假日及公休日、法定年休假、婚假、生育假、喪假等。

案例：召開第19屆員工座談會

2017年5月8日，第19屆員工座談會如期舉行，來自綠城中國及各子集團的130位代表現場參加了本次會議。我們通過舉辦員工座談會，聚焦員工關心的問題，傾聽員工心聲，努力實現「為員工創造平台」的企業使命。



為了更好地解決員工關心的實際問題，此次座談會增設了「我為員工辦實事」板塊，共收了900條一線員工的提案，問題集中於學習成長、員工關愛、團隊建設、高效工作等方面。在會議現場，各集團的負責人耐心細緻的解讀提案內容並均給出了明確的落實和解決方案，致力為員工做實事，做好事，真正以家人的理念促進員工和本集團的共同發展。

豐富員工生活

為了締造安全和受保障的工作環境，本集團積極開展安全教育，盡力使各個業務營運範疇的風險減至最低。在辦公區，我們設立了健身房及休閒吧等設施，定期組織員工健康體檢和消防安全演練，提高員工和業主消防安全意識和滅火能力。



消防逃生演習活動



兒童消防教育活動

我們倡導「健康生活、快樂工作」的雙贏理念，在為員工創造健康的職業環境和氛圍的同時，我們還通過舉辦心理輔導溝通、心理諮詢、跑步健身等活動，豐富員工業務生活，引導員工保持積極進取心態，促進員工的身心健康。

案例：綠城中國運動俱樂部聯賽歡樂啟幕

2017年9月27日，綠城中國運動俱樂部聯賽在西溪濕地歡樂開賽。來自綠城中國、綠城房產、綠城管理、綠城資產、綠城小鎮和綠城生活的220名健將組成了這次聯賽的22支運動員隊伍。



作為聯賽的首場運動會，本次運動會以「健康生活、快樂工作」為主題，在賽事項目設置上也充滿了趣味性，包括百米障礙賽、袋鼠運瓜、龜兔賽跑和運轉乾坤等環節。現場氣氛十分歡樂。在多輪開心較量後，綠城生活三隊和綠城管理三隊獲得了趣味比賽的一等獎。

培養員工

我們一直認為：員工的成長是本集團存在的理由，員工是本集團可增值的資本。招募、培養優秀員工，一直是我們運作的首要目標。為了實現這個「小目標」，我們基於員工生命週期，建立了分層分類的培訓發展體系，使得新員工從入職開始即可接受全方位、矩陣式的培訓，同時更有長期培訓將伴隨員工在綠城的職業發展一路同行，確保在不同的職業發展階段，都有相應的培訓項目支撐員工的成長，具體包括新員工入職培訓、員工在崗學習、基本人員培養項目等。

在實現本集團整體持續穩定發展的同時，我們還創新培訓方法，積極與高校合作辦學。「綠城大學同道人班」這一模式，不僅為社會輸送了人才，也幫助了廣大學生更快更好地適應從校園到職場的轉變。自2017年2月15日正式開班以來，我們的學員已完成近一學期的理論課程學習。課程體系涵蓋房地產投資開發、財務管理、市場營銷與客戶服務等主要方面，為其進一步認識房地產行業打下堅實基礎。

案例：2017年第二期「彩虹計劃」開班

2017年6月4日，2017年第二期「彩虹計劃」開班典禮在綠城管理學堂隆重舉行，共有41名學員參加了本次培訓。



「彩虹計劃」是本集團培養項目總經理的戰略性人才工程，旨在重點提升項目總經理梯隊的全面經營能力及團隊管理能力，為未來項目總經理崗位做好充分準備。本期「彩虹計劃」是2017年的第二期，培養週期為一年，是根據本集團發展戰略、行業發展趨勢，圍繞房地產開發全流程而制定的系統培養體系，我們希望廣大學員能通過彩虹班的學習，提升人生格局、境界和價值，共同推動本集團的戰略發展。

案例：正式啟動人才培育啟動會暨師徒結對儀式

2017年4月18日，我們舉行了人才培育啟動會暨師徒結對儀式。通過建立師徒溝通交流的紐帶，深化企業重視人才培養的理念。



在結對儀式中，我們鼓勵學員與導師進行跨專業、跨職能結對，打通各業務鏈知識，從而立體化打造多業務點知識架構。希望所有導師與學生藉此契機相互提升，總結並發揚綠城優秀企業理念和工作經驗，最終帶動整個團隊共同成長。

社會責任

規範採購

我們深切地意識到供應商管理是整個集團業務管理中最重要的一部分，供應商各方面的表現都可能對我們的產品或服務造成直接的影響。為了全面規範本集團採購工作，提高採購效率，我們制定了《綠城中國材料設備物資採購管理標準》、《綠城中國材料設備戰略供方管理標準》以及《綠城中國材料設備戰略集採管理標準》，致力維持公平公開的招標制度，合法合規的開展招標採購工作。

在戰略集採過程中，我們要求所有新供應方須在綠城招採平台(<http://zc.gtcloud.cn>)上進行註冊和報名，經資格預審、考察合格並審批通過後，方有資格參與各類招標活動。如果在戰略招標過程中，供應方出現違規行為，經綠城中國戰略採集工作小組核實後，將依據《材料設備類戰略供方供方招財過程違規處罰標準》相關規定進行處罰。

為了有效提升供應商的服務和質量，綠城中國產品中心於每年十一月會發佈專項通知組織各級單位統一實施戰略供方年度綜合考核，在完成戰略供方等級認定和更新戰略供方分級名錄等相關工作後，我們將於下一年度1-2月將此結果發佈。

案例：召開2017年關鍵供方懇談會

2017年2月22日，本集團召開了2017年關鍵供方懇談會，邀請了100家供方單位參加。在本次會議上，我們就新供方體系進行了簡要介紹，並提出了新的期許與要求。



產品品質，是綠城過去、現在和未來的根本，是不容觸碰的底線。為了表彰供方單位在提升本集團產品品質上做出的努力，我們還對參會的100家供方單位進行了授牌，進一步表達我們希望各合作單位在未來的合作中能夠真誠合作，互助互信，共同邁上更高的台階。

作為一家公益性質的社會企業，在踐行自身社會環境責任的同時，我們對上下游供應商以及工程承包商也提出了承擔相關責任的建議與要求，例如施工現場廢棄物回收，廢氣廢水控制管理等。我們期望通過與供應鏈上下游合作夥伴攜手履行社會責任，共同竭力減少供應鏈各環節的環境和社會風險，創造更好的生態環境。

熱心公益

在發展自身的同時，我們一直堅持積極投身社會公益事業，推動民眾生活改善和經濟發展；我們始終重視與項目運營地周邊的社區關係，廣泛開展和諧社區共建活動。我們希望通過我們的努力，可以為社會的發展不斷貢獻出我們的力量。

重視教育事業

百年大計，教育為本，教育是提高國家創新和促進社會進步的基石。我們高度重視教育事業的發展，本集團創始人宋衛平先生多次強調「我們應承擔社會的基本責任、道義，為社會理財。教育是我們的歸宿產業，是我們做房地產的目的、動機和意義」。於2002年，我們設立了「浙江省大學生助學計劃綠城助學基金」，至今已歷經春秋16載，成為了本集團重要的公益項目。

案例：舉行「綠苗計劃」公益助學儀式

2017年9月15日，「綠苗計劃」公益助學儀式正式舉行。一隻以綠城員工組成的愛心隊伍將滿滿的愛心與祝福送到了學校。



在此次資助計劃中，共有21名綠城員工與麗水鳩坑鄉中心小學、完全小學的學子形成一對一結對，用實際行動幫助孩子們改善學習環境和生活水平。後續，我們還將通過慈善總會的推薦，與麗水等地的貧困學子結對，將愛心繼續傳遞。

豐富社區服務

我們在基礎服務的基礎上，相繼推出了專屬類四大服務平台，包括鄰里系列(全齡化業主服務平台)、奇妙系列(少兒業主服務平台)、U-YOUNG系列(青年業主服務平台)和長者系列(老年業主服務平台)，為營造更精彩的社區生活而不懈努力。

鄰里系列

鄰里系列包括「睦鄰社」、「鄰里節」、「尋年味」等環節，致力於為全齡段業主搭建鄰里交流平台，精心培育園區鄰里文化，建設真正符合人們精神需求的美麗園區。

奇妙系列

奇妙系列指專屬服務中的「適幼」產品。覆蓋教育、運動、休閒、健康等，初衷是讓孩子們開心，讓家長們安心，同時，現已發展為一項可以嫁接諸多資源，為業主提供全方位服務的優質平台。

案例：開啟「奇妙一夏小候鳥夏令營」

2017年8月5日至6日，我們攜手錢江晚報，將一群常年跟爸媽分居兩地的孩子，邀請到了安吉桃花源。



作為本集團首個園區兒童樂園，鯨奇谷為0-3歲兒童準備了跳跳雲、攀岩牆、蹺蹺板……，為3-6歲孩子準備了巨型的蟻穴、蜂巢等模型，也為6-12歲孩子準備了海洋知識走廊等科普項目。此外，我們還準備了環形滑梯、足球場及各種動植物的自然科普，讓孩子們在自然中健康快樂的成長。

U-YOUNG系列

U-YOUNG系列是本集團在2015年開始打造的專屬服務平台，主要面向綠城青年業主，涵蓋生活、創業、社交等服務內容，旨在打造有青春活力有新意的社區文化。

長者系列

長者系列包括「紅葉行動」、「頤樂學院」、「綠之戀晚會」、「一碗長壽麵」等活動，屬於關愛老年群體的園區服務之一，旨在幫助老年群體愉悅身心，樂享晚年。

案例：「一碗長壽麵」

長壽麵在中國傳統文化里有著美好的意義。2017年10月28日，我們組織了「一碗長壽麵」主題活動，共吸引了8,517位老人參與其中。



此次活動通過為老人烹煮長壽麵的形式，呼籲社會各界人士積極弘揚中華民族優秀文化和尊老敬老的光榮傳統。

附錄1：《環境、社會及管治報告指引》內容索引

層面	指標	指標內容	披露情況	所在報告位置/ 備註
環境				
A1： 排放物	一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	✓	P63
	A1.1	排放物種類及相關排放資料	✓	P63-64
	A1.2	溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)	✓	P63
	A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)	✓	P65
	A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)	✓	P65
	A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果	✓	P63-64
	A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果	✓	P64

層面	指標	指標內容	披露情況	所在報告位置/ 備註
A2：資源使用	一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策	✓	P64
	A2.1	按類型劃分的直接及/或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)	✓	P64-65
	A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)	✓	P64
	A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果	✓	P64
	A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果	✓	P64
	A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位估量	主要業務不適用	
A3：環境及天然資源	一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策	✓	P66
	A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動	✓	P66

層面	指標	指標內容	披露情況	所在報告位置/ 備註
社會				
B1：僱傭	一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	✓	P67
B2：健康與安全	一般披露	有關提供安全工作環境及保障員工避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	✓	P68-69
B3：發展及培訓	一般披露	有關提升員工履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動	✓	P69-70
B4：勞工準則	一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	✓	P67
B5：供應鏈管理	一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策	✓	P71
B6：產品責任	一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	✓	P59-62

層面	指標	指標內容	披露情況	所在報告位置/ 備註
B7：反貪污	一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	✓	P60-61
B8：社區投資	一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策	✓	P72-74

企業管治報告

本公司認為崇高的企業管治標準有助於加強企業的經營表現及管理層的責任承擔。董事會一直盡力遵守企業管治原則，並採納有效的企業管治機制，專注內部監控及透明、公平和及時的披露工作以符合法律和商業標準。

於截至2017年12月31日止整個年度內，董事會認為本公司已遵守了上市規則附錄14企業管治守則(「企業管治守則」)所載的守則條文。

(A) 董事會(於截至2017年12月31日止年度)

董事會負責管理本集團的所有重要事項，包括制定及批准所有政策、戰略發展、內部監控和風險管理系統，及監察高級管理層的表現。本集團的日常業務營運及行政職能授權高級管理層負責。

執行董事

宋卫平先生(聯席主席)

劉文生先生(聯席主席)

孫國強先生

壽柏年先生

曹舟南先生

李青岸先生

李永前先生

獨立非執行董事

賈生華先生

柯煥章先生

史習平先生

許雲輝先生

遵守上市公司董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄10的上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易的標準。本公司向全體董事作出特定查詢後，每位董事確認於截至2017年12月31日止年度全年或(如適用)於2017年擔任本公司董事的任期內其已遵守了標準守則的規定。有關僱員若可能擁有關於本集團的內幕消息，亦須遵守不比標準守則寬鬆之書面指引。

董事就財務報表的責任

董事知悉彼等須負責根據法定要求及適用會計準則編製本集團的財務報表。董事及本公司的外聘核數師就本集團財務報表的各自責任載於本年報第109頁之「獨立核數師報告」。

主席及行政總裁

為加強獨立性、義務及責任，主席與行政總裁分為兩個職務。主席領導董事會，並負責根據本公司採納的良好企業管治使董事會有效發揮功能。他亦負責為本公司建立企業文化及發展策略。行政總裁則專注發展及執行經董事會批准及授權的政策。行政總裁亦主要負責本集團日常管理及營運，亦制定本集團組織架構、管理系統及內控程序。

於2017年12月31日，宋卫平先生及劉文生先生為本公司董事會聯席主席，曹舟南先生為行政總裁。

獨立非執行董事

獨立非執行董事於董事會內擔當重要角色，運用其獨立的判斷及建議對董事會的決策起重要作用。特別是，他們就本集團的發展策略、經營表現及內控系統提供多方面及公正的意見。各獨立非執行董事均擁有廣泛的學術、專業、行業專長及管理經驗，並向董事會提供既專業又符合本集團自身情況的建議。截至2017年12月31日止年度，本公司每位獨立非執行董事均確認其對本公司的獨立性符合上市規則的規定。

董事會會議及股東大會

董事會定期舉行會議討論本集團的整體策略、營運和財務表現。董事可親身出席或透過視像／電話會議參與。於2017年度內共召開6次董事會會議及1次股東大會。每位董事出席董事會會議及股東大會之次數載於下表：

	於2017年 出席次數／ 董事會會議 舉行次數	於2017年 出席次數／ 股東大會會議 舉行次數
執行董事		
宋卫平先生	5/5	1/1
劉文生先生	5/5	1/1
孫國強先生	5/5	1/1
壽柏年先生	6/6	1/1
曹舟南先生	5/5	1/1
李青岸先生	5/5	1/1
李永前先生	5/5	1/1
獨立非執行董事		
賈生華先生	6/6	1/1
柯煥章先生	6/6	1/1
史習平先生	6/6	1/1
許雲輝先生	6/6	1/1

全體董事均於會議前獲提供有關會議議題的相關材料。他們可隨時聯絡個別高級管理人員及公司秘書，並由本公司承擔費用去尋求獨立專業意見。全體董事均有機會於董事會會議的議程上要求加入新議題。本公司於合理時間前向各董事發出董事會會議通告，而董事會程序均按照本公司章程細則及相關規則及條例進行。

董事委任、重選及辭任

本公司各執行董事、非執行董事及獨立非執行董事均與本公司訂立特定年期的服務合約或委任函，有關該等服務合約或委任函的年期、董事的委任、重選及辭任的詳情已載於「董事會報告－董事」及「－董事服務合約」章節。

董事持續專業發展

本公司各董事已根據企業管治守則第A.6.5條的要求在2017年度內參與持續專業發展。本公司安排定期講座，向董事不時提供上市規則的最新發展及變動以及其他有關法律及監管規定。本公司鼓勵董事參與持續專業發展，以發展及更新其知識及技能。於本年度，全體董事參與持續專業發展以發展及更新其知識及技能，以符合企業管治守則第A.6.5條守則條文。本公司的外部律師透過向董事提供簡報、通報及材料協助進行董事培訓，主要有關上市公司董事的角色、職能及職責方面。全體董事均已接受此項培訓。

董事會委員會

董事會已成立具定義職權範圍的審核委員會、提名委員會及薪酬委員會(統稱「董事會委員會」)。董事會委員會的職權範圍可於本公司及聯交所的網頁瀏覽。董事會委員會獲提供足夠的資源履行其責任，及於合理要求時可由本公司承擔費用在適當情況下尋求獨立專業意見。

審核委員會

審核委員會的主要職責為審閱及監察本集團的財務申報程序及內部監控及風險管理制度，對集團內部審核部門制定的內審計劃提出意見並審閱內部審核部門呈交的報告。其亦負責審議獨立核數師的委任、辭任或撤換事宜以及評估核數師的表現、獨立性和客觀性和審計費用的合理性，並向董事會提交相關的建議。審核委員會成員全部由獨立非執行董事及非執行董事組成。於2017年12月31日，審核委員會包括獨立非執行董事史習平先生(主席)、賈生華先生和許雲輝先生。

本年度完成的主要工作包括：

- 審閱本集團的年度和中期業績公告、報告及財務報表；
- 檢討和建議本集團採納的會計政策及會計實務處理事項；
- 監察集團內部審核部門的工作及審閱其呈交之報告；
- 就集團的重大交易事項提供意見及向管理層提出應該關注的風險；及

- 審議核數師的審計費用並提呈董事會批准。

審核委員會已檢討財務申報系統、合規程序、風險管理及內部監控系統(包括資源是否足夠、員工資格及經驗、培訓項目及本公司會計及財務申報職能的預算)及過程，以及續聘外部核數師。董事會在外部核數師的甄選、委任、辭任及罷免概無偏離審核委員會給予的任何建議。

審核委員會於截至2017年12月31日止年度舉行過2次會議。審核委員會各成員出席會議之次數載於下表：

	出席次數／ 會議舉行次數
獨立非執行董事	
史習平先生(主席)	2/2
賈生華先生	2/2
許雲輝先生	2/2

提名委員會

提名委員會主要負責考慮及向董事會推薦合資格人士成為董事會成員，亦負責定期及於需要時檢討董事會架構、規模及組成。於2017年12月31日，提名委員會包括獨立非執行董事史習平先生(主席)、許雲輝先生、賈生華先生及柯煥章先生，以及執行董事劉文生先生及壽柏年先生。提名委員會將就誠信、經驗、技能及能否投入時間及精力以履行職務及責任等條件，以評核候選人或人選。提名委員會的推薦意見將交由董事會作出決策。其書面職權範圍於聯交所及本公司網站均可查閱。

於2017年，提名委員會於提名新董事時採納及執行若干標準及程序。本公司明白並深信董事會成員多元化對提升公司的表現素質裨益良多。設計董事會成員組成時，董事會採納考慮多個方面的政策，包括文化及教育背景、專業經驗、技能、本集團業務的行業知識及過往受僱往績記錄。

提名委員會於截至2017年12月31日止年度舉行過1次會議。提名委員會各成員出席會議之次數載於下表：

	出席次數／ 會議舉行次數
獨立非執行董事	
史習平先生(主席)	1/1
許雲輝先生	1/1
賈生華先生	1/1
柯煥章先生	1/1
執行董事	
劉文生先生	1/1
壽柏年先生	1/1

薪酬委員會

薪酬委員會負責推薦及向董事會建議董事的薪酬及其他福利。

全體董事的薪酬須受薪酬委員會定期監察以確保他們的薪酬水平及補償合理。於2017年12月31日，薪酬委員會包括獨立非執行董事賈生華先生(主席)、柯煥章先生、史習平先生及許雲輝先生，以及執行董事壽柏年先生和孫國強先生。

於截至2017年12月31日止年度，薪酬委員會已評估董事的表現，並審閱董事的薪酬待遇及本公司的薪酬政策及架構，有關詳情載於本年報「管理層討論與分析－人力資源」一節。薪酬委員會於截至2017年12月31日止年度舉行過2次會議。薪酬委員會各成員出席會議之次數載於下表：

	出席次數／ 會議舉行次數
獨立非執行董事	
賈生華先生(主席)	2/2
史習平先生	2/2
柯煥章先生	2/2
許雲輝先生	2/2
執行董事	
壽柏年先生	2/2
孫國強先生	2/2

企業管治職能

董事會負責釐定本公司之企業管治政策，並於2017年履行企業管治職能如下：

- 制定及檢討本公司之企業管治政策及常規，並就有關變動及更新向董事會提出建議；
- 檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
- 制定、檢討及監察適用於僱員及董事之操守準則及合規手冊；
- 檢討本公司遵守企業管治守則之情況及在企業管治報告內之披露；及

- 該等董事會須負責企業管治守則(經不時修訂)所載之其他企業管治責任及職能。

(B) 財務呈報及內部監控

財務呈報

董事會在財務部門的支持下負責編製本公司及本集團的財務報表。於編製財務報表時採納國際財務報告準則，使用並應用一致的適用會計政策。

獨立核數師

德勤•關黃陳方會計師事務所自2004年起獲委任為本公司的獨立核數師。

獨立核數師為本公司提供的審計及非審計服務所得酬金如下：

服務項目	2017年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)
審計服務(包括中期審閱)	5,900	5,380
非審計服務	3,150	1,010
合計	9,050	6,390

審核委員會和董事會已同意續聘德勤•關黃陳方會計師事務所作為本集團2018年之獨立核數師，並將提請於2018年6月15日(星期五)召開的本公司股東週年大會審議。

風險管理及內部監控

審核委員會負責監管本集團的風險管理及內部監控並檢討其功效。設計特定的程序保障公司資產不會在未授權下使用或處置；並確保維護合規的會計記錄為內部使用及對外刊發的可靠財務數據；確保遵守適用法律、法規及條例。董事已對本集團風險管理及內部監控系統的有效性作出檢討；並已於年內對本公司的內部管理及營運作出檢討及監控。本公司成立的內部審計部門也已對本公司、其附屬公司、合營企業及聯營公司進行了抽樣式的內審工作。內部審計部門進行的工作包括確保內部監控到位及適當發揮預定功能。審核委員會認為，於截至2017年12月31日止整個年度風險管理及內部監控系統維持足夠及有效，概無重大問題須向董事會匯報。

(C) 股東權利

根據本公司章程細則，股東將有權要求召開本公司的股東特別大會(「股東特別大會」)。合共持有本公司附帶本公司股東大會的投票權的繳足股本不少於十分之一(10%)的兩名或以上股東可以書面形式發出請求召開股東特別大會。由有關股東正式簽署的書面請求必須陳述該大會的目的，且必須遞交至本公司的香港辦事處。

欲於股東大會上動議一項決議案的股東可遵循上段所載的程序。

股東如有任何查詢，可致電+852 2523 3138或電郵至 ir@chinagreentown.com 與投資者關係部聯絡。

本公司的組織章程大綱及章程細則已於本公司網站及聯交所網站刊登。

投資者關係

投資者關係及與股東溝通

本公司設置與股東及公眾人士聯絡的不同渠道，以確保他們同步獲悉本公司的最新信息及發展。有關本公司財務數據、物業項目及主要事項的資料可透過刊發的年報及中期報告、公告、通函、新聞稿、每月通訊及本公司網站而獲得。

董事會相信有效的投資者關係有助建立市場信心，降低融資成本，改善本公司股份的市場流動性，並建立更穩固的股東基礎，實現股東的利益最大化。本公司承諾保持公司高透明度，並遵守向股東、投資者、分析師及銀行家及時披露相關信息的政策。

本公司的投資者關係團隊定期與投資者舉行會議，使其獲悉本公司的公司策略及最新業務發展。一系列的公關活動於本公司若干重大事件例如業績公告、重要業務發展或融資活動後舉辦。董事及高級管理層將會出席活動親身解答投資者的問題。業績公佈後的分析師會議及新聞發佈會亦會於網上播放，令相關資料得到更及時地發布及更廣泛地接觸投資者。



年內，本公司的投資者關係團隊先後赴新加坡、北京、上海、深圳、天津、澳門等地，參加了投資銀行及券商組織的22場投資者推介會，並先後進行了140餘次的投資者會面和電話會議。此外，我們為50餘家機構投資者安排了參觀考察本集團項目的活動。通過各種投資者關係活動，本集團與投資者的互動不斷加深，公司的透明度亦獲得持續提升。

本公司於2017年的主要投資者關係活動如下：

活動	日期
2016年度業績公佈之新聞發佈會及 分析師會議	2017年3月27日
2017年股東週年大會	2017年6月16日
2017年中期業績公佈之新聞發佈會及 分析師會議	2017年8月28日



投資者關係

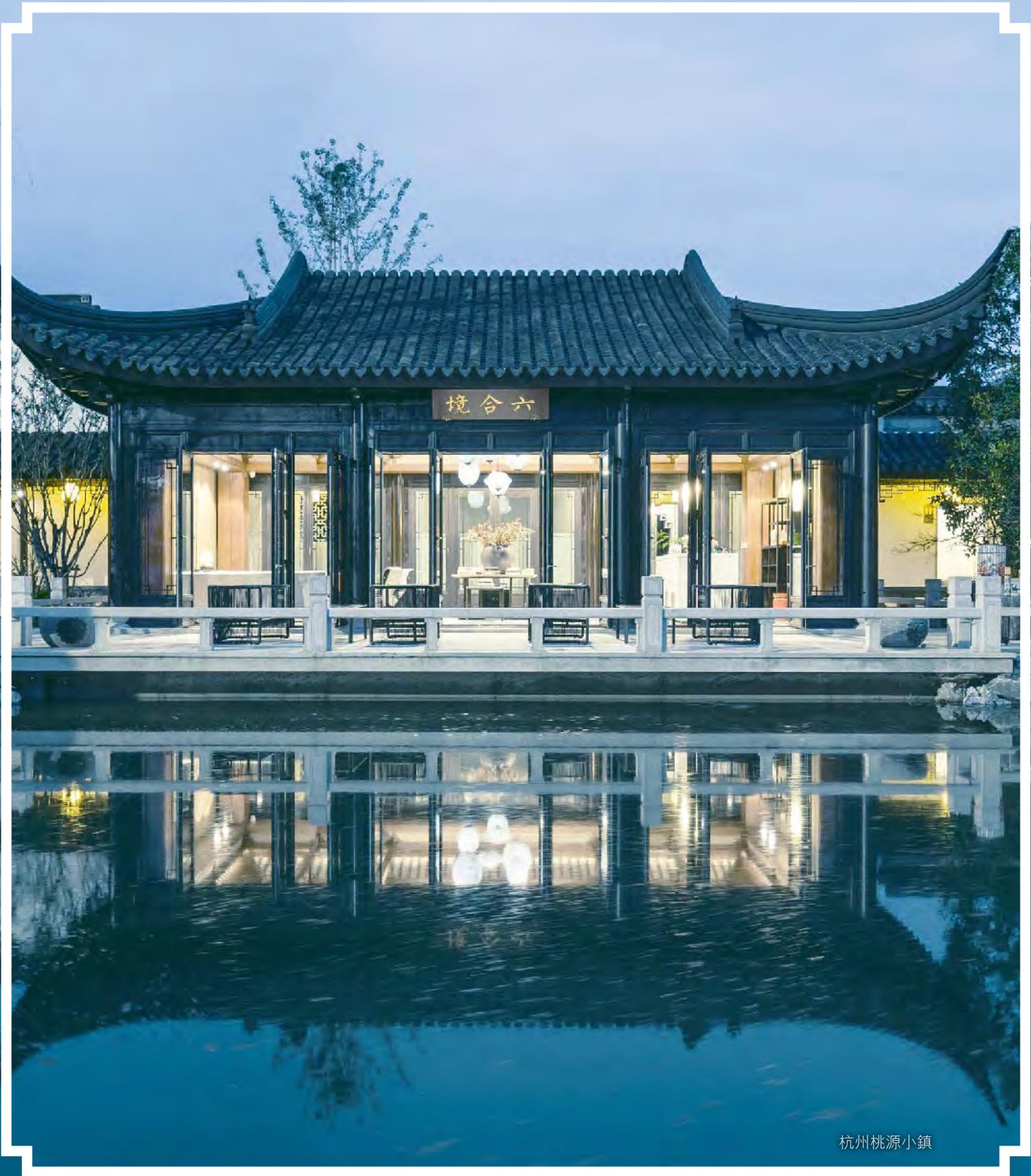
年內，除了接待投資者及分析員到訪本公司和參加「一對一」的會議之外，本公司亦參加了下列重要投資者關係活動：

日期	活動名稱	主辦機構	地點
1月9-10日	瑞銀2017年大中華論壇	瑞銀	上海
3月28日	第二十屆瑞士信貸亞洲投資論壇	瑞士信貸	香港
3月29日	香港固定收益投資者見面會	瑞士信貸	香港
3月30日	新加坡固定收益投資者見面會	瑞士信貸	新加坡
3月31日	新加坡股權投資者見面會	瑞士信貸	新加坡
4月11-12日	2017年瑞銀大中華房地產研討會	瑞銀	香港
4月20日	海通地產杭州上市公司見面會	海通證券	杭州
5月17-18日	中信里昂2017年大中華投資峰會	中信里昂	天津
5月24日	中資企業與海外融資主題論壇	中誠信	香港
6月13-14日	匯豐亞洲信貸研討會	滙豐銀行	香港
6月22-23日	花旗亞洲房地產年度高峰會	花旗銀行	香港
6月23日	興業證券2017中期策略研討會	興業證券	上海
8月29-30日	業績發布後非交易路演	滙豐銀行	香港
8月30日	財通證券高端私募交流會	財通證券	杭州
8月31日	新加坡股權投資者交流會	瑞士信貸	新加坡
9月1日	新加坡固定收入投資者見面會	瑞士信貸	新加坡
9月11日	海通證券上市公司交流會	海通證券	上海
10月31日-11月1日	第十二屆花旗投資者會議	花旗銀行	澳門
11月1-2日	第七屆傑富瑞大中華論壇	傑富瑞銀行	香港
11月28日	興業證券年度投資者策略會	興業證券	上海
12月15日	海通證券年度策略會	海通證券	上海



本公司的投資者關係團隊將繼續加強和提升與投資者的聯絡及溝通質量，並且保持公司的透明度。

為確保投資者及時獲得本公司的最新消息，所有本公司刊發的資料包括公告、中期及年度報告、新聞稿及每月通訊會及時地上載至本公司網頁www.chinagreentown.com。有興趣人士亦可聯絡投資者關係部(電話：+852 2523 3138)或電郵至ir@chinagreentown.com查詢。



杭州桃源小鎮



董事會報告





董事會報告

董事會謹向股東提呈本集團截至2017年12月31日止年度的年報和經審核綜合財務報表(「綜合財務報表」)。

公司成立

本公司於2005年8月31日於開曼群島根據開曼群島公司法(2004年第二修訂本)註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司的股份於2006年7月13日起在聯交所主板上市。

主要業務

本公司是一家投資控股公司。其附屬公司、合營企業和聯營公司的活動分別載於綜合財務報表的附註47、18和17。本集團主要業務性質於截至2017年12月31日止年度(「本年度」)並無重大變化。

業務審視

本集團主要業務為在中國開發房地產相關業務，經營業績及發展前景將受到中國政府房地產調控政策、金融政策及經濟發展等影響。本集團將根據外部環境之變化做出適時的應對之策，以保持經營業績之穩定與增長。

本集團業務的中肯審視、本集團面對的主要風險及不明朗因素的描述、在本年度終結後發生並對本集團有影響的重大事件的詳情，以及本集團業務可能的未來發展的闡述(每種情況下在對瞭解本集團業務的發展、表現或狀況屬必需的範圍內，須包含關鍵表現指標)，載於本年報的「管理層討論及分析」一節及財務報告附註內。

在對瞭解本集團業務的發展、表現或狀況屬必需的範圍內，有關本集團與其權益持份者(而該等權益持份者對本集團有重大影響且本集團的成功繫於其上)之主要關係說明，載於本年度報告「環境及社會責任報告」及「投資者關係」章節內。

環境政策及表現

本集團致力達致環境可持續發展。本集團致力遵守有關環境保護的相關法律及法規，並採取有效措施達致資源有效利用、廢物減少及能源節約。本集團會定期檢討其環境政策。有關本集團環境政策及表現的進一步詳情，載於「環境及社會責任報告」章節內。

遵守相關法律及法規

本集團及其業務營運須遵守多項法律、規則及法規。本公司致力透過實施內部監控、審批程序、員工培訓及在本集團不同層面監察業務營運等多項措施，確保恪守該等法律、規則及法規。董事會亦定期監察本集團的政策及常規，確保遵守相關的法律、規則及法規。

就董事會及管理層所知，截至2017年12月31日止年度，本集團已取得所需對其業務及經營而言屬重要的批文、許可證、同意、牌照和註冊，且本集團並無嚴重違反相關法律及法規而對本集團造成重大影響。

財務狀況及業績

本集團於2017年12月31日之財務狀況載列於本年度報告第117頁至第118頁的按國際財務報告準則編製的綜合財務狀況表中。

本集團截至2017年12月31日止年度之業績載列於本年度報告第116頁的按國際財務報告準則編製的綜合損益及其他全面收益表中。本集團過往五個財政年度之財務摘要載列於本年度報告第007頁。

儲備

本集團於2017年度之儲備變動詳情載列於本年度報告第119頁之綜合權益變動報表。

股息

董事會建議向於2018年6月26日(星期二)名列本公司股東名冊的本公司普通股股東，派付截至2017年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.20元(「2017年末期股息」)(2016年：人民幣0.12元)。派息建議尚待股東於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)批准，2017年末期股息預期將於2018年7月底前派付。

分部資料

本集團的呈報分部如下：

- 1 物業發展
- 2 酒店業務
- 3 物業投資
- 4 其他(包括銷售建築材料、設計及裝修、項目管理等)

截至2017年12月31日止年度的分部資料載列於綜合財務報表附註5。

物業、廠房及設備

有關本集團於本年度的物業、廠房及設備的變動情況載於綜合財務報表附註14。

股本

有關本公司於本年度股本的變動情況載於綜合財務報表附註31。

股票發行及配售情況

	首次公開發行	配售1	配售2	配售3
上市地	聯交所主板	聯交所主板	聯交所主板	聯交所主板
發行價／配售價	每股港幣8.22元	每股港幣16.35元	每股港幣5.20元	每股港幣5.20元
上市日期	2006年7月13日	2007年5月4日	2012年6月15日	2012年8月2日
發行股數	347,402,500股	141,500,000股	327,849,579股	162,113,714股

公眾持股量的足夠性

就本公司所瞭解的公開資料及董事所知，按上市規則的規定，本公司截至2017年12月31日止年度維持了足夠的公眾持股量。

購買、出售及贖回本公司上市證券

除綜合財務報表附註28披露的內容外，截至2017年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司的上市證券。

董事

於截至2017年12月31日止年度，本公司董事如下：

執行董事

宋卫平先生(聯席主席)
劉文生先生(聯席主席)
孫國強先生
壽柏年先生(於2018年4月6日辭任)
曹舟南先生
李青岸先生
李永前先生

獨立非執行董事

賈生華先生
柯煥章先生
史習平先生
許雲輝先生

董事會報告

根據本公司章程細則第130條，當時在任三分之一(或倘並非三或三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數)的董事須輪值退任，且每名董事須最少每三年輪值退任一次。曹舟南先生、李青岸先生、李永前先生及許雲輝先生將於本公司應屆股東週年大會退任。此外，根據本公司章程細則第114條規定，任何獲董事會委任的董事，其任期將至其獲委任後的首次股東大會為止。因此，李駿先生將於股東週年大會上輪值退任。上述退任董事根據本公司章程細則均合資格並願意膺選連任。

董事服務合約

執行董事已各自與本公司訂立初步為期三年的服務合約，任期持續直至其中一方發出不少於三個月之事先書面通知予以終止。

各獨立非執行董事就彼的委任與本公司訂立委任函件，自2015年4月1日起計初步為期三年，惟受委任函件的條款及條件所限。彼等各自獲委任為獨立非執行董事後，亦須於應屆股東周年大會上輪席告退，根據本公司章程細則，彼等各自符合資格接受重選。

除上述者外，並無擬於股東週年大會上重選的董事與本公司訂立本公司不得於一年內毋須賠償(法定賠償除外)而予以終止的任何服務合約。

董事及高級管理人員履歷

本集團董事及高級管理人員履歷簡介載於本年報第48頁至第53頁。

董事酬金

每名董事的酬金均已具名披露，詳情載於綜合財務報表附註10。

最高薪酬人士

本集團本年度獲最高薪酬之首五名人士之有關資料已於綜合財務報表附註10中披露。

獨立非執行董事之獨立性

董事會已收到所有獨立非執行董事按照上市規則第3.13條就其獨立性而提交的書面確認函，認為現任獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條所載的相關指引，仍然屬於獨立人士。

董事及行政總裁的證券權益

截至2017年12月31日，本公司董事及行政總裁及彼等的聯繫人於本公司及其任何相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有記載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	於相關股份的 個人權益 (授予董事之 購股權)		受控制法團權益	持有股份及 相關股份總數	持有本公司 已發行股本百分比
	家族權益				
宋卫平先生	9,239,000(附註1)	-	226,071,924(附註2)	235,310,924	10.866%
劉文生先生	7,400,000(附註3)	-	-	7,400,000	0.342%
壽柏年先生	-	-	174,549,783(附註4)	174,549,783	8.060%
曹舟南先生	10,959,000(附註5)	-	1,961,500(附註6)	12,920,500	0.597%
李青岸先生	6,500,000(附註3)	-	-	6,500,000	0.300%
李永前先生	5,700,000(附註3)	-	-	5,700,000	0.263%

附註：

- (1) 其中包括根據2006年購股權計劃於2009年1月22日授出之購股權1,089,000股，且自2009年1月22日至2019年1月21日期間可按每股港幣2.89元的價格行使，及根據2016年購股權計劃於2017年12月27日授出8,150,000股，且自2017年12月27日至2027年12月26日期間僅可於聯交所每日報價表所報之每股最新收市價較初始行權價格每股港幣9.10元高出至少30%的日期行使。上述指合共9,239,000股股份。
- (2) 宋卫平先生為Delta House Limited(「Delta」)的唯一股東，根據證券及期貨條例第XV部被視為擁有Delta所持有126,071,924股股份的權益。香港丹桂基金會有限公司(「香港丹桂基金會」)為一家由宋卫平先生成立的擔保有限公司性質的慈善機構，該慈善機構是根據香港法例第112章的稅務條例第88條獲豁免繳稅公共性質的慈善機構。由於宋卫平先生為香港丹桂基金會唯一的成員，根據證券及期貨條例第XV部，宋卫平先生被視為擁有香港丹桂基金會所持有100,000,000股股份的權益(儘管宋卫平先生並非實益擁有該等股份)。
- (3) 指根據2016年購股權計劃於2017年12月27日授出之購股權，且自2017年12月27日至2027年12月26日期間僅可於聯交所每日報價表所報之每股最新收市價較初始行權價格每股港幣9.10元高出至少30%的日期行使。
- (4) 壽柏年先生作為Profitwise Limited(「Profitwise」)的唯一股東，根據證券及期貨條例第XV部，被視為於Profitwise持有的174,549,783股股份中擁有權益。
- (5) 其中包括根據2006年購股權計劃於2009年5月13日授出的購股權3,359,000股，並於2009年5月13日至2019年5月12日按每股港幣7.16元的價格可予行使，及根據2016年購股權計劃於2017年12月27日授出7,600,000股，且自2017年12月27日至2027年12月26日期間僅可於聯交所每日報價表所報之每股最新收市價較初始行權價格每股港幣9.10元高出至少30%的日期行使。上述指合共10,959,000股股份。
- (6) 曹舟南先生作為持有杭州澄訊投資管理有限公司(「杭州澄訊」)60%股本權益的股東，根據證券及期貨條例第XV部，被視為於杭州澄訊持有的1,961,500股股份中擁有權益。

除上述所披露者外，於2017年12月31日，概無本公司董事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有記載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

主要股東的證券權益

於2017年12月31日，根據本公司按證券及期貨條例第336條須存置的主要股東登記冊，以下股東(除「董事及行政總裁的證券權益」一節所披露者外)已知會本公司彼等擁有本公司股份及相關股份的有關權益：

主要股東姓名／名稱	股份或相關股份的 權益或淡倉(附註1)	持有權益的身份	持有本公司 已發行股本百分比
中交集團	(附註2) 624,851,793 (L)	受控法團的權益	28.854%
CCCG Holding (HK) Limited	(附註3) 524,851,793 (L)	實益擁有人	24.236%
HSBC Trustee (C.I.) Limited	(附註4) 540,589,293 (L)	受控法團的權益	24.963%
會德豐有限公司(「會德豐」)	(附註5) 540,589,293 (L)	受控法團的權益	24.963%
九龍倉	(附註6) 540,589,293 (L)	受控法團的權益	24.963%
夏一波女士	(附註7) 235,310,924 (L)	配偶的權益	10.866%
Profitwise	(附註8) 174,549,783 (L)	實益擁有人	8.060%
Delta	(附註9) 126,071,924 (L)	實益擁有人	5.822%
香港丹桂基金會	(附註9) 100,000,000 (L)	實益擁有人	4.618%

附註：

- (1) 字母「L」指好倉，字母「S」指淡倉。
- (2) 中交集團透過其受控法團，即中交房地產集團有限公司(由中交集團全資擁有)、以及CCCG Holding (HK) Limited和CCCG Real Estate Holding Limited(均由中交房地產集團有限公司全資擁有)，被視為於624,851,793股股份中擁有權益。
- (3) 中交集團控制的公司(就證券及期貨條例而言)。
- (4) HSBC Trustee (C.I.) Limited透過其受控法團，即會德豐、Wheelock Investments Limited、WF Investment Partners Limited、九龍倉、Wharf China Holdings Limited及Target Smart Investments Limited(「Target Smart」)，被視為於540,589,293股股份中擁有權益。
- (5) 會德豐透過其受控法團，即Wheelock Investments Limited、WF Investment Partners Limited、九龍倉、Wharf China Holdings Limited及Target Smart，被視為於540,589,293股股份中擁有權益。
- (6) 九龍倉透過其受控法團，即Wharf China Holdings Limited及Target Smart被視為於540,589,293股股份中擁有權益。
- (7) 夏一波女士為宋卫平先生之配偶。因此，根據證券及期貨條例第XV部，夏一波女士被視為於以下各項中擁有權益：(i)由宋卫平先生作為唯一股東之公司Delta所持有的126,071,924股股份；(ii)由宋卫平先生作為唯一成員而成立的慈善機構香港丹桂基金會所持有的100,000,000股股份(儘管宋卫平先生及夏一波女士並非實益擁有該等股份)；及(iii)宋卫平先生所持有9,239,000份本公司購股權。上述指合共235,310,924股股份。
- (8) 壽柏年先生控制的公司(就證券及期貨條例而言)，壽柏年先生為其唯一成員。
- (9) 宋卫平先生控制的公司(就證券及期貨條例而言)，宋卫平先生為其唯一成員。香港丹桂基金會為一家由宋卫平先生成立並擁有擔保有限公司性質的慈善機構，該慈善機構是根據香港法例第112章的稅務條例第88條獲豁免繳稅公共性質的慈善機構。由於宋卫平先生為香港丹桂基金會唯一的成員，根據證券及期貨條例第XV部，宋卫平先生被視為擁有香港丹桂基金會所持有100,000,000股股份的權益(儘管宋卫平先生並非實益擁有該等股份)。

除上文所披露者外，於2017年12月31日，本公司並無獲知會任何其他人士於本公司股份或相關股份中有根據證券及期貨條例336章節須予以記錄的任何其他須知會本公司之權益或淡倉。

於2017年12月31日，除下文披露者外，概無董事為於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉的公司董事或僱員：

董事姓名	於股份中擁有須予披露權益或淡倉的公司名稱	於該公司的職位
宋卫平先生	Delta	董事
	香港丹桂基金會	董事
劉文生先生	CCCG Holding (HK) Limited	董事
孫國強先生	中交房地產集團有限公司	董事長兼黨委書記
	中交海外房地產有限公司	董事長
壽柏年先生	Profitwise	董事
曹舟南先生	中交房地產集團有限公司	董事
李青岸先生	中交房地產集團有限公司	董事
李永前先生	中交房地產集團有限公司	董事

購股權計劃

於2016年6月17日（「生效日期」）舉行的本公司股東周年大會上，本公司股東以普通決議案方式批准採納2016年購股權計劃後，2006年購股權計劃已予終止。2006年購股權計劃終止後，不得根據該計劃再授出購股權，但該計劃的條文將繼續有效，以落實於該計劃終止前所授出任何購股權的行使，而於終止前授出的購股權將繼續有效及可予行使。2016年購股權計劃主要為向本集團董事及僱員提供獎勵及／或獎賞而採納，且除非另行註銷或修訂，否則其將於2026年6月16日屆滿。根據購股權計劃，董事會可向合資格僱員授出購股權以認購本公司股份。購股權計劃的合資格參與者為本集團任何董事或僱員，以及由董事會全權酌情釐定曾為本集團貢獻或將會貢獻的任何其他人士（包括顧問或諮詢顧問）。本公司收到代價為1港元的付款及合資格參與者簽署的接納書後，所授出的購股權可自授出日期起計21日內接納。

根據購股權計劃的條款及條件，就根據購股權計劃可能授出的購股權而言，股份的最高數目不得超過於採納日期本公司已發行股份的10%。於2017年12月27日，根據該計劃授出100,000,000股購股權。

根據購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份總數，在未經本公司股東事先批准的情況下，不得超過任何時候已發行股份的10%。於任何一年向任何個人授出或可能授出的購股權而已發行及將予發行的股份數目，在未經本公司股東事先批准的情況下，不得超過於任何時候已發行股份的1%。授予本公司獨立非執行董事及主要股東的購股權倘超過本公司已發行股本的0.1%或價值超過港幣5,000,000元，則須經本公司股東事先批准。

購股權可由購股權授出日期起至購股權計劃屆滿期間內隨時行使，惟購股權計劃另有指明者則除外。行使價由董事會釐定，且將不少於以下各項的較高者：(i)本公司股份於授出日期在聯交所每日報價表所示的收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所示的平均收市價；及(iii)股份的面值。

根據購股權計劃可供發行的購股權總數為116,557,819股，佔本公司於本報告日期已發行股本約5.38%。

截至2017年12月31日止年度，本公司根據2006購股權計劃已授出、已行使及已註銷的購股權詳情載列如下：

承授人姓名	年初尚未行使 的購股權數目	年內授出的 購股權數目	年內已行使的 購股權數目	年內已註銷的 購股權數目	年內失效的 購股權數目	年末尚未行使 的購股權數目	授出日期	可行使購股權的期限	每股行使價 (港元)
董事									
宋卫平先生	544,500	-	-	-	-	544,500	2009年1月22日	2009年1月22日至2019年1月21日	2.89
	272,250	-	-	-	-	272,250	2009年1月22日	2010年1月22日至2019年1月21日	2.89
	272,250	-	-	-	-	272,250	2009年1月22日	2011年1月22日至2019年1月21日	2.89
	1,089,000	-	-	-	-	1,089,000			
曹舟南先生	59,000	-	-	-	-	59,000	2009年5月13日	2011年5月13日至2019年5月12日	7.16
	3,300,000	-	-	-	-	3,300,000	2009年5月13日	2012年5月13日至2019年5月12日	7.16
	3,359,000	-	-	-	-	3,359,000			
員工									
本公司的附屬公司、 聯營公司及合營企業的 若干其他僱員	1,489,500	-	700,500	-13,500	-	802,500	2009年1月22日	2009年1月22日至2019年1月21日	2.89
	2,002,500	-	962,000	-19,750	-	1,060,250	2009年1月22日	2010年1月22日至2019年1月21日	2.89
	2,793,500	-	720,500	-19,750	-	2,092,750	2009年1月22日	2011年1月22日至2019年1月21日	2.89
	13,003,750	-	-	-	-	13,003,750	2009年6月22日	2009年6月22日至2019年6月21日	11.00
	7,113,875	-	-	-	-	7,113,875	2009年6月22日	2010年6月22日至2019年6月21日	11.00
	7,375,375	-	-	-	-	7,375,375	2009年6月22日	2011年6月22日至2019年6月21日	11.00
	7,500,000	-	-	-	-	7,500,000	2009年7月17日	2009年7月17日至2019年7月16日	11.59
	3,750,000	-	-	-	-	3,750,000	2009年7月17日	2010年7月17日至2019年7月16日	11.59
	3,750,000	-	-	-	-	3,750,000	2009年7月17日	2011年7月17日至2019年7月16日	11.59
	48,778,500	-	2,383,000	-53,000	-	46,448,500			
綠城物業服務集團 有限公司、杭州金沙港 旅遊文化有限公司及 綠城控股集團有限公司 (該等公司均為宋卫平 先生及壽柏年先生的 聯屬公司)的若干僱員	872,500	-	-	-	-	872,500	2009年6月22日	2009年6月22日至2019年6月21日	11.00
	436,250	-	-	-	-	436,250	2009年6月22日	2010年6月22日至2019年6月21日	11.00
	436,250	-	-	-	-	436,250	2009年6月22日	2011年6月22日至2019年6月21日	11.00
	1,745,000	-	-	-	-	1,745,000			
總計	54,971,500	-	2,383,000	-53,000	-	52,641,500			

截至2017年12月31日止年度，本公司根據2016年購股權計劃已授出、已行使及已註銷的購股權詳情載列如下：

承授人姓名	年初尚未行使的購股權數目	年內授出的購股權數目	年內已行使的購股權數目	年內已註銷的購股權數目	年內失效的購股權數目	年末尚未行使的購股權數目	授出日期	可行使購股權的期限	每股行使價 (港元)
董事									
宋卫平先生	-	2,445,000	-	-	-	2,445,000	2017年12月27日	2018年12月27日至2027年12月26日	9.10
	-	2,445,000	-	-	-	2,445,000	2017年12月27日	2019年12月27日至2027年12月26日	9.10
	-	1,630,000	-	-	-	1,630,000	2017年12月27日	2020年12月27日至2027年12月26日	9.10
	-	815,000	-	-	-	815,000	2017年12月27日	2021年12月27日至2027年12月26日	9.10
	-	815,000	-	-	-	815,000	2017年12月27日	2022年12月27日至2027年12月26日	9.10
	-	8,150,000	-	-	-	8,150,000			
劉文生先生	-	2,220,000	-	-	-	2,220,000	2017年12月27日	2018年12月27日至2027年12月26日	9.10
	-	2,220,000	-	-	-	2,220,000	2017年12月27日	2019年12月27日至2027年12月26日	9.10
	-	1,480,000	-	-	-	1,480,000	2017年12月27日	2020年12月27日至2027年12月26日	9.10
	-	740,000	-	-	-	740,000	2017年12月27日	2021年12月27日至2027年12月26日	9.10
	-	740,000	-	-	-	740,000	2017年12月27日	2022年12月27日至2027年12月26日	9.10
	-	7,400,000	-	-	-	7,400,000			
曹舟南先生	-	2,280,000	-	-	-	2,280,000	2017年12月27日	2018年12月27日至2027年12月26日	9.10
	-	2,280,000	-	-	-	2,280,000	2017年12月27日	2019年12月27日至2027年12月26日	9.10
	-	1,520,000	-	-	-	1,520,000	2017年12月27日	2020年12月27日至2027年12月26日	9.10
	-	760,000	-	-	-	760,000	2017年12月27日	2021年12月27日至2027年12月26日	9.10
	-	760,000	-	-	-	760,000	2017年12月27日	2022年12月27日至2027年12月26日	9.10
	-	7,600,000	-	-	-	7,600,000			
李青岸先生	-	1,950,000	-	-	-	1,950,000	2017年12月27日	2018年12月27日至2027年12月26日	9.10
	-	1,950,000	-	-	-	1,950,000	2017年12月27日	2019年12月27日至2027年12月26日	9.10
	-	1,300,000	-	-	-	1,300,000	2017年12月27日	2020年12月27日至2027年12月26日	9.10
	-	650,000	-	-	-	650,000	2017年12月27日	2021年12月27日至2027年12月26日	9.10
	-	650,000	-	-	-	650,000	2017年12月27日	2022年12月27日至2027年12月26日	9.10
	-	6,500,000	-	-	-	6,500,000			
李永前先生	-	1,710,000	-	-	-	1,710,000	2017年12月27日	2018年12月27日至2027年12月26日	9.10
	-	1,710,000	-	-	-	1,710,000	2017年12月27日	2019年12月27日至2027年12月26日	9.10
	-	1,140,000	-	-	-	1,140,000	2017年12月27日	2020年12月27日至2027年12月26日	9.10
	-	570,000	-	-	-	570,000	2017年12月27日	2021年12月27日至2027年12月26日	9.10
	-	570,000	-	-	-	570,000	2017年12月27日	2022年12月27日至2027年12月26日	9.10
	-	5,700,000	-	-	-	5,700,000			

承授人姓名	年初尚未行使的購股權數目	年內授出的購股權數目	年內已行使的購股權數目	年內已註銷的購股權數目	年內失效的購股權數目	年末尚未行使的購股權數目	授出日期	可行使購股權的期限	每股行使價 (港元)
員工									
本公司的附屬公司、	-	19,395,000	-	-	-	19,395,000	2017年12月27日	2018年12月27日至2027年12月26日	9.10
聯營公司及共同控制	-	19,395,000	-	-	-	19,395,000	2017年12月27日	2019年12月27日至2027年12月26日	9.10
實體的若干其他僱員	-	12,930,000	-	-	-	12,930,000	2017年12月27日	2020年12月27日至2027年12月26日	9.10
	-	6,465,000	-	-	-	6,465,000	2017年12月27日	2021年12月27日至2027年12月26日	9.10
	-	6,465,000	-	-	-	6,465,000	2017年12月27日	2022年12月27日至2027年12月26日	9.10
	-	64,650,000	-	-	-	64,650,000			
總計	-	100,000,000	-	-	-	100,000,000			

上述購股權的歸屬期為自授出日開始至其可予行使為止。

於本年度，2,383,000股購股權獲行使，過往已註銷的53,000股購股權於2017年4月恢復並獲行使。

本公司購股權計劃的其他詳情請參閱本報告中本公司的綜合財務報表附註37。

購股權估值

本公司採用二項式估值模式及柏力克舒爾斯期權定價模式(統稱「模式」)為所授購股權估值。模式所用的主要參數及在2009年、2017年所授購股權的相關公平值載於綜合財務報表附註37。

董事在交易、安排或重大合約中的重大權益

除本年度報告「關連交易及持續關連交易」一節及綜合財務報表附註44所披露外，概無董事或與董事有關連的任何實體直接或間接於任何交易、安排或合約中擁有或曾擁有重大權益，而該等交易、安排或合約對本集團的業務而言屬重要，且本公司或其任何附屬公司、其母公司及其母公司的附屬公司為其訂約方，並於截至2017年12月31日止年度期間或年底仍然有效。

獲准許的彌償條文

根據本公司的組織章程細則，每名董事就其作為本公司董事在獲判勝訴或獲判無罪之任何民事或刑事法律訴訟中進行抗辯而招致或蒙受一切損失或責任，均有權從本公司資產中獲得彌償保證。本公司已為本集團董事及高級職員購買適當的董事及高級職員責任保險作為保障。

關連交易及持續關連交易

本集團截至2017年12月31日止年度進行的重大關連人士交易於綜合財務報表附註44披露。上述部分關連人士交易的詳情亦構成本公司的關連交易或持續關連交易，須根據上市規則第14A章披露如下。除下文所述交易外，概無關連人士交易構成根據上市規則第14A章的本公司關連交易或持續關連交易。本公司已於適當時候及按相關情況遵守上市規則第14A章的披露規定。

(A) 關連交易

1.1 就於印尼進行物業開發投資一家合營企業

於2017年3月28日，綠城海外房地產有限公司（「綠城海外」，本公司的全資附屬公司）與中國港灣工程有限責任公司（「中國港灣」）及中交海外房地產有限公司（「中交海外」）訂立股東協議，據此，綠城海外同意向China Harbour Singapore Investment Pte. Ltd（「China Harbour Singapore」）投資12,600,000美元。就此中國港灣、中交海外及綠城海外將分別持有China Harbour Singapore約69.7%、20.2%及10.1%的股權。China Harbour Singapore現時透過其附屬公司擁有於印尼雅加達開發住宅及商業物業的項目。

於協議日期，中交集團及其附屬公司持有624,851,793股股份，佔本公司已發行股本約28.886%，故根據上市規則，中交集團為本公司的主要股東。因此，於協議日期，中交集團及其聯繫人（包括中國港灣及中交海外，各自均為中交集團的非全資附屬公司）為本公司的關連人士。

根據適用的規模測試，訂立協議及其項下擬進行交易構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報及公告的規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

該協議的詳情已於本公司日期為2017年3月28日的公告披露。

1.2 融資租賃安排

於2017年3月30日，海南綠城高地投資有限公司（「海南綠城」，本公司的全資附屬公司）與中交建融租賃有限公司（「中交建融租賃」，中交集團的非全資附屬公司）訂立融資租賃協議及顧問協議（「融資租賃安排」），據此(i) 中交建融租賃將以總代價人民幣330,000,000元向海南綠城購買若干租賃資產，而中交建融租賃將向海南綠城租回租賃資產，為期36個月，租賃款項總額為人民幣357,967,632元，須分為六期等額支付；及(ii) 海南綠城同意委聘中交建融租賃提供財務策劃及其他顧問服務，服務費為人民幣3,300,000元。

於融資租賃安排日期，中交集團及其附屬公司持有本公司624,851,793股股份，佔本公司已發行股本約28.886%，因此中交集團為本公司的主要股東。於協議日期，中交建融租賃為中交集團的非全資附屬公司，因此為中交集團的聯繫人及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，融資租賃安排項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

根據適用的規模測試，訂立協議及其項下擬進行交易構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報及公告的規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

該協議的詳情已於本公司日期為2017年3月30日的公告披露。

1.3 收購足球俱樂部股份

於2017年12月27日，本公司全資附屬公司綠城房產與綠城控股集團有限公司(「綠城控股」)及浙江綠城足球俱樂部有限公司(「足球俱樂部」)訂立收購協議，據此，綠城房產同意收購而綠城控股同意出售足球俱樂部50%股權，代價為人民幣331,369,550元。該收購事項的代價部分將以綠城房產向綠城控股轉讓杭州玫瑰園度假村有限公司全部股權的形式償付，部分以現金形式償付。

於協議日期，綠城控股為於中國成立的有限公司，由宋卫平先生(董事會聯席主席兼執行董事)、夏一波女士(宋卫平先生的配偶)及壽柏年先生(執行董事)分別擁有40%、21%及39%的權益。因此，於協議日期，根據上市規則，綠城控股為本公司的關連人士。

根據適用的規模測試，訂立協議及其項下擬進行交易構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報及公告的規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

該協議的詳情已於本公司日期為2017年12月27日的公告披露。

(B) 持續關連交易

於2017年，本集團訂立下列非豁免持續關連交易(「非豁免持續關連交易」，定義見上市規則第14A章)，須遵守若干申報規定：

2.1 重續物業租賃協議

於2012年1月20日，本公司與綠城控股訂立若干租賃協議，據此，綠城控股向本公司出租若干商業物業作一般商業用途(「商業物業」)及若干員工宿舍(「員工宿舍」)作本集團員工宿舍之用。於2015年3月12日，本公司就商業物業及員工宿舍與綠城控股訂立若干物業租賃協議(「重續物業租賃協議」)，年期直至2017年12月31日為止。

根據重續物業租賃協議，截至2017年12月31日止三個年度各年，本公司應付租金的年度上限為人民幣15,000,000元(其中商業物業租金為人民幣14,500,000元及員工宿舍租金為人民幣500,000元)。

於協議日期，由於綠城控股集團由宋卫平先生、壽柏年先生及夏一波女士(宋卫平先生的配偶)(統稱「原有股東」)全資擁有，因此，綠城控股集團為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，重續物業租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

有關重續物業租賃協議的詳情已於本公司日期為2015年3月12日的公告內披露。

2.2 重續廣告服務協議

於2012年1月20日，本公司與足球俱樂部訂立廣告服務協議(「廣告服務協議」)，據此，足球俱樂部同意向本公司提供廣告服務，包括於足球俱樂部參與的足球比賽及活動中推廣本公司的「綠城房產」品牌。於2015年3月12日，本公司與足球俱樂部按照廣告服務協議相若的條款訂立一份廣告服務協議(「重續廣告服務協議」)，年期直至2017年12月31日為止。

根據重續廣告服務協議，截至2017年12月31日止三個年度各年，本公司應付的年度廣告費總額年度上限為人民幣70,000,000元。

於協議日期，由於綠城控股由原有股東全資擁有，故綠城控股為本公司的關連人士。於協議日期，由於足球俱樂部為綠城控股的非全資附屬公司，故足球俱樂部為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，重續廣告服務協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

有關重續廣告服務協議的詳情已於本公司日期為2015年3月12日的公告內披露。

2.3 重續綜合服務協議

於2012年1月20日，本公司、原有股東與綠城控股就向本公司提供室內裝修服務、物業管理服務、原材料及酒店管理服務訂立綜合服務協議（「綜合服務協議」）。於2015年3月12日，本公司、原有股東與綠城控股按照與綜合服務協議相若的條款訂立一份綜合服務協議（「重續綜合服務協議」），年期直至2017年12月31日為止。

(a) 室內裝修服務

根據重續綜合服務協議，原有股東透過彼等的聯繫人同意向本公司的物業發展提供室內裝修服務，條款不遜於原有股東不時給予任何第三方的條款。本公司並無義務只採用原有股東提供的服務，亦可完全不採用其服務。本公司可提前三個月發出預先書面通知，終止於本公司任何項目提供的有關服務。根據重續綜合服務協議，截至2017年12月31日止三個年度各年，本公司應付的室內裝修服務費的年度上限為人民幣10,000,000元。

於協議日期，由於原有股東為本公司的關連人士，根據重續綜合服務協議，原有股東透過彼等的聯繫人提供的室內裝修服務，構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

(b) 物業管理服務

根據重續綜合服務協議，綠城控股透過其聯繫人同意就本公司的物業發展向本公司提供（其中包括）交付前物業管理服務（包括若干物業管理諮詢服務、保安服務及其他相關服務），條款不遜於綠城控股不時給予任何第三方的條款。本公司並無義務只採用綠城控股提供的服務，亦可完全不採用其服務。本公司可提前三個月發出預先書面通知，終止於本公司任何項目提供的有關服務。根據重續綜合服務協議，截至2017年12月31日止三個年度，本公司就上述物業管理服務應付費用的年度上限分別為人民幣220,000,000元、人民幣240,000,000元及人民幣260,000,000元。

(c) 供應原材料

根據重續綜合服務協議，綠城控股透過其聯繫人同意就本公司的物業發展向本公司供應（其中包括）苗木材料，條款不遜於綠城控股不時給予任何第三方的條款。本公司並無義務只購買綠城控股供應（其中包括）的苗木材料，亦可完全不購買其材料。本公司可提前三個月發出預先書面通知，終止關於任何個別供應合約的苗木材料購買。根據重續綜合服務協議，截至2017年12月31日止三個年度各年，本公司就購買上述苗木材料的成本年度上限為人民幣10,000,000元。

(d) 酒店管理服務

根據重續綜合服務協議，綠城控股透過其聯繫人同意就本公司的酒店物業發展項目向本公司提供(其中包括)交付前酒店管理服務(包括若干諮詢服務及其他相關服務)以及交付後酒店管理及營運服務(包括租賃服務)，條款不遜於綠城控股不時給予任何第三方的條款。本公司並無義務只採用綠城控股提供的服務，亦可完全不採用其服務。本公司可提前三個月發出預先書面通知，終止就本公司任何項目提供的有關服務。根據重續綜合服務協議，截至2017年12月31日止三個年度各年，本公司就上述酒店管理服務應付費用的年度上限為人民幣15,000,000元。

於相關協議日期，由於綠城控股由原有股東全資擁有，因此綠城控股為本公司的關連人士，而根據上市規則第14A章，上文(b)至(d)段擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

有關重續綜合服務協議的詳情已於本公司日期為2015年3月12日的公告內披露。

2.4 重續教育服務框架協議

於2012年1月20日，本公司與浙江綠城教育投資有限公司(「綠城教育」)訂立前期教育介入服務框架協議，綠城教育向本集團提供其發展項目之早期教育參與服務「教育服務框架協議」。於2015年3月12日，本公司與綠城教育按照教育服務框架協議相若的條款訂立一份教育服務框架協議(「重續教育服務框架協議」)，年期直至2017年12月31日為止。綠城教育提供的服務主要包括：(i)參與本集團發展項目中幼兒園及小學的前期裝修方案及裝修工作，並提出相關的意見和建議；及(ii)協助本集團舉辦興趣班、夏令營以及相關的宣傳活動。服務是根據政府釐定或指示的價格或(若無政府定價或指示價)按獨立第三方根據一般商業條款就在同區、臨近地區或中國提供類似服務而可能收取的市價(包括投標價)收取費用。重續教育服務框架協議項下的服務並非獨家服務，本集團可就相同服務委聘其他服務供應商。本公司亦可事先發出三個月書面通知終止綠城教育提供的服務。根據重續教育服務框架協議，截至2017年12月31日止三個年度各年，本公司就教育服務費用應付的費用年度上限為人民幣10,000,000元。

於協議日期，由於綠城教育由原有股東全資擁有，根據上市規則第14A章，綠城教育為本公司的關連人士，而重續教育服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

有關重續教育服務框架協議的詳情已於本公司日期為2015年3月12日的公告內披露。

2.5 重續健康護理服務框架協議

於2012年1月20日，本公司與浙江綠城醫院投資有限公司(「綠城醫院」)訂立健康護理服務框架協議(「健康護理服務框架協議」)，綠城醫院向本集團提供健康護理服務。於2015年3月12日，本公司與綠城醫院按照健康護理服務框架協議相若的條款訂立一份健康護理服務框架協議(「重續健康護理服務框架協議」)，年期直至2017年12月31日為止。綠城醫院提供的服務主要包括：(i)提供健康護理及康復服務；(ii)提供定期診療活動(針對常見或多發性疾病)；(iii)建立健康數據庫並開展健康篩選服務；(iv)提供有針對性的醫療服務；及(v)提供醫療及生活護理服務。服務是根據政府釐定或指示的價格或(若無政府定價或指示價)按獨立第三方根據一般商業條款就在同區、臨近地區或中國提供類似服務而可能收取的市價(包括投標價)收取費用。重續健康護理服務框架協議項下的服務並非獨家服務，本集團可就相同服務委聘其他服務供應商。本公司亦可事先發出三個月書面通知終止綠城醫院提供的服務。根據重續健康護理服務框架協議，截至2017年12月31日止三個年度各年，本公司就健康護理服務費用應付的費用年度上限分別為人民幣10,000,000元。

於協議日期，由於綠城醫院由原有股東控制，根據上市規則第14A章，綠城醫院為本公司的關連人士，而重續健康護理服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

有關重續健康護理服務框架協議的詳情已於本公司日期為2015年3月12日的公告內披露。

截至2017年12月31日止年度非豁免持續關連交易各自的年度金額如下：

截至2017年12月31日止年度交易	人民幣千元
根據重續物業租賃協議的年租	9,109
根據重續廣告服務協議的廣告費	70,000
根據重續綜合服務協議的室內裝修服務費	2,471
根據重續綜合服務協議的物業管理服務費	-
根據重續綜合服務協議的材料購買成本	-
根據重續綜合服務協議的酒店管理服務費	-
根據重續教育服務框架協議的教育服務費	757
根據重續健康護理服務框架協議的健康護理服務費	867

於2018年3月29日，有關本公司與相關關連人士就若干非豁免持續關連交易所訂立的協議已予以重續。有關該等重續之詳情載於本公司日期為2018年3月29日之公告。

本公司獨立非執行董事已審閱非豁免持續關連交易，並確認該等交易：

- (a) 由本集團成員公司在日常及正常業務過程中訂立；
- (b) 按一般或更佳商業條款訂立；及
- (c) 根據監管該等交易的有關協議訂立及按公平合理且符合本公司股東整體利益的條款訂立。

本公司核數師已獲聘根據香港會計師公會頒布的香港保證委聘準則第3000號「審核或審閱歷史財務資料以外的保證服務」及參照應用指引第740號「根據香港上市規則就持續關連交易發出的核數師函件」報告本集團的持續關連交易。核數師已根據上市規則第14A.56條發出無保留意見函件，當中載有其對有關非豁免持續關連交易的調查及結論。本公司已將核數師函件副本送呈聯交所。

董事認為，以上所有交易均於本集團的日常業務過程中訂立，屬一般的商業條款或更優且公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

董事確認，本公司已遵守上市規則第14A章的披露規定。

董事在競爭業務的權益

我們以下載列其他董事於任何業務中擁有與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭而根據上市規則須予披露的權益。

董事姓名	競爭實體名稱	競爭實體的業務性質	董事於競爭實體的權益性質
宋卫平先生	綠城控股	開發及銷售剩餘除外項目(附註)	董事兼主要股東
劉文生先生	中國交建	交通基礎設施設計及建設、 疏浚業務、重型機械製造及 房地產開發	董事會秘書、公司秘書 兼總經濟師
壽柏年先生	綠城控股	開發及銷售剩餘除外項目(附註)	董事兼主要股東

董事會報告

董事姓名	競爭實體名稱	競爭實體的業務性質	董事於競爭實體的權益性質
孫國強先生	中交房地產集團有限公司	房地產開發及項目投資	董事長兼黨委書記
	中交海外房地產有限公司	房地產開發及投資	董事長
曹舟南先生	中交房地產集團有限公司	房地產開發及項目投資	董事
李青岸先生	中交房地產集團有限公司	房地產開發及項目投資	董事
李永前先生	中交房地產集團有限公司	房地產開發及項目投資	董事

附註：於日期為2006年6月22日的不競爭契據所提及於本公司日期為2006年6月30日的招股章程「業務－非競爭承諾－除外項目」一節所披露的八個物業項目中，就本公司所知，於2017年12月31日，僅有一個項目仍在進行中（「剩餘除外項目」）。

主要顧客和供貨商

年內，本集團五大顧客的總銷售額少於本集團總銷售額的30%，而本集團最大顧客的銷售額少於本集團總銷售額的10%。

年內，本集團從五大供貨商的總購買額少於本集團的總購買額的30%，而本集團從最大供貨商的總購買額少於本集團的總購買額的10%。

董事、董事的聯繫人或本公司股東（就董事所知持有本公司股本超過5%人士）於截至2017年12月31日止年度並無在本集團五大供貨商或顧客中持有任何權益。

優先購股權

本公司的章程細則或開曼群島法律並無優先購股權的條文要求本公司按現有股東所持現有股權的比例向其發行新股。

捐款

截至2017年12月31日止年度，本公司的慈善捐款為人民幣8,713,168.91元。

股東週年大會

本公司擬於2018年6月15日(星期五)舉行應屆股東週年大會，召開股東週年大會的通告將於適當時候按上市規則規定的方式刊發及寄發予股東。

暫停辦理股份登記手續

本公司將於以下期間暫停辦理股份登記手續：

- (i) 由2018年6月12日(星期二)至2018年6月15日(星期五)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東符合資格出席股東周年大會並於會上投票。為符合資格出席股東周年大會並於會上投票，股東必須將所有過戶文檔連同有關股票在2018年6月11日(星期一)下午4時30分前交予本公司於香港的股份過戶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；及
- (ii) 由2018年6月22日(星期五)至2018年6月26日(星期二)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東符合資格獲派2017年末期股息(如股東於股東周年大會上批准)。為符合資格獲派2017年末期股息，股東必須將所有過戶文檔連同有關股票必須在2018年6月21日(星期四)下午4時30分前交予本公司於香港的股份過戶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。

核數師

本集團截至2017年12月31日止年度之綜合財務報表已由德勤•關黃陳方會計師行審核。本公司將於應屆股東週年大會上提呈續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

承董事會命

聯席主席

宋卫平 劉文生

2018年3月28日

獨立核數師報告

Deloitte

德勤

致綠城中國控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審核綠城中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表(載於第116至242頁)，當中包括於2017年12月31日的綜合財務狀況表，及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重要會計政策概要。

我們認為，綜合財務報表已根據由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒布的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)真實及公平地反映 貴集團於2017年12月31日的綜合財務狀況及 貴集團截至該日止年度的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

審核意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則進行審核。我們於該等準則項下的責任已在本報告「核數師審核綜合財務報表的責任」一節中作進一步詳述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師職業道德守則(「道德守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行道德守則中的其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的職業判斷，認為對本期綜合財務報表審核最為重要的事項。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審核並形成意見的背景下來進行處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審核事項	審核中如何處理關鍵審核事項
可供發展物業、發展中物業及已竣工可出售物業的可變現淨值 由於評估可變現淨值需要重大管理層估算，我們已識別可供發展物業、發展中物業及已竣工可出售物業的可變現淨值作為關鍵審核事項。 於各報告期末可供發展物業、發展中物業及已竣工可出售物業按成本與可變現淨值中的較低者入賬。	我們就管理層對可供發展物業、發展中物業及已竣工可出售物業可變現淨值進行評估的程序包括(其中包括)： <ul style="list-style-type: none">了解直至竣工時所需成本的成本預算的主要控制；

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	審核中如何處理關鍵審核事項
<p>可供發展物業、發展中物業及已竣工可出售物業的可變現淨值</p> <p>可供發展物業、發展中物業的可變現淨值乃參考日常業務過程中的估計售價減估計完工成本及進行銷售所需的估計成本釐定。已竣工可出售物業的可變現淨值乃參考日常業務過程中的估計售價減進行銷售所需的估計成本釐定。</p> <p>誠如綜合財務報表附註4所披露，於2017年12月31日，可供發展物業、發展中物業及已竣工可出售物業的賬面值分別為人民幣25,467,537,000元(2016年：人民幣14,289,403,000元)、人民幣83,149,261,000元(2016年：人民幣61,485,671,000元)及人民幣20,650,760,000元(2016年：人民幣12,246,484,000元)(分別扣除累計減值虧損人民幣零元(2016年：人民幣零元)、人民幣零元(2016年：人民幣零元)及人民幣386,330,000元(2016年：人民幣110,282,000元))。</p>	<ul style="list-style-type: none">• 透過按抽樣基準將管理層估計的最近平均售價與迄今為止相關物業的已訂約售價或相若標準及地點物業的當前市價進行比較，以評估估計售價是否合理；及• 透過按抽樣基準將先前所預算成本與實際產生的開發成本進行比較，以評估完工成本是否合理，並核查支持性文件記錄(如工料測量報告及已簽署合約)。

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	審核中如何處理關鍵審核事項
<p>以公平值列示的投資物業估值</p> <p>由於確認公平值時涉及管理層判斷，我們已識別以公平值列示的投資物業估值作為關鍵審核事項。</p> <p>誠如綜合財務報表附註15所披露，於2017年12月31日，投資物業在綜合財務狀況表內以其公平值約人民幣2,716,396,000元(2016年：人民幣1,981,500,000元)列賬。</p> <p>公平值乃根據獨立合資格專業估值師使用物業估值方法對該等物業進行的估值計算，物業估值方法採用透過將現有租約所得租金收入淨額資本化的投資方法(對物業權益的撥回潛在收入作適當撥備)，或(如適用)參照有關市場上可得類似銷售交易的直接比較法。租金回報率及未來租金估計等假設的有利或不利變動會導致 貴集團投資物業的公平值有所改變及須對綜合損益及其他全面收益表所呈報的盈利或虧損金額作出相應調整。</p>	<p>我們就投資物業估值的程序包括(其中包括)：</p> <ul style="list-style-type: none">• 評估第三方估值師的範疇是否恰當及評核第三方估值師是否具備足夠執業資格；• 向 貴集團管理層及估值師瞭解估值過程及進行估值時所採用的重大假設，如復歸收益率及市場單位租金；• 查核管理層向第三方估值師提供的來源資料以瞭解該來源資料是否與我們的記錄一致；及• 透過將物業樣本的收益率與外界基準指數進行比較，並將按物業樣本作出估值所用市場單位租金與我們從市場數據獨立取得的相若市場交易進行比較，以評估估值師的主要假設是否恰當。

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	審核中如何處理關鍵審核事項
<p>土地增值稅(「土地增值稅」)撥備</p> <p>由於土地增值稅估算複雜，我們已識別土地增值稅撥備作為關鍵審核事項。</p> <p>誠如綜合財務報表附註4所披露，貴集團須繳付中國土地增值稅，人民幣3,463,172,000元(2016年：人民幣2,095,175,000元)的土地增值稅撥備(包含於應付所得稅)乃按相關中國稅法及法規所載的規定估算及釐定。實際土地增值稅負債須待物業發展項目落成後，由稅務機關決定，而稅務機關可能會不同意計算土地增值稅撥備的基準。因此，於釐定土地增值金額及其相關所得稅撥備時須作出重大判斷。貴集團基於管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終稅項結果或會與初始列賬的金額有所不同，而該等差異將影響與地方稅務機關確定該等稅項期間內的所得稅開支及有關所得稅撥備。</p>	<p>我們就土地增值稅撥備的程序包括(其中包括)：</p> <ul style="list-style-type: none">向 貴集團管理層瞭解達致土地增值稅撥備作出的主要假設及判斷；參考相關規則及法規並在稅務專家協助下評估 貴集團管理層所編製的土地增值稅撥備計算方法；及從 貴集團的過往財務數據查核計算土地增值稅撥備所採用的財務資料(如土地成本、借款成本及相關物業開發開支等)。 <p>此外，我們評估就土地增值稅撥備的披露資料是否足夠及恰當。</p>

獨立核數師報告

其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報所載資料，但不包括綜合財務報表及我們就此出具的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等資料發表任何形式的鑒證結論。

就我們審核綜合財務報表而言，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中所獲取的信息存在重大抵觸或表面上存在重大錯誤陳述。倘基於我們已執行的工作，我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，則我們有責任報告事實。就此而言，我們並無需要報告的任何事項。

董事及治理層就綜合財務報表承擔的責任

貴公司董事負責根據由國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則及香港公司條例的披露規定真實公平地編製綜合財務報表，並負責為使綜合財務報表的編製不存在重大錯誤陳述(無論由於欺詐或錯誤)而被 貴公司董事視為必須的相關內部控制措施。

在編製綜合財務報表時， 貴公司董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，及使用持續經營為會計基礎，除非 貴公司董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或除此之外別無其他實際的替代方案。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任

我們的目標為就綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並按協定的委聘條款，僅向全體股東出具包括我們意見的核數師報告，除此以外，本報告概不作其他用途。我們不就此報告的內容，對任何其他人士負責或承擔任何責任。合理保證為高水平的保證，但不能保證按照香港審核準則進行的審核能發現全部存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可由欺詐或錯誤引起，倘合理預期其單獨或整體上可能影響使用者根據該等綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關錯誤陳述將被視為重大錯誤陳述。

作為根據香港審核準則進行審核工作的一部分，我們於整個審核過程中運用專業判斷，並保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述風險，設計並執行應對該等風險的審核程序，並獲取充足及適當的審核憑證，作為本核數師意見的基準。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致出現重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致出現重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審核相關的內部監控，以設計於有關情況下屬適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評估 貴公司董事所採用會計政策的適當性以及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事所採用的持續經營會計基準的適當性作出結論，並根據所獲取的審核憑證，判定可能導致對 貴集團持續經營能力產生重大疑慮的事件或情況是否存在重大不確定性。倘我們認為存在重大不確定性，則我們有責任於核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表的相關披露；或倘有關披露不夠充足，則修訂核數師的意見。我們的結論乃基於直至核數師報告日期止所取得的審核憑證。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容(包括披露)以及綜合財務報表是否公平反映相關交易及事件。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足適當的審核憑證，以就綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審核的方向、監督及執行。我們為我們的審核意見承擔全部責任。

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任(續)

我們與治理層就(其中包括)審核的計劃範圍及時間安排以及重大審核發現(包括我們於審核過程中識別的內部監控的任何重大缺陷)進行溝通。

我們亦向治理層作出聲明，指出我們已遵守有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通可能被合理認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及(倘適用)相關防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們釐定對本期間綜合財務報表的審核至關重要並因而構成關鍵審核事項的該等事項。我們於核數師報告中論述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或於極端罕見的情況下，倘合理預期在我們報告中披露該事項造成的負面後果超出進行披露產生的公眾利益，則我們釐定不在報告中披露該事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人為紀文和。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2018年3月28日

綜合損益及其他全面收益表

截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收入	5	41,952,752	28,975,603
銷售成本		(33,877,152)	(22,953,628)
毛利		8,075,600	6,021,975
其他收入	6	1,223,089	977,400
其他收益及虧損	7	121,698	574,819
銷售開支		(1,616,716)	(1,347,245)
行政開支		(2,859,701)	(2,860,501)
財務費用	8	(1,476,671)	(1,037,480)
物業、廠房及設備減值虧損撥回	14	19,680	37,649
已竣工可出售物業減值虧損		(352,348)	(68,593)
貿易及其他應收款項減值虧損		(216,226)	(25,783)
應收一家聯營公司及一家合營企業款項減值虧損		(431,099)	(81,787)
投資物業公平值變動收益	15	253,400	50,000
交叉貨幣掉期公平值改變		-	55,547
優先票據提早贖回權的公平值改變	28	(156,700)	(101,294)
就分階段達成業務合併時重新計算聯營公司及一家合營企業至收購日期公平值的收益	33	1,623,535	51,689
收購附屬公司收益	33	13,806	2,325
出售附屬公司淨收益	34	1,619,765	74,461
分佔聯營公司業績		557,962	1,255,767
分佔合營企業業績		(8,306)	169,280
除稅前利潤	9	6,390,768	3,748,229
稅項	11	(3,719,803)	(1,525,686)
年內利潤		2,670,965	2,222,543
以後能重新分類至損益的其他全面收益			
可供出售投資的公平值收益		383,776	86,498
年內其他全面收益，扣除所得稅		383,776	86,498
年內全面收益總額		3,054,741	2,309,041
以下人士應佔年內利潤：			
本公司股東		2,189,598	1,917,096
非控股股東權益		481,367	305,447
		2,670,965	2,222,543
以下人士應佔年內全面收益總額：			
本公司股東		2,573,374	2,003,594
非控股股東權益		481,367	305,447
		3,054,741	2,309,041
每股盈利	13		
基本		人民幣0.77元	人民幣0.70元
攤薄		人民幣0.77元	人民幣0.70元

綜合財務狀況表

於2017年12月31日

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	7,713,259	6,546,635
投資物業	15	2,716,396	1,981,500
商譽	16	769,241	769,241
於聯營公司權益	17	7,777,384	7,105,857
於合營企業權益	18	1,897,467	3,058,370
可供出售投資	19	983,830	516,801
預付租賃款	20	738,163	662,981
預付租金		12,149	8,626
遞延稅項資產	21	1,586,225	1,304,716
優先票據的提早贖回權	28	–	156,700
		24,194,114	22,111,427
流動資產			
可供發展物業	22	25,467,537	14,289,403
發展中物業	23	83,149,261	61,485,671
已竣工可出售物業		20,650,760	12,246,484
存貨		406,754	92,844
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	24	9,028,797	6,303,874
應收關聯人士款項	44(ii)	28,346,684	23,891,988
預付所得稅		4,266,197	2,634,579
其他預付稅項		3,001,285	1,768,699
抵押銀行存款	24, 38	5,907,338	2,292,743
銀行結餘及現金	24	30,070,092	22,677,917
		210,294,705	147,684,202
分類為持有待售的資產	25	1,339,427	–
		211,634,132	147,684,202
流動負債			
貿易及其他應付款項	26	21,255,077	17,290,445
預售訂金		65,900,213	38,422,675
應付關聯人士款項	44(ii)	29,895,503	17,072,087
應付所得稅		7,067,640	4,663,588
其他應付稅項		656,693	441,433
銀行及其他借款	27	12,732,906	10,037,318
公司債務工具	29	4,951,618	–
		142,459,650	87,927,546
與分類為持有待售的資產有關的負債	25	1,128,538	–
		143,588,188	87,927,546

綜合財務狀況表

於2017年12月31日

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
淨流動資產		68,045,944	59,756,656
總資產減流動負債		92,240,058	81,868,083
非流動負債			
銀行及其他借款	27	24,449,759	25,983,995
優先票據	28	3,149,003	4,896,445
公司債務工具	29	10,831,086	6,916,290
證券化安排的收款	30	1,591,891	–
遞延稅項負債	21	5,423,880	4,744,710
		45,445,619	42,541,440
		46,794,439	39,326,643
資本及儲備			
股本	31	209,240	209,034
儲備		26,269,450	24,481,284
本公司股東應佔權益		26,478,690	24,690,318
永久證券	32	8,603,949	5,598,919
非控股股東權益		11,711,800	9,037,406
		46,794,439	39,326,643

載於第116至242頁的綜合財務報表由董事會於2018年3月28日批准及授權發行，並由以下代表簽署：

曹舟南
董事

李青岸
董事

綜合權益變動表

截至2017年12月31日止年度

	本公司股東應佔										
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	特別儲備 人民幣千元 (i)	法定儲備 人民幣千元 (ii)	購股權儲備 人民幣千元	投資重估儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	小計 人民幣千元	永久證券 人民幣千元	非控股 股東權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日	208,967	8,543,013	(563,194)	1,850,121	213,783	-	13,748,347	24,001,037	3,014,681	9,644,341	36,660,059
年內利潤	-	-	-	-	-	-	1,917,096	1,917,096	-	305,447	2,222,543
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	86,498	-	86,498	-	-	86,498
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	86,498	1,917,096	2,003,594	-	305,447	2,309,041
派付予非控股股東權益的股息 轉撥(ii)	-	-	-	10,868	-	-	(10,868)	-	-	(839,682)	(839,682)
行使購股權	67	2,654	-	-	(791)	-	-	1,930	-	-	1,930
發行永久證券(附註32)	-	-	-	-	-	-	-	-	2,584,238	-	2,584,238
有關永久證券的分派(附註32)	-	-	-	-	-	-	(371,044)	(371,044)	-	-	(371,044)
收購附屬公司(附註33)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	151,977	151,977
購入附屬公司的額外權益	-	-	(964,275)	-	-	-	-	(964,275)	-	(129,606)	(1,093,881)
部分出售附屬公司權益	-	-	19,076	-	-	-	-	19,076	-	31,424	50,500
出售附屬公司(附註34)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(99,595)	(99,595)
附屬公司清盤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(49,000)	(49,000)
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,100	22,100
於2016年12月31日	209,034	8,545,667	(1,508,393)	1,860,989	212,992	86,498	15,283,531	24,690,318	5,598,919	9,037,406	39,326,643
年內利潤	-	-	-	-	-	-	2,189,598	2,189,598	-	481,367	2,670,965
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	383,776	-	383,776	-	-	383,776
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	383,776	2,189,598	2,573,374	-	481,367	3,054,741
確認為分派的股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	(259,583)	(259,583)	-	-	(259,583)
派付予非控股股東權益的股息 轉撥(ii)	-	-	-	56,467	-	-	(56,467)	-	-	(1,147,769)	(1,147,769)
確認以權益結算的股份支付	-	-	-	-	1,778	-	-	1,778	-	-	1,778
行使購股權	206	8,188	-	-	(2,429)	-	-	5,965	-	-	5,965
發行永久證券(附註32)	-	-	-	-	-	-	-	-	3,005,030	-	3,005,030
有關永久證券的分派(附註32)	-	-	-	-	-	-	(454,637)	(454,637)	-	-	(454,637)
收購附屬公司(附註33)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,726,434	3,726,434
購入附屬公司的額外權益	-	-	(75,560)	-	-	-	-	(75,560)	-	(852,540)	(928,100)
部分出售附屬公司權益	-	-	(2,965)	-	-	-	-	(2,965)	-	131,581	128,616
出售附屬公司(附註34)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(34,119)	(34,119)
附屬公司清盤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(116,069)	(116,069)
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	485,509	485,509
於2017年12月31日	209,240	8,553,855	(1,586,918)	1,917,456	212,341	470,274	16,702,442	26,478,690	8,603,949	11,711,800	46,794,439

附註：

- (i) 特別儲備主要來自於部分收購或出售附屬公司引起的本公司股東應佔權益變動。該變動金額為根據非控股股東權益經調整金額與支付或收取部分收購或出售代價的公平值之間的差額計算得出。
- (ii) 法定儲備不可分派，於該儲備的轉撥由有關公司的董事會根據中華人民共和國(「中國」)的有關法律及法規釐定。該儲備於取得有關機關批准後，可用來抵銷累計虧損及增加資本。

綜合現金流量表

截至2017年12月31日止年度

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
經營活動		
除稅前利潤	6,390,768	3,748,229
按以下調整：		
分佔聯營公司業績	(557,962)	(1,255,767)
分佔合營企業業績	8,306	(169,280)
折舊及攤銷	342,322	298,304
貿易及其他應收款項減值虧損	216,226	25,783
已竣工可出售物業減值虧損	352,348	68,593
應收一家聯營公司及一家合營企業款項減值虧損	431,099	81,787
物業、廠房及設備減值虧損撥回	(19,680)	(37,649)
利息收入	(486,615)	(761,803)
可供出售投資的分紅收入	(18,052)	(24,000)
財務費用	1,476,671	1,037,480
未變現匯兌(收益)虧損淨額	(511,187)	528,132
出售物業、廠房及設備淨虧損	5,626	13,036
投資物業公平值變動收益	(253,400)	(50,000)
交叉貨幣掉期公平值變動	-	(55,547)
優先票據提早贖回權公平值變動	156,700	101,294
收購附屬公司收益	(13,806)	(2,325)
出售附屬公司淨收益	(1,619,765)	(74,461)
收購聯營公司收益	(36,337)	-
出售聯營公司收益	(6,405)	(575,455)
出售合營企業虧損	-	636
就分階段達成業務合併時重新計算聯營公司及一家合營企業至收購日期公平值的收益	(1,623,535)	(51,689)
分階段收購聯營公司及一家合營企業的公平值收益	(78,956)	-
營運資金變動前的經營現金流量	4,154,366	2,845,298
可供發展物業增加	(11,232,109)	(1,899,220)
發展中物業增加	(15,085,535)	(5,690,518)
已竣工可出售物業減少	9,497,500	2,115,715
存貨增加	(260,221)	(429)
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項增加	(2,001,223)	(1,498,966)
其他預付稅項增加	(400,261)	(301,064)
預付租金(增加)減少	(3,523)	217
預售訂金增加	6,421,050	12,654,269
貿易及其他應付款項減少	(2,610,917)	(1,092,420)
其他應付稅項增加(減少)	214,577	(1,272,314)
經營產生(所用)的現金	(11,306,296)	5,860,568
已付所得稅	(3,777,065)	(2,410,548)
經營活動(所用)產生的現金淨額	(15,083,361)	3,450,020

綜合現金流量表

截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
投資活動			
購入物業、廠房及設備		(390,679)	(208,974)
出售物業、廠房及設備所得款項		23,984	23,177
購買投資物業		(171,666)	–
預付租賃款增加		(22,606)	(24,356)
於聯營公司的投資		(805,466)	(6,525)
於合營企業的投資		(239,070)	(97,934)
於聯營公司收回投資		8,000	139,225
於合營企業收回投資		105,000	60,000
向聯營公司及合營企業收取股息		1,063,102	488,312
購買可供出售投資		(92,758)	(236,299)
向可供出售投資收取分紅收入		18,052	24,000
支付於上年度確認的收購附屬公司及聯營公司代價款及有關股東貸款		(226,892)	–
收取於上年度確認的出售附屬公司及一家聯營公司代價款		91,635	12,000
收購構成業務的附屬公司(扣除已收購現金及現金等價物)	33	1,536,263	236,186
出售附屬公司(扣除已出售現金及現金等價物)	34	1,899,909	(174,405)
就持有待售一家附屬公司的(償還)預收款項		190,157	(786,913)
出售於聯營公司權益的所得款項		30,358	679,091
出售於合營企業權益的所得款項		–	68,000
向第三方墊款		(28,234)	(649,774)
向關聯人士收款		2,012,091	1,306,971
行使交叉貨幣掉期		–	(144,249)
抵押銀行存款(增加)減少		(3,617,983)	1,066,024
已收利息		166,793	392,312
投資活動產生的現金淨額		1,549,990	2,165,869

綜合現金流量表

截至2017年12月31日止年度

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
融資活動		
銀行及其他借款籌集	29,231,582	29,261,615
銀行及其他借款還款	(28,219,908)	(21,493,666)
已付利息	(4,025,873)	(3,533,653)
償還優先票據	(1,577,941)	(6,177,244)
關聯人士借款的墊款	14,457,270	3,430,166
附屬公司非控股股東注資	485,509	22,100
已付本公司股東股息	(259,583)	-
已付非控股股東權益股息	(1,147,769)	(839,682)
因附屬公司清算返還非控股股東資本出資	(116,069)	(49,000)
發行永久證券所得款項	3,005,030	2,584,238
有關永久證券的分派	(454,637)	(371,044)
發行公司債務工具所得款項	8,834,377	-
發行證券化安排的收款的所得款項	1,590,140	-
行使購股權所得款項	5,965	1,930
購入附屬公司的額外權益	(928,100)	(774,071)
部分出售附屬公司所得款項	128,616	50,500
融資活動產生的現金淨額	21,008,609	2,112,189
現金及現金等價物淨增加	7,475,238	7,728,078
年初現金及現金等價物	22,677,917	14,879,912
匯率變動對以外幣持有現金結餘的影響	(83,063)	69,927
年終現金及現金等價物	30,070,092	22,677,917
按銀行結餘及現金列示	30,070,092	22,677,917

綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

1. 一般資料

綠城中國控股有限公司(「本公司」)於2005年8月31日根據公司法(2004年修訂本)於開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司，其股份於2006年7月13日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司的註冊辦事處地址於年報內「公司資料」一節披露。

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，該貨幣亦為本公司的功能貨幣。

本公司乃投資控股公司。其附屬公司(連同本公司統稱為「本集團」)的主要業務為於中國發展供銷售住宅物業。

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

本年度應用的經修訂國際財務報告準則

本年度本集團首次應用由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈並於本集團2017年1月1日開始的財政年度生效的國際財務報告準則的多項修訂。

除下文披露者外，本年度應用的國際財務報告準則的多項修訂，對本集團於本年度及過往年度的財務業績及狀況及／或該等綜合財務報表所載披露資料並無造成重大影響。

國際會計準則第7號披露計劃的修訂

本集團於本年度首次應用該等修訂。該修訂規定實體披露能讓財務報表使用者評估融資活動產生的負債的變動，包括現金及非現金變動。此外，該修訂亦規定，倘來自金融資產的現金流量已計入，或未來現金流量將計入來自融資活動的現金流量，則須披露該等金融資產的變動。

尤其是，該修訂規定披露以下各項：(i)來自融資現金流量的變動；(ii)來自取得或失去附屬公司或其他業務的控制權的變動；(iii)外幣匯率變動的影響；(iv)公平值變動；及(v)其他變動。

有關該等項目期初與期末結餘的對賬載於附註43。根據該修訂的過渡條文，本集團並無披露上一年度的比較資料。除附註43的額外披露外，應用該等修訂並無對本集團綜合財務報表造成影響。

截至2017年12月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團未有提早應用下列已頒佈但尚未生效的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	客戶合約收入及相關修訂 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	外幣交易及預付代價 ¹
國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ²
國際財務報告準則第2號的修訂	股份支付交易的分類及計量 ¹
國際財務報告準則第4號的修訂	應用國際財務報告準則第9號金融工具，連同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號的修訂	具有負補償的提前還款特性 ²
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入 ³
國際會計準則第19號的修訂	計劃修正、縮減或清償 ²
國際會計準則第28號的修訂	於聯營公司及合營企業的長期權益 ²
國際會計準則第28號的修訂	作為國際財務報告準則2014年至2016年週期的年度改進 ¹ 的一部分
國際會計準則第40號的修訂	轉讓投資物業 ¹
國際財務報告準則的修訂	國際財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進 ²

¹ 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於待釐定日期或之後開始的年度期間生效

⁴ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

除下文所披露外，本公司董事預期應用新訂及經修訂國際財務報告準則對日後本集團綜合財務報表並無重大影響。

截至2017年12月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

國際財務報告準則第9號金融工具

國際財務報告準則第9號引入金融資產、金融負債、一般對沖會計處理法及金融資產減值規定分類及計量的新規定。

與本集團有關的國際財務報告準則第9號的主要規定為：

- 於國際會計準則第9號範疇內所有已確認金融資產其後按攤銷成本或公平值計量。特別是，按其目的為收回合約現金流量的業務模式所持有的債務投資及合約現金流量僅為支付本金及尚未償還本金利息的債務投資，一般於後續會計期間結束時按攤銷成本計量。於目的為同時收回合約現金流量及出售金融資產的業務模式中持有的債務工具，及合約條款令於特定日期產生的現金流量僅為償還本金及尚未償還本金利息的債務工具，一般以透過其他全面收益按公平值列賬的方式計量。所有其他債務投資及股本投資均於後續報告期末按公平值計量。此外，根據國際財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回的選擇以於其他全面收益內呈列股本投資(並非持作買賣)公平值的其後變動，而僅有股息收入一般於損益確認。
- 就金融資產的減值而言，與國際會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算有所不同，國際財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損的變動入賬，以反映信貸風險自初步確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件後方可確認信貸虧損。

截至2017年12月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

國際財務報告準則第9號金融工具(續)

根據本集團截至2017年12月31日的金融工具及風險管理政策，本公司董事預期，初次應用國際財務報告準則第9號有以下潛在影響：

分類及計量：

- 債務工具(按附註24及附註44(ii)的各自披露分類為應收貸款，按攤銷成本列賬)：該等工具於目的為收回合約現金流量(僅為支付本金及尚未償還本金利息)的業務模式持有。因此，應用國際財務報告準則第9號時，該等金融資產其後將繼續按攤銷成本計量；
- 上市股本證券(按附註19的披露分類為可供出售投資，按公平值列賬)：該等證券符合根據國際財務報告準則第9號指定為透過損益按公平值列賬計量的資格，但根據國際財務報告準則第9號，於2018年1月1日在投資重估儲備中累計的公平值損益人民幣470,274,000元其後將不會重新分類至損益，此有別於現時的處理方式。此舉將影響到於本集團損益及其他全面收益內確認的金額，惟不會影響全面收益總額；
- 股本證券(按附註19的披露分類為可供出售投資，按成本扣除減值列賬)：該等證券合資格根據國際財務報告準則第9號指定為透過其他全面收益按公平值列賬的方式計量，本集團將於後續報告期末按公平值計量該等證券，公平值收益或虧損確認為其他全面收益並於投資重估儲備累計。初次應用國際財務報告準則第9號時，該等證券將產生公平值收益(扣除有關遞延稅項增加影響)，該公平值收益將調整至2018年1月1日的投資重估儲備；
- 所有其他金融資產及金融負債將繼續按現時根據國際會計準則第39號計量的相同基準計量。

減值

一般而言，本公司董事預期，應用國際財務報告準則第9號的預期信貸虧損模式，將導致須就本集團按攤銷成本計量的金融資產及須於應用國際財務報告準則第9號時作出減值撥備的其他項目尚未產生的信貸虧損提早撥備。

根據本公司董事的評估，倘本集團須應用預期信貸虧損模式，本集團於2018年1月1日確認的累計減值虧損金額，與根據國際會計準則第39號確認的累計金額相比將有所增加，主要由於貿易及其他應收款項、應收關聯人士款項及金融機構的財務擔保和存款的預期信貸虧損撥備所致。根據預期信貸虧損模式確認的該等進一步減值將使於2018年1月1日的期初保留溢利減少及遞延稅項資產增加。

截至2017年12月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

國際財務報告準則第15號客戶合約收入

國際財務報告準則第15號獲頒佈，其確立實體對客戶合約所產生的收入進行會計處理的單一全面模式。國際財務報告準則第15號將於生效後取代現有收入確認指引，包括國際會計準則第18號收入、國際會計準則第11號建造合約及相關詮釋。

國際財務報告準則第15號的核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務的收入金額，應能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。具體而言，該準則引入收入確認的五個步驟：

- 第1步：確定與客戶的合約
- 第2步：確定合約內的履約義務
- 第3步：釐定交易價格
- 第4步：將交易價格分攤至合約內的履約義務
- 第5步：當(或於)實體履行履約義務時確認收入

根據國際財務報告準則第15號，當(或於)履行履約義務時，即與特定履約義務相關的貨品或服務的「控制權」轉移予客戶時，實體確認收入。國際財務報告準則第15號已就特別情況的處理方法收錄更多說明指引。此外，國際財務報告準則第15號要求作出廣泛披露。

於2016年，國際會計準則理事會發佈對國際財務報告準則第15號的澄清，內容關於確認履約義務、委託人與代理方考慮事項以及許可申請指引。

本公司董事評估，物業銷售、酒店營運、物業租金收入及建築物料銷售的履約責任與國際會計準則第18號項下對獨立收益組成部分的現行分類相類似，確認該等收入的時間亦未有重大影響。

本公司董事預期，日後應用國際財務報告準則第15號可能導致須作出更多披露，然而，本公司董事預期，應用國際財務報告準則第15號將不會對於各報告期間所確認的收入時間及金額造成重大影響。

截至2017年12月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

國際財務報告準則第16號租賃

國際財務報告準則第16號為租賃安排的識別以及出租人及承租人的會計處理引入一套全面模型。國際財務報告準則第16號於生效後將取代國際會計準則第17號租賃及相關詮釋。

國際財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制以區分租賃及服務合約。除短期租賃及低值資產的租賃外，經營租賃及融資租賃的差異自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式所取代。

使用權資產初步按成本計量，隨後以成本(惟若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量而作出調整。租賃負債乃按租賃款項(非當日支付)的現值初步計量。其後，租賃負債就(其中包括)利息及租賃款項以及租賃修訂的影響進行調整。就現金流量分類而言，本集團現時將有關自用租賃土地的前期預付租賃款項呈列為投資現金流量，而其他經營租賃款項則呈列為經營現金流量。根據國際財務報告準則第16號，有關租賃負債的租賃付款將分配為本金及利息部分，其將以融資現金流量呈列。

根據國際會計準則第17號，本集團作為承租人已確認租賃土地的預付租賃款項。應用國際財務報告準則第16號可能導致該等資產的分類發生潛在變動，其分類視乎本集團是否將使用權資產單獨呈列或於相應有關資產(倘擁有)的同一項目內呈列。與承租人會計處理方法相反，國際財務報告準則第16號大致保留國際會計準則第17號內出租人的會計要求，並繼續規定出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，國際財務報告準則第16號亦要求較廣泛的披露。

於2017年12月31日，本集團擁有不可撤銷的經營租賃承擔約人民幣162,833,000元(於附註35披露)。初步評估顯示該等安排將符合國際財務報告準則第16號項下租賃的定義，因此本集團將就所有租賃確認使用權資產及對應負債，除非於應用國際財務報告準則第16號時其符合低值或短期租賃。

此外，本集團現時認為可退回租賃按金及已收的可退回租賃按金為適用國際會計準則第17號租賃項下的權利及義務。根據國際財務報告準則第16號項下租賃付款的定義，該等按金並不為與使用相關資產權利有關的付款，因此，該等按金的賬面值或會調整為攤銷成本，而該等調整被視為額外租賃付款。已付可退回租賃按金的調整將計入使用權資產的賬面值。已收可退回租賃按金的調整則被視為墊付租賃付款。

此外，應用新規定可能導致上文所述的計量、呈列及披露有所變動。

截至2017年12月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號所得稅處理的不確定性

國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號載列所得稅處理方面存在不明朗因素時如何釐定會計稅務狀況。該詮釋要求實體確定是否將不確定的稅務狀況單獨或作為一組進行評估並評估稅務機關是否有可能接受實體在其所得稅申報中使用或擬使用的不確定稅務處理。

本公司董事正在評估潛在影響且初步預期應用國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號將不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

國際會計準則第40號轉讓投資物業的修訂

該修訂澄清投資物業轉入或轉出需要評估物業是否符合或不再符合投資物業的定義，並須有可觀察證據證明其用途已發生改變。該修訂進一步澄清國際會計準則第40號所列可證明用途發生改變且在建議物業可能發生用途改變情況以外的情況。例如，於日常業務過程中自待售發展中物業轉撥至投資物業而發生的用途改變，可由向另一方的經營租賃開始證明。目前，本集團僅於經營租賃開始時將有關轉撥入賬。

本公司董事預期，倘其任何物業的用途發生改變，應用該等修訂將導致本集團日後於綜合財務報表提前確認有關轉撥。

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃按國際財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例(「公司條例」)規定作出的適當披露。

綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟誠如下文所載會計政策所解釋，若干金融工具及投資物業乃按公平值計量則除外。歷史成本一般基於用作交換貨品及服務代價的公平值計算。

公平值乃於計量日市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否可直接觀察或使用其他估值方法估計。於估計資產或負債的公平值時，本集團會考慮市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮的資產或負債特點。該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟於國際財務報告準則第2號股份支付範圍內的股份支付交易、於國際會計準則第17號租賃範圍內的租賃交易及與公平值類似但並非公平值的計量(如國際會計準則第2號存貨範圍內的可變現淨值或國際會計準則第36號資產減值範圍內的使用價值)除外。

非金融資產的公平值計量計及市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而產生經濟利益的能力。

截至2017年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一、第二及第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體可於計量日取得的相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據為不包括第一級報價的資產或負債的可直接或間接觀察的輸入數據；及
- 第三級輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司以及由本公司控制的實體(其附屬公司)的財務報表。倘滿足以下情況，則本公司獲得控制權：

- 對被投資方擁有權力；
- 對參與被投資方獲得的可變回報承擔風險或擁有權利；及
- 有能力運用其對被投資方的權力來影響其回報金額。

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變數，本集團會重新評估其是否控制被投資方。

倘本集團於被投資方的投票權未能佔大多數，但只要投票權足以賦予本集團實際能力可單方面掌控被投資方的相關業務時，本集團即對被投資方擁有權力。在評估本集團於被投資方的投票權是否足以賦予其權力時，本集團考慮所有相關事實及情況，包括：

- 本集團持有投票權的規模相較其他投票權持有人所持投票權的規模及分散度；
- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有的潛在投票權；
- 其他合約安排產生的權利；及
- 可顯示於需要作出決定時，本集團當前能否掌控相關活動的任何其他事實及情況(包括於過往股東大會上的投票方式)。

截至2017年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

本集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於本年度內購入或出售的附屬公司的收入及開支，自本集團獲得控制權當日起計入綜合損益及其他全面收益表內，直至本集團失去附屬公司控制權當日為止。

損益及其他全面收益的各個項目乃歸屬於本公司股東及非控股股東權益。附屬公司的全面收益總額乃歸屬於本公司股東及非控股股東權益，即使此舉會導致非控股股東權益產生虧絀結餘。

如有需要，將對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團的會計政策一致。

所有集團內公司間的資產及負債、權益及有關本集團成員公司之間交易的收入、開支及現金流量均於綜合賬目時全額抵銷。

本集團於現有附屬公司的擁有權權益變動

倘本集團於現有附屬公司的擁有權權益變動並無導致本集團失去對附屬公司的控制權，則此權益變動將會以權益交易入賬。本集團相關權益部分及非控股股東權益的賬面值均作出調整，以反映其於附屬公司的相關權益(包括根據本集團及非控股股東權益的權益比例重新歸屬於本集團與非控股股東權益之間的相關儲備)變動。非控股股東權益調整金額與已付或已收代價公平值間的任何差額直接於權益確認，並歸於本公司股東。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，則終止確認該附屬公司的資產及負債以及非控股股東權益(如有)。盈虧於損益內確認且以下列兩者間的差額計算：(i)所收代價的公平值及任何保留權益的公平值總額及(ii)附屬公司的資產(包括商譽)及負債及任何非控股股東權益的先前賬面值。先前於有關附屬公司的其他全面收益確認的所有金額均按猶如本集團已直接出售附屬公司的相關資產或負債的方式入賬(即按適用的國際財務報告準則具體規定/准許重新分類至損益或轉移至其他股本類別)。於失去控制權當日在前附屬公司保留的任何投資的公平值將根據國際會計準則第39號於其後入賬時被視作初步確認的公平值，(如適用)於初步確認時於聯營公司或合資企業的投資成本。

截至2017年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

業務合併

收購業務採用收購法進行會計處理。業務合併中轉讓的代價會以公平值計量，而公平值按本集團為換取被收購方的控制權而向被收購方的前擁有人轉讓資產或承擔負債的收購日期公平值以及本集團發行的股本權益總和計算。與收購有關的成本一般會於產生時在損益確認。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債按其公平值確認，但以下各項除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關的負債或資產應分別按國際會計準則第12號*所得稅*及國際會計準則第19號*僱員福利*確認及計量；
- 與被收購方的股份支付安排或為取代被收購方的股份支付安排而訂立的本集團股份支付安排有關的負債或權益工具，於收購日期按國際財務報告準則第2號*股份支付*計量(見下文會計政策)；及
- 按照國際財務報告準則第5號*持有待售非流動資產及已終止業務*分類為持有待售資產(或出售組別)根據該準則計量。

商譽按所轉讓代價、於被收購方的任何非控股股東權益金額以及收購方先前於被收購方持有的股本權益公平值(如有)總額超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期的淨值部分計量。倘重新評估後，所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期的淨值超出所轉讓代價、於被收購方的任何非控股股東權益金額以及收購方先前於被收購方持有的權益公平值(如有)總額，則超出部分隨即作為議價購入收益於損益確認。

倘發生清盤，為現有擁有權權益且賦予其持有人以一定比例分佔相關附屬公司的資產淨值的非控股股東權益，可初步按公平值或非控股股東權益以一定比例分佔的被收購方已確認的可識別資產淨值金額計量。計量基準的選擇乃根據個別交易基準作出。其他類型的非控股股東權益以其公平值計量。

倘業務合併分階段完成，本集團先前於被收購方持有的股本權益重新計量至收購日期(即本集團獲得控制權當日)的公平值，而所產生盈虧(如有)於損益確認。先前於其他全面收益確認的收購日期之前自被收購方權益產生的金額乃重新分類至損益(倘出售該權益，此類處理方式屬適當)。

倘業務合併的初步入賬未能於合併發生的報告期末前完成，本集團將就仍未完成入賬的項目呈報撥備金額。該等撥備金額於計量期間(見上文)內作出調整，或確認額外資產或負債，以反映獲得有關於收購日前存有事實及情況會影響於當日確認的金額的新資料(如獲知)。

截至2017年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

收購資產不構成業務

倘本集團收購一家附屬公司、一組不構成業務的資產或淨資產，收購成本則按其於收購日期的相關公平值於集團個別可識別資產及負債之間分配。收購一家以收購資產入賬的附屬公司將不會確認商譽。

商譽

因收購一項業務所產生的商譽，乃按於收購該業務日期確立的成本(見上述會計政策)減累計減值虧損(如有)入賬。

為進行減值測試，商譽乃分配至預期受惠於合併的協同效益的本集團各現金產出單元(或多組現金產出單元)，而該單元或單元組別指就內部管理目的而監察商譽的最低層次並不大於經營分部。

獲分配商譽的現金產出單元每年或於有跡象顯示單元可能出現減值時更頻密地進行減值測試。一個報告期內因一項收購產生的商譽，需於報告期末前對獲分配商譽的現金產出單元進行減值測試。倘現金產出單元的可收回金額低於其賬面值，則減值虧損首先分配以減低分配至該單元的任何商譽賬面值，繼而根據單元內各資產的賬面值，按比例分配至單元的其他資產。商譽的任何減值虧損直接於損益確認。已確認商譽減值虧損不會於其後期間撥回。

於出售相關現金產出單元時，商譽的應佔金額在釐定出售損益金額時計算在內。

本集團就收購一家聯營公司及一家合營企業所產生的商譽政策載於下文。

於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為一家本集團可行使重大影響力的實體。重大影響力指可參與被投資方的財務及營運政策決策，但不能控制或共同控制該等政策。

合營企業指一項合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對合營安排的淨資產擁有權利。共同控制權指按照合約協定對一項安排所共有的控制權，僅在相關活動必須獲得共同享有控制權的各方一致同意方能決定時存在。

截至2017年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

於聯營公司及合營企業的投資(續)

聯營公司及合營企業的業績、資產及負債採用權益會計法併入該等綜合財務報表。用作權益會計處理的聯營公司及合營企業的財務報表，就類似情況下的同類交易及事件而言，乃使用與本集團所使用者一致的會計政策編製。根據權益法，於聯營公司及合營企業的投資乃初步按成本於綜合財務狀況表內確認，其後作出調整以確認本集團應佔聯營公司或合營企業的損益及其他全面收益。聯營公司或合營企業的資產淨值(不包括損益及其他全面收益)變動不會入賬，除非該等變動導致本集團所持的擁有權益發生變動。倘若本集團分佔聯營公司或合營企業的虧損超出其於該聯營公司或合營企業所佔的權益(包括任何實際屬於本集團對聯營公司或合營企業投資淨額一部分的長期權益)，本集團將不再確認其額外分佔的虧損。本集團只會在本身承受法律或推定責任或代表該聯營公司或合營企業付款時，方會確認額外分佔的虧損。

於聯營公司或合營企業的投資按權益法入賬，由該被投資方成為一家聯營公司或一家合營企業之日開始。於收購於一家聯營公司或一家合營企業的投資時，任何投資成本超出本集團應佔被投資方可識別資產及負債的淨公平值的差額確認為商譽，並計入投資的賬面值。本集團應佔可識別資產及負債淨公平值超出投資成本的任何差額，在重新評估後即時於該投資收購期間的損益確認。

本集團應用國際會計準則第39號的規定，以釐定是否需要就本集團於聯營公司或合營企業的投資確認任何減值虧損。如有需要，會根據國際會計準則第36號資產減值，對該投資(包括商譽)的全部賬面值如同單一資產般進行減值測試，方法是比較其可收回金額(使用價值與公平值減出售成本兩者的較高者)與其賬面值。任何已確認減值虧損組成該投資賬面值的一部分。該減值虧損撥回須根據國際會計準則第36號按其後投資的可收回金額增加程度確認。

當本集團不再擁有對聯營公司的重大影響力或對合營企業的共同控制權，其將會以出售被投資方的全部權益入賬，所產生盈虧於損益確認。當本集團保留於前聯營公司或合營企業的權益，且保留權益為國際會計準則第39號範圍內的金融資產時，則本集團於當日按公平值計量保留權益，而公平值被視為於初步確認時的公平值。聯營公司或合營企業於終止使用權益法當日的賬面值與任何保留權益的公平值及出售聯營公司或合營企業部分權益所得任何所得款項之間的差額，計入計量出售聯營公司或合營企業的盈虧中。此外，倘該聯營公司或合營企業直接出售相關資產或負債，則本集團將先前於其他全面收益確認的與該聯營公司或合營企業相關的所有金額按所需的相同基準進行會計處理。因此，倘該聯營公司或合營企業先前於其他全面收益確認的盈虧重新分類為出售相關資產或負債的損益，則本集團將於出售或部分出售相關聯營公司或合營企業時將權益盈虧重新分類至損益(列作重新分類調整)。

當於聯營公司的投資成為對合營企業的投資或於合營企業的投資成為對聯營公司的投資時，本集團繼續使用權益法。於發生該等擁有權益變動時，不會對公平值進行重新計量。

截至2017年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

於聯營公司及合營企業的投資(續)

當本集團削減於聯營公司或合營企業的擁有權權益但繼續使用權益法時，倘先前於其他全面收益確認有關削減擁有權權益的盈虧部分將於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會將該部分盈虧重新分類至損益。

當集團實體與本集團的聯營公司或合營企業進行交易(如出售或注入資產)時，與聯營公司或合營企業交易所產生的損益僅在於聯營公司或合營企業的權益與本集團無關的情況下，方會於本集團的綜合財務報表確認。

持有待售的非流動資產

主要透過出售交易(而非持續使用)收回賬面值的非流動資產分類為持有待售，但僅受限於有關資產銷售的一般習慣條款且很大機會能售出以及可按現狀即時出售的情況下，方符合該項條件。管理層必須承諾出售有關資產，而出售事項理應於分類日期起計一年內合資格確認為一項已完成的出售。

倘本集團承諾進行的出售計劃將導致失去對一家附屬公司的控制權，於達至上述條件後，該附屬公司的全部資產及負債分類為持有待售，而不論本集團於出售後是否將保留於其前附屬公司的非控股股東權益。

倘本集團承諾進行的出售計劃將導致出售於一家聯營公司或合資企業的投資或部分投資，於達致上述條件後，將予出售的投資或部分投資分類為持有待售，而本集團自投資(或部分投資)分類為持有待售時起就分類為持有待售的部分終止使用權益法。

分類為持有待售的非流動資產按其賬面值與公平值減出售成本的較低者計量。

收入確認

收入按已收或應收代價的公平值計量，指於正常業務中出售貨品及提供服務的已收或應收款項(扣除折扣及銷售相關稅項)。

來自於日常業務中銷售物業的收入於有關物業已竣工及交付買家時確認。預售物業所收訂金列賬為預售訂金。

其他貨品的銷售收入於交付貨品及轉移擁有權時確認。

服務收入於服務提供時確認。

綜合服務收入按協議費用率於綜合服務使用者銷售或預售物業時確認。

截至2017年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

收入確認(續)

投資的股息收入於確定收取股息權利時確認。

金融資產產生的利息收入乃參考未償還本金及適用實際利率按時間基準累計，該適用實際利率為透過金融資產的預計年期將估計未來現金收入精確貼現至該資產於初步確認時的賬面淨值的利率。

本集團確認經營租賃收入所用的會計政策於下文租賃的會計政策闡釋。

外幣

在編製各個別集團實體的財務報表時，以實體功能貨幣(即實體經營所在主要經濟環境的貨幣)以外貨幣(外幣)進行的交易按交易日當時匯率以相關功能貨幣入賬。於報告期末，以外幣列值的貨幣項目按該日期當時匯率重新換算。按公平值列賬以外幣計值的非貨幣項目按釐定公平值當日的匯率換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生的匯兌差額於產生期間在損益確認。

借款成本

收購、興建或生產合資格資產(指需花費長時間籌備作擬定用途或出售的資產)直接應佔的借款成本均加入該等資產成本，直至資產大致上可作擬定用途或出售為止。

特定借款用於合資格資產開支前作暫時投資賺取的投資收入從合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本於產生年度在損益確認。

稅項

所得稅開支指當期應付稅項及遞延稅項的總和。

當期應付稅項乃根據年內應課稅利潤計算。應課稅利潤有別於綜合損益及其他全面收益表所報的「除稅前利潤」，原因在於其不包括其他年度應課稅或可扣減的收入及開支項目，亦不包括完全毋須課稅或不可扣減的項目。本集團的當期稅項負債採用於報告期末已頒布或實質頒布的稅率計算。

截至2017年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項乃就綜合財務報表的資產及負債賬面值與計算應課稅利潤所用有關稅基的暫時性差異確認。遞延稅項資產一般就所有應扣稅暫時性差異確認，但限於該等應扣稅暫時性差異可用於抵扣應課稅利潤的情況。倘暫時性差異是由商譽或在不應對應課稅利潤或會計利潤有影響的交易(業務合併除外)中初步確認其他資產及負債所產生，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。此外，倘暫時性差異是產生自商譽的初步確認，則不予確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債乃就與於附屬公司及聯營公司的投資及於合營企業的權益有關的應課稅暫時性差異確認，惟倘本集團可控制有關暫時性差異的撥回，以及暫時性差異在可見將來不能撥回者除外。與該等投資及權益相關的可扣減暫時性差異所產生的遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅利潤可以使用暫時性差異利益且預期可於可見將來撥回時確認。

於報告期末時均會檢討遞延稅項資產賬面值，並會於再不可能有足夠應課稅利潤收回全部或部分資產時作出削減。

遞延稅項資產及負債按預期結算負債或變現資產期間內所適用的稅率計量，並以於報告期末時已頒布或實質頒布的稅率(及稅法)為基準。

遞延稅項負債及資產的計量反映本集團於報告期末時預期收回或結算其資產及負債賬面值的方式會帶來的稅務影響。

就計量按公平值模式計量的投資物業的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，有關物業賬面值乃假設可通過銷售全數收回，惟該假設被推翻則除外。倘投資物業可予折舊且按目標為隨時間的推移消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的業務模式(而非透過銷售)持有，則假設被推翻。

當期及遞延稅項於損益確認，惟其與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關則除外，於該情況下，當期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。倘當期稅項或遞延稅項因對業務合併進行初步會計處理而產生，稅務影響計入業務合併的會計處理內。

截至2017年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

政府補助

在有合理保證本集團會遵守政府補助的附帶條件以及將會得到補助後，政府補助方會予以確認。

政府補助於本集團將擬用作補貼相關成本的補助確認為開支的期間內有系統地於損益確認。作為已發生開支或虧損或作為無未來相關成本而向本集團提供即時財務援助的補貼應收取的政府補助，於可收取期間內在損益確認。

租賃

倘租賃條款將擁有權絕大部分風險與回報轉讓予承租人，則租賃列為融資租賃。所有其他租賃列為經營租賃。

本集團作為出租人

來自經營租賃的租金收入以直線法於有關租賃期內於損益確認。磋商安排經營租賃的初步直接成本計入租賃資產賬面值，以直線法於租賃期內確認為開支。

本集團作為承租人

經營租賃付款以直線法於有關租賃期內確認為開支。作為訂立經營租賃的鼓勵所收取及應收的利益以直線法於租賃期內確認為扣減租金開支。

租賃土地及樓宇

倘租賃包括土地及樓宇部分，則本集團根據對各部分擁有權所附帶的絕大部分風險及回報是否已轉讓予本集團的評估，將各部分分類單獨評估為融資租賃或經營租賃，除非兩部分分明均為經營租賃，則全部物業計作經營租賃。具體而言，最低租賃付款(包括任何一次過預付款項)按租賃的土地部分及樓宇部分於初步確認時的租賃權益相對公平值比例於土地及樓宇部分之間分配。

倘能可靠分配租賃款項，作為經營租賃入賬的租賃土地權益於綜合財務狀況表內呈列為「預付租賃款」並按直線法於租賃期內攤銷(按公平值模式分類為投資物業及以此入賬的權益除外)。當付款無法於土地及樓宇部分之間可靠分配時，整項租賃一般分類為融資租賃，猶如租賃土地是根據融資租賃持有。

截至2017年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

退休福利成本

本集團加入國家管理退休福利計劃，即定額供款計劃，根據該計劃，本集團須按照合資格員工工資固定比例向該計劃供款。在員工提供令其有權獲得供款的服務時，則向有關退休福利計劃作出的付款列為開支。

短期僱員福利

短期僱員福利於僱員提供服務時按預期支付福利的未貼現金額確認。所有短期僱員福利確認為開支，除非另一國際財務報告準則要求或允許將福利納入資產成本。

與工資及薪金及年假相關的僱員應計福利於提供有關服務的期間按預期交換有關服務需支付福利金額的未貼現金額確認為負債。

就短期僱員福利確認的負債乃按預期交換有關服務需支付福利的未貼現金額計量。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括為生產或供應貨品或服務或行政用途而持有的土地及樓宇(在建工程除外)，按成本減累計折舊及累計減值虧損於綜合財務狀況表入賬。

折舊乃使用直線法於估計可使用年期撇銷物業、廠房及設備項目成本減其剩餘價值而確認。本集團於各報告期末審視估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法，而任何估計變動的影響按預期基準入賬。

用於生產、供應或行政用途的在建物業、廠房及設備以成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費及(就合資格資產而言)根據本集團會計政策可資本化的借款成本以及(如適用)建築期內撥備的預付租賃款攤銷。該等物業完工後並達到預期用途時被分類至適當的物業、廠房及設備類別。該等資產按與其他物業資產相同的基準，在達到預期用途時開始折舊。

物業、廠房及設備項目在出售時或預期繼續使用資產不會有未來經濟利益時終止確認。出售或停用物業、廠房及設備項目產生的任何盈虧按出售所得款項與資產賬面值之間的差額釐定，並於損益確認。

截至2017年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

投資物業

投資物業指為賺取租金及／或資本增值而持有的物業(包括以其他方式符合投資物業定義的物業於經營租賃下的租賃權益)。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。初步確認後，投資物業即採用公平值模式按公平值計量。投資物業公平值改變所產生盈虧於產生期間計入損益。

在建投資物業產生的建築成本乃作為在建投資物業的部分賬面值予以資本化。

投資物業於出售或當投資物業永久不再使用或預期不再從其出售獲取未來經濟利益時終止確認。終止確認資產所產生的任何盈虧(按出售所得款項淨額與資產賬面值間的差額計算)，於項目終止確認的年度內計入損益。

有形資產的減值虧損

於報告期末，本集團審閱其有形資產的賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，則估計該資產的可收回金額以釐定減值虧損的程度(如有)。

如不可能估計個別資產的可收回金額，則本集團會估計資產所屬現金產出單元的可收回金額。當可識別合理及持續的分配基準時，企業資產亦會分配至個別現金產出單元或另行分配至可識別合理持續分配基準的最小現金產出單元組別。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量按稅前貼現率貼現至其現值，稅前貼現率反映貨幣時間價值的現時市場評估及資產或現金產生單元的特定風險(未來現金流量估計並無就此類風險作出調整)。

倘若資產的估計可收回金額低於其賬面值，則資產的賬面值會被調低至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，則資產的賬面值會上調至其經修訂估計可收回金額，但上調的賬面值不得超出倘若資產於過往年度並無確認減值虧損時原應確定的賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

截至2017年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

可供發展物業

可供發展物業指在日常業務中有待發展作日後銷售的中國租賃土地，按成本與可變現淨值的較低者入賬。成本包括土地使用權成本及其他直接應佔成本。可變現淨值指在日常業務中估計售價減估計竣工成本及進行銷售的估計必需成本。可供發展物業於發展開始後轉為發展中物業。

發展中物業

發展中物業指在日常業務中開發作日後銷售的中國租賃土地及樓宇，按成本與可變現淨值的較低者入賬。成本包括土地使用權成本、建築成本、資本化借款成本及其他直接開發開支。可變現淨值指在日常業務中估計售價減估計竣工成本及進行銷售的估計必需成本。發展中物業於發展完工時轉為已竣工可出售物業。

已竣工可出售物業

已竣工可出售物業按成本與可變現淨值的較低者入賬。成本包括土地使用權成本、建築成本、資本化借款成本及其他直接開發開支。可變現淨值指在日常業務中估計售價減進行銷售的估計必需成本。

當持有物業的目的由在日常業務中出售改變為賺取租金或／及資本增值(開始向另一方提供經營租賃可證實此點)，則本集團將已竣工可出售物業轉為投資物業。物業於轉撥之日的公平值與其先前賬面值之間的差額於損益確認。

撥備

倘本集團須就過往事件而承擔現有責任及本集團有可能須結付該項責任，而該項責任的金額能可靠地計量，即會確認撥備。撥備根據報告期末結付現有責任所須代價的最佳估計釐定，並已計及履行責任的風險及不明朗因素。倘撥備按結付現有責任估計所需的現金流量計量，則其賬面值為有關現金流量的現值(如貨幣時間價值影響重大)。

存貨

存貨(不包括可供發展物業、發展中物業及已竣工可出售物業)按成本與可變現淨值的較低者列賬。成本以加權平均法計算。

截至2017年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具

當集團實體成為工具合約條文的訂約方時，金融資產與金融負債在綜合財務狀況表確認。

金融資產與金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產與金融負債直接應佔的交易成本(透過損益按公平值列賬的金融資產與金融負債除外)在適當情況下，於初步確認時加入金融資產或金融負債的公平值或自金融資產或金融負債的公平值內扣除。收購透過損益按公平值列賬的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本即時於損益確認。

金融資產

本集團金融資產分類為以下特定類別，包括透過損益按公平值列賬(「透過損益按公平值列賬」)的金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融資產。分類視乎金融資產的性質及用途而定，並於初步確認時釐定。

實際利率法

實際利率法為計算金融資產攤銷成本及按有關期間攤分利息收入的方法。實際利率透過金融資產的預期年期或(如適用)較短期間將估計未來現金收入(包括構成實際利率整體部分的所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時的賬面淨值的利率。

利息收入按實際利率法確認。

透過損益按公平值列賬的金融資產

倘金融資產為(i)持作買賣或(ii)指定為透過損益按公平值列賬，則分類為透過損益按公平值列賬的金融資產。

於以下情況，金融資產乃歸類為持作買賣：

- 主要為於不久將來內出售而購入；或
- 於初步確認時為本集團進行集中管理的已識別金融工具組合的一部分，且近期出現實際短期獲利模式；或
- 為並非指定且為有效套期工具的衍生工具。

截至2017年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

透過損益按公平值列賬的金融資產(續)

透過損益按公平值列賬的金融資產會按公平值列賬，而重新計量產生的任何盈虧於損益確認。公平值按附註42(c)所述方式釐定。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定收款額但並無於活躍市場內報價的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收關聯人士欠款、抵押銀行存款、銀行結餘及現金)採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為被指定或並非分類為透過損益按公平值列賬的金融資產、貸款及應收款項或持有至到期投資的非衍生工具。

本集團持有分類為可供出售及於活躍市場買賣的權益及債務證券於各報告期末以公平值計量，惟公平值無法可靠計量的無報價權益投資除外。與利息收入有關的可供出售債務工具的賬面值變動使用實際利率法計算，而外幣匯率變動(如適用)於損益確認。當本集團確立收取股息的權利時，可供出售權益工具的股息於損益確認。可供出售金融資產賬面值的其他變動在其他全面收益中確認，並在投資重估儲備下累計。當投資被出售或被釐定為減值時，先前在投資重估儲備中累計的累計盈虧重新分類至損益。

截至2017年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

可供出售金融資產(續)

就可供出售權益投資而言，倘於活躍市場並無市場報價，而其公平值亦未能可靠計量，則於報告期末按成本減任何已識別減值虧損計量(見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

金融資產減值

金融資產(透過損益按公平值列賬者除外)於報告期末評估減值跡象。倘有客觀證據顯示於初步確認後因發生一項或多項事件而導致金融資產的估計未來現金流量受到影響，則金融資產視為出現減值。

就可供出售權益投資而言，有關投資公平值大幅或持續下跌至低於成本被視為減值客觀證據。

就所有其他金融資產而言，減值客觀證據可包括：

- 發行人或交易方遇到嚴重財務困難；或
- 違反合約，如逾期或拖欠利息或本金付款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組；或
- 因財務困難導致金融資產失去活躍市場。

就若干金融資產類別(如貿易及其他應收款項)而言，評定為不會個別減值的資產會另外彙集一併評估減值。應收款項組合出現減值的客觀證據包括本集團過往收款記錄、組合中超過出90日平均信貸期的延遲付款數目及國家或地區經濟狀況出現與拖欠應收款項有關的明顯變動。

就按攤銷成本入賬的金融資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量現值兩者的差額確認。

就按成本入賬的金融資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與按同類金融資產目前的市場回報率貼現的估計未來現金流量現值兩者的差額計量。有關減值虧損不會於其後期間撥回。

截至2017年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

就所有金融資產而言，金融資產的賬面值乃根據減值虧損直接扣減，惟貿易及其他應收款項除外，其賬面值乃使用撥備賬扣減。撥備賬的賬面值改變於損益確認。倘貿易或其他應收款項被視為無法收回，則從撥備賬撇銷。倘先前被撇銷的款項於其後收回，則計入損益。

當可供出售金融資產被視為減值，先前於其他全面收益內確認的累計盈虧於期內重新分類至損益。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘於其後期間，減值虧損金額出現減少且該減少可客觀地與確認減值虧損後發生的事件聯繫，則先前確認的減值虧損透過損益撥回，惟於撥回減值當日的資產賬面值不得超出如並無確認減值而應有的攤銷成本。

就可供出售權益投資而言，先前於損益內確認的減值虧損不會於其後期間透過損益撥回。減值虧損後公平值的任何增加於其他全面收益確認。就可供出售債務投資而言，倘該投資公平值的增加可客觀地與確認減值虧損後發生的事件聯繫，減值虧損將其後透過損益撥回。

金融負債及權益

由集團實體發行的債務及權益工具按所訂立的合約安排內容以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具為證明於本集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)的任何合約。由本集團發行的權益工具按所收取的所得款項扣除直接發行成本後確認。

本集團的金融負債一般分類為按攤銷成本入賬的金融負債。

實際利率法

實際利率法為計算金融負債攤銷成本及於相關期間分攤利息開支的方法。實際利率乃透過金融負債預期年期或較短期間(如適用)將估計未來現金付款(包括構成實際利率不可分割部分的所有已付或已收費用及點子、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時賬面淨值的利率。利息開支按實際利率基準確認。

截至2017年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及權益(續)

按攤銷成本入賬的金融負債

按攤銷成本入賬的金融負債包括銀行及其他借款、貿易及其他應付款項、應付關聯人士欠款、優先票據負債部分、公司債務工具及證券化安排的收款，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

優先票據

本公司發行含有負債及提早贖回權(與主合約並無密切關聯)的優先票據在初步確認時單獨分類為相關項目。於發行日期，負債及提早贖回權部分均按公平值確認。

在其後期間，優先票據的負債部分使用實際利率法按攤銷成本列賬。提早贖回權按公平值計量，其公平值變動於損益確認。

與發行優先票據有關的交易成本按有關公平值的比例分配至負債及提早贖回權部分。與提早贖回權有關的交易成本即時於損益列支。與負債部分有關的交易成本計入負債部分的賬面值，並使用實際利率法在優先票據期內攤銷。

截至2017年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及權益(續)

公司債券

本集團一家附屬公司發行含有負債及沽出認沽期權(與主合約密切關聯)的公司債券在初步確認時並無分類為主合約及內置衍生工具。於發行日期，公司債券已按公平值確認。

在其後期間，公司債券使用實際利率法按攤銷成本列賬。

與公司債券發行有關的交易成本計入公司債券的賬面值，並使用實際利率法在公司債券期內攤銷。

證券化安排的收款

證券化安排的收款初步按公平值確認(扣除已產生的交易成本)，其後按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額於期內使用實際利率法於損益確認。

交易成本計入資產抵押證券收款的賬面值，並於安排期間使用實際利率法攤銷。

權益工具

權益工具乃證明實體資產扣除其所有負債的剩餘權益的任何合約。權益工具由本集團發行及按已收取的所得款項確認(扣除直接發行成本)。

永久證券

本集團發行的永久證券(其不包括本集團向持有人交付現金或其他金融資產或按對本集團而言存在潛在不利的條件與持有人交換金融資產或金融負債的合約責任)分類為權益工具及初步按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

衍生金融工具

衍生工具初步按於衍生工具合約訂立當日的公平值確認，其後於各報告期末以其公平值重新計量。所得收益或虧損即時於損益表確認，除非有關衍生工具被指定為及具對沖作用的工具，在該情況下，則視乎對沖關係性質以決定於損益表確認的時間。

內置衍生工具

於非衍生主體合約的內置衍生工具在符合衍生工具的定義時視為獨立衍生工具，其風險及特徵並非與主體合約密切關聯且主體合約不按公平值計量(公平值變動於損益確認)。

截至2017年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

財務保證合同

財務保證合同乃規定發行人在持有人因某欠債人未能按照某債務工具的原有或經修訂條款在到期時付款而招致虧損時向持有人作出具體償付的合同。本集團發行並非指定為透過損益按公平值列賬的財務保證合同，初步按其公平值確認。初步確認後，本集團按下列較高者計量財務保證合同：(i)按國際會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定的合約責任金額；及(ii)初步確認金額減(如適用)按收入確認政策確認的累計攤銷。

終止確認

本集團僅於從資產得到現金流量的合約權利屆滿或於其將金融資產及資產擁有權的絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時終止確認金融資產。倘本集團並未轉讓或保留擁有權絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則本集團按其持續參與程度繼續確認該資產及確認相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權的絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該項金融資產，並將已收所得款項確認為抵押借款。在終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和的差額於損益確認。

當且僅當本集團的責任獲解除、取消或屆滿時，本集團方會終止確認金融負債。獲終止確認的金融負債賬面值與已付及應付代價之間的差額於損益確認。

股份支付交易

權益結算的股份支付交易

授予僱員的購股權

參考於授出日期授出購股權的公平值而釐定已收取服務的公平值，乃於歸屬期內以直線法支銷，並於權益中(購股權儲備)相應增加。已收或應收承授人的購股權溢價於購股權儲備確認。

於報告期末，本集團修訂其對預期最終可歸屬的購股權數目所作估計。於歸屬期內修訂估計所產生的影響(如有)將於損益確認，致令累計開支反映經修訂估計，購股權儲備亦隨之作相應調整。

當購股權獲行使時，先前於購股權儲備確認的金額將轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬日期後作廢或於屆滿日期仍未行使時，先前於購股權儲備確認的金額將持續於購股權儲備內持有。

截至2017年12月31日止年度

4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

應用會計政策的關鍵判斷

除涉及估計的判斷(見下文)外，以下披露董事於應用本集團會計政策過程中作出並對綜合財務報表內確認的金額有最重大影響的關鍵判斷。

投資物業的遞延稅項

就計量採用公平值模式計量的投資物業產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已審閱本集團的投資物業組合，其結論為本集團投資物業並非以其目的為隨時間推移(而非透過銷售)消耗投資物業所體現的絕大部分經濟利益的業務模式持有。因此，於計量本集團投資物業遞延稅項時，董事已決定，採用公平值模式計量的投資物業的賬面值透過銷售全部收回的假設不予駁回。因此，本集團就投資物業公平值變動確認企業所得稅及土地增值稅的相關遞延稅項。

估計不明朗因素的主要來源

有關未來的主要假設及於報告期末的估計不明朗因素的其他主要來源(其具有導致下個財政年度的資產及負債賬面值出現大幅調整的重大風險)披露如下。

可供發展物業、發展中物業及已竣工可出售物業的可變現淨值

於各報告期末可供發展物業、發展中物業及尚未出售的已竣工物業按成本與可變現淨值中的較低者入賬。

可供發展物業及發展中物業的可變現淨值乃參考管理層根據當時市況對售價的估計，減適用的可變銷售支出及達至竣工所需預計成本釐定。已竣工可出售物業的可變現淨值乃參考管理層根據當時市況對售價的估計，減適用的可變銷售支出釐定。在評估過程中，管理層亦會參考獨立合資格專業估值師按可比較市場價格進行的物業估值。倘市況或要求有變，管理層須修訂該等估計。倘實際市況差於管理層所預計，則可能須對可供發展物業、發展中物業及已竣工可出售物業價值作出額外調整。於2017年12月31日，可供發展物業、發展中物業及已竣工可出售物業的賬面值分別為人民幣25,467,537,000元(2016年：人民幣14,289,403,000元)、人民幣83,149,261,000元(2016年：人民幣61,485,671,000元)及人民幣20,650,760,000元(2016年：人民幣12,246,484,000元)(分別扣除累計減值虧損人民幣零元(2016年：人民幣零元)、人民幣零元(2016年：人民幣零元)及人民幣386,330,000元(2016年：人民幣110,282,000元))。

截至2017年12月31日止年度

4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

估計不明朗因素的主要來源(續)

投資物業公平值

於2017年12月31日，投資物業在綜合財務狀況表內以其公平值約人民幣2,716,396,000元(2016年：人民幣1,981,500,000元)列賬。

公平值乃根據獨立合資格專業估值師使用物業估值技術對該等物業進行的估值計算，物業估值技術採用將現有租約所得租金收入淨額資本化的投資方法(對物業權益的潛在復歸收入作適當撥備)，或(如適用)直接比較法參照有關市場上類似銷售交易。租金回報率及未來租金估計等假設的有利或不利變動會導致本集團投資物業的公平值有所改變及須對綜合損益及其他全面收益表所呈報盈虧金額作出相應調整。

貿易及其他應收款項及應收關聯人士欠款估計減值

在有客觀減值虧損跡象時，本集團考慮未來現金流量估計以釐定減值虧損。減值虧損金額按資產賬面值與按金融資產原實際利率(即於初步確認時用以計算的實際利率)貼現的估計未來現金流量現值(不包括尚未產生的未來進賬虧損)的差額計量。倘實際未來現金流量少於預期，則可能產生重大減值虧損。於2017年12月31日，貿易及其他應收款項及應收關聯人士欠款的賬面值分別為人民幣7,222,680,000元(2016年：人民幣4,699,345,000元)及人民幣28,346,684,000元(2016年：人民幣23,891,988,000元)(分別扣除累計減值虧損人民幣230,644,000元(2016年：人民幣25,783,000元)及人民幣522,222,000元(2016年：人民幣400,604,000元))。

商譽減值

釐定商譽是否減值須估計獲分配有關商譽的現金產出單元使用值。計算使用值須董事對預期可自現金產出單元獲得的未來現金流量以及適合計算所得現值的貼現率作出估計。倘貼現未來現金流量估計少於預期，則可能產生重大減值虧損。於2017年12月31日，商譽的賬面值為人民幣769,241,000元(2016年：人民幣769,241,000元)(扣除累計減值虧損人民幣零元(2016年：人民幣零元))。計算減值虧損的詳情載於附註16。

土地增值稅

土地增值稅(「土地增值稅」)撥備估計為人民幣3,463,172,000元(2016年：人民幣2,095,175,000元)(列入應付所得稅項)，乃按照中國有關稅務法律及法規所載規定而作出。實際土地增值稅負債須在物業發展項目竣工後由稅務機關決定，而稅務機關可能不同意土地增值稅撥備的計算基準。因此，於釐定土地增值金額及其相關所得稅撥備時須作出重大判斷。本集團基於管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終的稅項結果或會不同於初始列賬的金額，而該等差異將影響與當地稅務機關確定該等稅項的期間內的所得稅開支及有關所得稅撥備。

公司債券的票面利率

為數人民幣6,936,088,000元(2016年：人民幣6,916,290,000元)的公司債券包含票面利率調整權利，讓公司債券發行人可按若干條款及條件調整餘下未行使債券的票面利率。公司債券亦包含認沽期權，授予公司債券投資者購回債券的權利，此權利在票面利率調整權利行使時觸發。於綜合財務報表報告日期，本集團並無計劃亦無意行使公司債券的票面利率調整權利，因此，年內公司債券的實際利率乃按公司債券原票面利率及到期日計算。倘本集團決定行使公司債券的票面利率調整權利，實際利率將會不同，原因是任何餘下未行使公司債券的票面利率將會調整，而公司債券將即時須予償還。公司債券的詳情載於附註29。

截至2017年12月31日止年度

5. 收入及分部資料

來自本集團主要產品及服務的收入分析如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
物業銷售	37,936,017	25,520,532
酒店業務	717,153	652,022
項目管理	931,145	813,523
物業租金收入	69,709	139,028
設計及裝修	2,090,621	1,660,031
銷售建築材料	67,556	27,239
其他業務	140,551	163,228
	41,952,752	28,975,603

本集團的主要經營決策者已確定為執行董事及若干高級管理人員(合稱為「主要經營決策者」)。經營分部乃根據本集團交由主要經營決策者審閱以評核業績並分配資源的內部報告來釐定。此亦為本集團組織及管理的基準。

本集團的綜合收入及業績均源自中國(居住國)市場，且本集團幾乎全部綜合資產均位於中國。

本集團根據國際財務報告準則第8號的報告分部如下：

- 1 物業發展
- 2 酒店業務
- 3 物業投資
- 4 其他(包括銷售建築材料、設計及裝修、項目管理等)

截至2017年12月31日止年度

5. 收入及分部資料(續)

就物業發展業務而言，主要經營決策者審閱每項物業發展項目的財務資料，故每項物業發展項目構成獨立經營分部。然而，物業發展項目具有類似的經濟特性，且發展及銷售活動相似，客戶基礎亦相若。因此，所有物業發展項目均歸類為一個報告分部，以供分部呈報之用。

就酒店業務而言，主要經營決策者審閱每家酒店的財務資料，故每家酒店構成獨立經營分部。然而，酒店具有類似的經濟特性，且發展及銷售活動相似，客戶基礎亦相若。因此，所有酒店均歸類為一個報告分部，以供分部呈報之用。

就物業投資業務而言，主要經營決策者審閱每項投資物業的財務資料，故每項投資構成獨立經營分部。然而，投資物業具有類似的經濟特性，且發展及銷售活動相似，基礎亦相若。因此，所有投資物業均歸類為一個報告分部，以供分部呈報之用。

主要經營決策者根據從事有關分部活動的集團實體的除稅後利潤(包括分佔合營企業及聯營公司的業績及有關財務費用，但不包括交叉貨幣掉期公平值改變，及若干行政開支、其他收入、財務費用及稅項)，來評估經營分部的表現。向主要經營決策者提供的財務資料乃以附註3所述編製綜合財務報表所採納的會計政策一致的方式計量。

各分部間的銷售乃按各交易方之間協定的條款進行。

概無客戶佔本集團收入的10%或更多。

截至2017年12月31日止年度

5. 收入及分部資料(續)

本集團按報告分部劃分的收入及業績分析如下：

	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2017年12月31日止年度							
分部收入							
對外收入	37,936,017	717,153	69,709	3,229,873	41,952,752	-	41,952,752
分部間收入	-	1,207	-	620,586	621,793	(621,793)	-
總計	37,936,017	718,360	69,709	3,850,459	42,574,545	(621,793)	41,952,752
分部業績	2,004,969	117,606	443,036	206,302	2,771,913	(2,176)	2,769,737
未分配行政開支							(90,936)
未分配其他收入							48,867
未分配財務費用							(4,822)
未分配稅項							(51,881)
年內利潤							2,670,965
截至2016年12月31日止年度							
分部收入							
對外收入	25,520,532	652,022	139,028	2,664,021	28,975,603	-	28,975,603
分部間收入	-	802	-	211,731	212,533	(212,533)	-
總計	25,520,532	652,824	139,028	2,875,752	29,188,136	(212,533)	28,975,603
分部業績	1,885,856	95,395	65,783	287,024	2,334,058	(1,846)	2,332,212
未分配行政開支							(87,700)
未分配其他收入							18,790
未分配財務費用							(170)
交叉貨幣掉期公平值改變							55,547
未分配稅項							(96,136)
年內利潤							2,222,543

截至2017年12月31日止年度

5. 收入及分部資料(續)

分部資產及負債

本集團按報告分部劃分的資產及負債分析如下：

分部資產

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
物業發展	216,864,883	155,218,642
酒店業務	7,481,372	6,564,684
物業投資	3,446,170	2,011,811
其他	6,598,609	4,872,158
分部資產總額	234,391,034	168,667,295
未分配	1,437,212	1,128,334
綜合資產	235,828,246	169,795,629

分部負債

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
物業發展	181,559,336	124,376,681
酒店業務	533,160	386,069
物業投資	91,933	682,160
其他	5,974,123	4,419,841
分部負債總額	188,158,552	129,864,751
未分配	875,255	604,235
綜合負債	189,033,807	130,468,986

為監控分部表現並在各分部間分配資源：

- 所有資產分配予經營分部，惟不包括與非營運集團實體有關的銀行結餘及現金、物業、廠房及設備、可供出售投資、貿易及其他應收款項、訂金及預付款項、預付所得稅、其他預付稅項以及應收關聯人士欠款。
- 所有負債分配予經營分部，惟不包括與非營運集團實體有關的貿易及其他應付款項、應付關聯人士欠款、應付所得稅、其他應付稅項以及遞延稅項負債。

截至2017年12月31日止年度

5. 收入及分部資料(續)

其他分部資料

截至2017年12月31日止年度

	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	報告分部總計 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
包括於分部損益或分部資產計量的金額：							
非流動資產增加(附註)	896,513	225,860	171,666	369,983	1,664,022	12,522	1,676,544
於聯營公司權益	7,349,227	-	-	428,157	7,777,384	-	7,777,384
於合營企業權益	1,888,486	-	-	8,981	1,897,467	-	1,897,467
物業、廠房及設備減值虧損撥回	-	(19,680)	-	-	(19,680)	-	(19,680)
已竣工可出售物業減值虧損	352,348	-	-	-	352,348	-	352,348
貿易及其他應收款項減值虧損撥備(轉回)	200,245	-	-	(4,019)	196,226	20,000	216,226
應收一家聯營公司及一家合營企業款項減值虧損	431,099	-	-	-	431,099	-	431,099
投資物業公平值變動收益	-	-	(253,400)	-	(253,400)	-	(253,400)
就分階段達成業務合併時重新計算一家聯營公司及一家合營企業至收購日期公平值的收益	(1,620,517)	-	-	(3,018)	(1,623,535)	-	(1,623,535)
收購附屬公司收益	-	-	-	(13,806)	(13,806)	-	(13,806)
出售附屬公司淨收益	(1,240,939)	-	(375,805)	(3,021)	(1,619,765)	-	(1,619,765)
其他收益及虧損	(44,098)	-	-	(77,600)	(121,698)	-	(121,698)
物業、廠房及設備折舊	126,099	170,691	184	22,235	319,209	1,970	321,179
出售物業、廠房及設備虧損(收益)	6,710	-	(122)	(978)	5,610	16	5,626
利息收入	(423,332)	(2,053)	(17)	(12,346)	(437,748)	(48,867)	(486,615)
財務費用	1,442,853	686	11,977	16,333	1,471,849	4,822	1,476,671
分佔聯營公司業績	(546,310)	-	-	(11,652)	(557,962)	-	(557,962)
分佔合營企業業績	(355)	-	-	8,661	8,306	-	8,306
稅項	3,320,469	5,430	224,334	117,689	3,667,922	51,881	3,719,803

截至2017年12月31日止年度

5. 收入及分部資料(續)

其他分部資料(續)

截至2016年12月31日止年度

	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	報告分部總計 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
包括於分部損益或分部資產計量的金額：							
非流動資產增加(附註)	342,362	87,509	509	60,210	490,590	2,025	492,615
於聯營公司權益	7,105,857	-	-	-	7,105,857	-	7,105,857
於合營企業權益	3,058,370	-	-	-	3,058,370	-	3,058,370
物業、廠房及設備減值虧損撥回	-	(37,649)	-	-	(37,649)	-	(37,649)
已竣工可出售物業減值虧損	68,593	-	-	-	68,593	-	68,593
貿易及其他應收款項減值虧損	-	-	-	25,783	25,783	-	25,783
應收一家合營企業款項減值虧損	81,787	-	-	-	81,787	-	81,787
投資物業公平值變動收益	-	-	(50,000)	-	(50,000)	-	(50,000)
就分階段達成業務合併時重新計算聯營							
公司至收購日期公平值的收益	(51,689)	-	-	-	(51,689)	-	(51,689)
收購附屬公司收益	(2,325)	-	-	-	(2,325)	-	(2,325)
出售附屬公司淨收益	(74,461)	-	-	-	(74,461)	-	(74,461)
其他收益及虧損	(574,819)	-	-	-	(574,819)	-	(574,819)
物業、廠房及設備折舊	86,264	191,006	543	9,465	287,278	468	287,746
出售物業、廠房及設備虧損(收益)	(12,894)	-	-	(356)	(13,250)	214	(13,036)
利息收入	(734,183)	(77)	(97)	(8,656)	(743,013)	(18,790)	(761,803)
財務費用	981,673	3,056	42,411	10,170	1,037,310	170	1,037,480
分佔聯營公司業績	(1,255,767)	-	-	-	(1,255,767)	-	(1,255,767)
分佔合營企業業績	(169,280)	-	-	-	(169,280)	-	(169,280)
稅項	1,316,598	10,122	12,500	90,330	1,429,550	96,136	1,525,686

附註：非流動資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業(不包括投資物業公平值變動收益)、預付租賃款、於合營企業權益、於聯營公司權益和預付租金，而不包括金融工具、商譽及遞延稅項資產。

截至2017年12月31日止年度

6. 其他收入

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
利息收入	486,615	761,803
政府補助(附註)	6,704	23,819
綜合服務收入	48,513	48,198
可供出售投資的分紅收入	18,052	24,000
淨匯兌收益	511,187	-
其他	152,018	119,580
	1,223,089	977,400

附註：該等補助無條件，入賬列作直接財政支持，預期日後不會產生相關成本，亦不與任何資產相關。

7. 其他收益及虧損

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
分階段收購聯營公司及一家合營企業公平值收益	78,956	-
收購聯營公司收益	36,337	-
出售聯營公司收益	6,405	575,455
出售合營企業虧損	-	(636)
	121,698	574,819

8. 財務費用

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
銀行及其他借款的利息	2,630,914	2,546,965
優先票據的利息(附註28)	366,084	568,782
公司債務工具的利息(附註29)	680,681	352,148
證券化安排的收款的利息(附註30)	40,074	-
	3,717,753	3,467,895
減：資本化於發展中物業與在建工程	(2,241,082)	(2,430,415)
	1,476,671	1,037,480

本年度內的專項借款及一般貸款的資本化借款成本計算，是按年利率5.4%(2016年：5.9%)資本化於待售及自用物業的發展。

截至2017年12月31日止年度

9. 除稅前利潤

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
除稅前利潤經扣除(計入)：		
薪金及其他福利	2,515,126	1,877,911
退休福利計劃供款	88,747	76,535
權益結算的購股權開支	1,778	-
員工成本(包括董事酬金)	2,605,651	1,954,446
減：資本化於發展中物業	(674,301)	(489,127)
	1,931,350	1,465,319
物業、廠房及設備折舊	321,179	287,746
減：資本化於發展中物業	(4,590)	(6,548)
	316,589	281,198
預付租賃款攤銷(包括於行政開支中)	25,733	17,106
核數師酬金	17,315	16,731
確認為開支的物業及存貨成本	33,564,920	22,692,302
出售物業、廠房及設備淨虧損(包括於行政開支中)	5,626	13,036

10. 董事、主要行政人員及僱員酬金

已付或應付11名(2016年：12名)本公司董事及主要行政人員的酬金如下：

	宋卫平 人民幣千元	劉文生 人民幣千元	壽柏年 人民幣千元	孫國強 人民幣千元	曹舟南 人民幣千元	李青岸 人民幣千元	李永前 人民幣千元	2017年總計 人民幣千元
執行董事								
袍金	-	-	-	-	-	-	-	-
其他酬金：								
薪金及其他福利	5,000	1,200	1,200	1,200	4,500	1,500	1,500	16,100
退休福利/退休金計劃供款	86	-	-	-	75	105	105	371
表現相關獎勵款項(附註)	4,990	-	2,760	-	4,500	4,000	4,000	20,250
權益結算的購股權開支	179	162	-	-	167	143	125	776
小計	10,255	1,362	3,960	1,200	9,242	5,748	5,730	37,497

截至2017年12月31日止年度

10. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)

上文所示的執行董事酬金為彼等管理本公司及本集團事務所提供服務的酬金。

	賈生華 人民幣千元	史習平 人民幣千元	柯煥章 人民幣千元	許雲輝 人民幣千元	2017年總計 人民幣千元
獨立非執行董事					
袍金	320	320	320	320	1,280
其他酬金：	-	-	-	-	-
薪金及其他福利	-	-	-	-	-
退休福利／退休金計劃供款	-	-	-	-	-
表現相關獎勵款項(附註)	-	-	-	-	-
小計	320	320	320	320	1,280

上文所示的獨立非執行董事酬金為彼等作為本公司董事所提供服務的酬金。

	2017年 人民幣千元
總計	38,777

	宋卫平 人民幣千元	劉文生 ¹ 人民幣千元	壽柏年 人民幣千元	孫國強 人民幣千元	曹舟南 人民幣千元	李青岸 人民幣千元	李永前 ² 人民幣千元	朱碧新 ³ 人民幣千元	2016年總計 人民幣千元
執行董事									
袍金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他酬金：									
薪金及其他福利	5,000	1,161	1,200	1,200	4,500	1,500	1,500	48	16,109
退休福利／退休金計劃供款	85	-	-	-	72	86	86	-	329
表現相關獎勵款項(附註)	4,990	-	3,300	-	4,500	4,000	4,000	-	20,790
小計	10,075	1,161	4,500	1,200	9,072	5,586	5,586	48	37,228

截至2017年12月31日止年度

10. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)

上文所示的執行董事酬金為彼等管理本公司及本集團事務所提供服務的酬金。

	賈生華 人民幣千元	史習平 人民幣千元	柯煥章 人民幣千元	許雲輝 人民幣千元	2016年總計 人民幣千元
獨立非執行董事					
袍金	260	260	260	260	1,040
其他酬金：					
薪金及其他福利	-	-	-	-	-
退休福利／退休金計劃供款	-	-	-	-	-
表現相關獎勵款項(附註)	-	-	-	-	-
小計	260	260	260	260	1,040

上文所示的獨立非執行董事酬金為彼等作為本公司董事所提供服務的酬金。

	2016年 人民幣千元
總計	38,268

¹ 劉文生先生於2016年1月15日獲委任為執行董事。

² 李永前先生於2016年1月15日獲委任為執行董事。

³ 朱碧新先生於2016年1月15日辭任執行董事並終止擔任本公司提名委員會成員。

曹舟南先生亦為本公司行政總裁，且上文所披露的其酬金包括其作為行政總裁所提供服務的酬金。

附註： 表現相關獎勵款項按本集團兩個年度的業績百分比釐定。

概無董事於兩個年度放棄任何酬金。

本集團五名最高薪酬人士中，全部(2016年：五名)為本公司董事，彼等的酬金已於上文披露。

截至2017年12月31日止年度

10. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)

該等人士的酬金屬於以下範圍：

	2017年 董事人數	2016年 董事人數
4,500,001港元至5,000,000港元	1	–
5,000,001港元至5,500,000港元	–	1
6,000,001港元至6,500,000港元	–	2
6,500,001港元至7,000,000港元	2	–
10,000,001港元至10,500,000港元	–	1
10,500,001港元至11,000,000港元	1	–
11,500,001港元至12,000,000港元	1	1

年內，本集團並無向任何董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金作為其加入本集團或加入本集團時的獎勵或離職補償(2016年：零)。

11. 稅項

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	2,770,357	1,086,509
土地增值稅	2,149,611	430,531
	4,919,968	1,517,040
過往年度不足的撥備：		
中國企業所得稅	28,426	788
遞延稅項：		
本年度(附註)	(1,228,591)	7,858
	3,719,803	1,525,686

附註： 本年度遞延稅項主要是因收購附屬公司時公平值調整所導致的。

本公司及於香港註冊成立的集團實體並無作出所得稅撥備，乃由於其於香港並無獲得任何應課稅利潤。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的稅率為25%。

此外，企業所得稅法豁免兩家有直接投資關係的「居民企業」的合資格股息收入繳納所得稅。除此之外，所有該等股息須按企業所得稅法繳付5%或10%預扣稅。10%的預扣稅率適用於本集團。

截至2017年12月31日止年度

11. 稅項(續)

年內的稅務開支與綜合損益及其他全面收益表的利潤調節如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
除稅前利潤	6,390,768	3,748,229
按中國企業適用所得稅率25%計算的稅項	1,597,692	937,057
不同稅率的影響	(162,364)	(43,448)
分佔聯營公司業績的稅項影響	(139,490)	(313,942)
分佔合營企業業績的稅項影響	2,077	(42,320)
就稅務目的而言不應課稅收入的稅項影響	(430,136)	(46,576)
就稅務目的而言不可扣減開支的稅項影響	772,116	495,718
過往年度不足的撥備	28,426	788
未確認可扣減暫時性差異的稅項影響	62,903	1,503
未確認稅務虧損的稅項影響	366,646	178,358
就先前未確認的稅項虧損確認遞延稅項資產	-	(2,326)
動用先前未確認稅項虧損	(73,830)	(21,366)
年度土地增值稅撥備	2,149,611	430,531
土地增值稅的稅項影響	(537,403)	(107,633)
未分配利潤的稅項影響	83,555	59,342
年度稅務開支	3,719,803	1,525,686

截至2017年12月31日止年度的遞延稅項詳情載於附註21。

中國土地增值稅

根據由1994年1月1日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例，及由1995年1月27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，在中國銷售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施的一切收入，須按30%至60%的漸進稅率對增值額計算土地增值稅，而假設增值額不超過可扣減項目總額的20%，則普通標準住宅的物業銷售可獲豁免。

根據關於加強土地增值稅管理工作的通知，本集團須就普通標準住宅按0.5%–3%及其他物業按1%–6%對預售所得款項預付土地增值稅。

截至2017年12月31日止年度，本集團根據相關中國稅法及規例所載的規定，估計及作出人民幣2,149,611,000元(2016年：人民幣430,531,000元)的土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業發展項目落成後，由稅務機關決定，而稅務機關可能會不同意計算土地增值稅撥備的基準。

截至2017年12月31日止年度

12. 股息

於2017年7月31日，已向股東派付2016年的末期股息每股普通股人民幣0.12元，或總計人民幣259,583,000元。

董事建議派付截至2017年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣0.20元(2016年：每股普通股人民幣0.12元)，惟須待股東於應屆股東週年大會批准。

13. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利根據以下數字計算：

盈利

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
本公司股東應佔年內利潤	2,189,598	1,917,096
有關永久證券的分派	(527,144)	(404,051)
就每股基本盈利而言的盈利	1,662,454	1,513,045
就每股攤薄盈利而言的盈利	1,662,454	1,513,045

股份數目

	2017年	2016年
就每股基本盈利而言的加權平均普通股股數	2,164,326,605	2,162,698,548
有攤薄潛力普通股的影響： 購股權	4,789,104	4,175,486
就每股攤薄盈利而言的加權平均普通股股數	2,169,115,709	2,166,874,034

計算2017年及2016年的每股攤薄盈利並無假設部分購股權獲行使，因為該等購股權的行使價高於本年度股份的平均市價。

截至2017年12月31日止年度

14. 物業、廠房及設備

	酒店樓宇 人民幣千元	租賃 土地及樓宇 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	機器 人民幣千元	傢具、裝置 及設備 人民幣千元	運輸工具 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本								
於2016年1月1日	5,851,000	289,313	95,757	24,681	427,995	344,196	803,624	7,836,566
增加	-	-	12,788	3,698	55,733	31,677	230,761	334,657
轉撥	-	143,252	-	-	-	-	(143,252)	-
處置	-	(9,686)	(4,427)	(3,621)	(31,925)	(40,432)	-	(90,091)
收購附屬公司(附註33)	-	-	-	2,022	-	1,713	4,170	7,905
出售附屬公司	-	(28,248)	-	-	(1,188)	(27,503)	-	(56,939)
於2016年12月31日	5,851,000	394,631	104,118	26,780	450,615	309,651	895,303	8,032,098
增加	-	17,283	38,488	5,784	77,827	33,508	359,164	532,054
轉撥自發展中物業	-	-	-	-	-	-	1,120,724	1,120,724
轉撥	865,284	657,323	-	-	-	-	(1,522,607)	-
處置	-	(15,998)	(2,653)	(263)	(18,554)	(83,903)	-	(121,371)
收購附屬公司(附註33)	-	1,335	3,210	4,252	15,187	3,829	-	27,813
重新分類為持有待售(附註25)	(232,605)	-	-	(1,937)	(6,729)	(4,580)	-	(245,851)
出售附屬公司(附註34)	-	-	-	-	(38,613)	(5,233)	-	(43,846)
於2017年12月31日	6,483,679	1,054,574	143,163	34,616	479,733	253,272	852,584	9,301,621
折舊及減值								
於2016年1月1日	(673,635)	(87,543)	(71,018)	(22,079)	(246,615)	(223,410)	-	(1,324,300)
年度撥備	(165,400)	(29,039)	(8,484)	(6,257)	(42,491)	(36,075)	-	(287,746)
於處置時扣除	-	2,645	2,366	2,662	21,545	35,579	-	64,797
於出售附屬公司時扣除	-	17,649	-	-	575	5,913	-	24,137
物業、廠房及設備減值 虧損撥回	37,649	-	-	-	-	-	-	37,649
於2016年12月31日	(801,386)	(96,288)	(77,136)	(25,674)	(266,986)	(217,993)	-	(1,485,463)
年度撥備	(170,719)	(42,684)	(25,103)	(6,630)	(46,314)	(29,729)	-	(321,179)
於處置時扣除	-	3,854	2,653	232	17,303	67,719	-	91,761
重新分類為持有待售(附註25)	57,337	-	-	1,427	5,643	3,433	-	67,840
於出售附屬公司時扣除 (附註34)	-	-	-	-	34,102	4,897	-	38,999
物業、廠房及設備減值 虧損撥回	19,680	-	-	-	-	-	-	19,680
於2017年12月31日	(895,088)	(135,118)	(99,586)	(30,645)	(256,252)	(171,673)	-	(1,588,362)
賬面值								
於2017年12月31日	5,588,591	919,456	43,577	3,971	223,481	81,599	852,584	7,713,259
於2016年12月31日	5,049,614	298,343	26,982	1,106	183,629	91,658	895,303	6,546,635

截至2017年12月31日止年度

14. 物業、廠房及設備(續)

上述物業、廠房及設備項目(在建工程除外)乃經計及其剩餘價值以直線基準按以下年率折舊：

酒店樓宇	土地使用權年期或40年兩者較短者
租賃土地及樓宇	土地使用權年期或20年兩者較短者
租賃物業裝修	租賃期或5年兩者較短者
機器	10%至33 $\frac{1}{3}$ %
傢具、裝置及設備	10%至33 $\frac{1}{3}$ %
運輸工具	10%至20%

抵押以取得本集團獲授銀行貸款額度的酒店樓宇、租賃土地及樓宇以及在建工程的詳情披露於附註38。

鑒於酒店業務表現有所改善，本集團委聘戴德梁行有限公司於2017年12月31日更新其對本集團酒店樓宇的審閱，因此於本年度就酒店樓宇按其使用價值撥回減值虧損人民幣19,680,000元(於2016年12月31日：人民幣37,649,000元)。

評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用稅前貼現率貼現至其現值，該貼現率反映目前市場對資金時間值的評估以及估計未來現金流量未經調整的資產的獨有風險。用於計量使用價值的貼現率為9%(2016年：9%)。

截至2017年12月31日止年度

15. 投資物業

	人民幣千元
公平值	
於2016年1月1日	1,931,500
計入損益的物業重估未變現收益	50,000
於2016年12月31日	1,981,500
增加	171,666
轉撥自己竣工可出售物業	2,259,830
出售一間附屬公司(附註34)	(1,950,000)
計入損益的物業重估未變現收益	253,400
於2017年12月31日	2,716,396

年內，本集團向一名獨立第三方出售其持有的力濤(杭州)建築設計諮詢有限公司(「杭州力濤」)的全部股權，杭州力濤間接持有人民幣1,950,000,000元的一項投資物業，乃位於北京的酒店式公寓。有關詳情請參閱附註34。

年內，本集團將諸暨、大連及青島寫字樓的持有目的從在一般業務過程中持有待售改為持有以賺取租金，因此本集團將寫字樓的分類自己竣工可出售物業轉撥為投資物業，總計人民幣2,259,830,000元。

本集團於經營租賃項下為賺取租金或資本增值目的持有的所有物業權益按公平值模式計量，並分類及列賬為投資物業。

本集團2017年及2016年12月31日的投資物業的公平值，已根據戴德梁行有限公司於同日作出的估值而達致。

估計物業的公平值時，最常及最佳物業用途為其現時用途。

截至2017年12月31日止年度

15. 投資物業(續)

下表提供此等投資物業公平值釐定方法(特別是所用估值技術及輸入數據)的資料,以及根據公平值計量的輸入數據的可觀察程度而將公平值計量分類歸入公平值等級(第三級)的資料。

綜合財務狀況表中本集團 所持投資物業的賬面值	公平值等級	估值技術及主要輸入數據	重大無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據與 公平值之間的關係
於杭州的商用物業人民幣 31,500,000元(2016年:人 民幣31,500,000元)	第三級	投資方法 主要輸入數據為: 1. 復歸收益率;及 2. 市場單位租金。	計及可比較物業的每年潛在租金收 入及單位市值,復歸收益率為6.5% (2016年:6.5%)。 市場單位租金,採用直接市場比較 法並計及類似特徵、位置及大小。	復歸收益率越高,公平 值越低。 市場單位租金越高,公 平值越高。
於諸暨的商用物業人民幣 1,204,980,000元	第三級	投資方法 主要輸入數據為: 1. 復歸收益率;及 2. 市場單位租金。	計及可比較物業的每年潛在租金收 入及單位市值,復歸收益率為5%。 市場單位租金,採用直接市場比較 法並計及類似特徵、位置及大小。	復歸收益率越高,公平 值越低。 市場單位租金越高,公 平值越高。

截至2017年12月31日止年度

15. 投資物業(續)

綜合財務狀況表中本集團 所持投資物業的賬面值	公平值等級	估值技術及主要輸入數據	重大無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據與 公平值之間的關係
於大連的商用物業人民幣 940,000,000元	第三級	投資方法 主要輸入數據為： 1. 復歸收益率；及 2. 市場單位租金。	計及可比較物業的每年潛在租金收入及單位市值，復歸收益率為6.5%。 市場單位租金，採用直接市場比較法並計及類似特徵、位置及大小。	復歸收益率越高，公平值越低。 市場單位租金越高，公平值越高。
於青島的商用物業人民幣 367,063,000元	第三級	投資方法 主要輸入數據為： 1. 復歸收益率；及 2. 市場單位租金。	計及可比較物業的每年潛在租金收入及單位市值，復歸收益率為6%。 市場單位租金，採用直接市場比較法並計及類似特徵、位置及大小。	復歸收益率越高，公平值越低。 市場單位租金越高，公平值越高。
於杭州的商用物業人民幣 147,143,000元	第三級	投資方法 主要輸入數據為： 1. 復歸收益率；及 2. 市場單位租金。	計及可比較物業的每年潛在租金收入及單位市值，復歸收益率為6%。 市場單位租金，採用直接市場比較法並計及類似特徵、位置及大小。	復歸收益率越高，公平值越低。 市場單位租金越高，公平值越高。

截至2017年12月31日止年度

15. 投資物業(續)

綜合財務狀況表中本集團 所持投資物業的賬面值	公平值等級	估值技術及主要輸入數據	重大無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據與 公平值之間的關係
於嵊州的商用物業及停車場 人民幣25,710,000元	第三級	直接可比法 主要輸入數據為： 經調整且能反映目標物業位 置及狀態的市場可觀測交 易。	對於商用物業： 使用市場直接可比情況且考慮位 置、年限及其他特定因素，價格為 每平方米人民幣20,500元。 對於停車場： 價格為每單元人民幣118,400元。	每平方米價格越高，公 平值越高。 每單元價格越高，公 平值越高。
於北京的酒店式公寓人民 幣0元(2016：人民幣 1,950,000,000)	第三級	投資方法 主要輸入數據為： 1. 復歸收益率；及 2. 市場單位租金。	計及可比物業的每年潛在租金收 入及單位市值，酒店或公寓的 2016年復歸收益率為7.5%，輔助 零售業務則為8.0%。 市場單位租金，採用直接市場比 較法並計及類似特徵、位置及大 小。	復歸收益率越高，公平 值越低。 市場單位租金越高，公 平值越高。

復歸收益率個別大幅增加／(減少)將導致投資物業的公平值大幅下跌／(上升)。目前並無跡象顯示市場單位租金個別任何輕微上升／(下跌)將導致投資物業公平值大幅上升／(下跌)。

兩年內概無轉入或轉出第三級。

截至2017年12月31日止年度

16. 商譽

成本

	2017年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日及12月31日	769,241	769,241

本集團於2017年12月31日所擁有的商譽產生自於2015年收購附屬公司綠城時代城市建設發展有限公司(「綠城時代」)及綠城房地產建設管理集團有限公司(「綠城建設管理集團」, 前稱「綠城鼎益房地產投資管理有限公司」)。詳情披露於本集團2015年綜合財務報表。

收購綠城時代及綠城建設管理集團產生商譽, 原因為收購支付的代價已有效計入綠城時代及綠城建設管理集團的預期協同效應得益、收益增長及未來市場發展。該等得益不與商譽分開確認, 原因為該等得益不符合確認可識別無形資產的準則。

商譽減值測試

就減值測試而言, 上述商譽乃分配至一個現金產生單位。截至2017年12月31日止年度, 董事認為包含商譽的現金產生單位並無減值。

現金產生單位可收回金額的基準與其主要相關假設概述如下:

現金產生單位的可收回金額根據使用價值計算釐定。該計算乃採用基於管理層批准涵蓋五年期的財政預算及貼現率12.5%(2016年: 12.5%)的現金流量預測。計算使用價值的其他重要假設與包括預算銷售及毛利率的現金流入/流出的估計有關, 該等估計乃基於單位的過往表現及董事對市場發展的預期。董事認為任何該等假設的任何合理可能變動均不會導致建造業務的賬面值超過其可收回金額。

17. 於聯營公司權益

	2017年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元
於聯營公司的非上市投資成本	6,491,250	5,790,909
分佔收購後利潤(扣除已收股息)	1,286,134	1,314,948
	7,777,384	7,105,857

年內, 本集團並無個別重大的聯營公司。

截至2017年12月31日止年度

17. 於聯營公司權益(續)

於2017年及2016年12月31日，本集團於以下在中國成立及經營的主要聯營公司擁有權益：

聯營公司名稱	註冊資本	本集團所持擁有權權益／ 投票權比例		主要業務
		2017年	2016年	
穎澤投資有限公司(「穎澤」)	1,500,000,000港元	40% (i)	40% (i)	投資控股
大連九龍倉綠城置業有限公司 (「大連九龍倉綠城」)	225,040,000美元	40% (i)	40% (i)	房地產開發
杭州濱綠房地產開發有限公司(「杭州濱綠」)	人民幣60,000,000元	50% (ii)	50% (ii)	房地產開發
上海浙鐵綠城房地產開發有限公司	人民幣50,000,000元	38%	38%	房地產開發
寧波都市房產開發有限公司	200,000,000美元	49%	49%	房地產開發
杭州余杭綠城九洲房地產開發有限公司	人民幣85,000,000元	35%	35%	房地產開發

截至2017年12月31日止年度

17. 於聯營公司權益(續)

聯營公司名稱	註冊資本	本集團所持擁有權權益／ 投票權比例		主要業務
		2017年	2016年	
杭州翡翠城房地產開發有限公司	人民幣50,000,000元	45%	45%	房地產開發
紹興金綠泉置業有限公司	人民幣580,000,000元	35%	35%	房地產開發
濟南海爾綠城置業有限公司	人民幣200,000,000元	45%	45%	房地產開發
台州浙能綠城置業有限公司	人民幣300,000,000元	49%	49%	房地產開發
杭州浙能綠城置業有限公司	人民幣300,000,000元	49%	49%	房地產開發
浙江鐵建綠城房地產開發有限公司	人民幣100,000,000元	38%	38%	房地產開發
杭州百大置業有限公司	人民幣1,965,500,000元	30%	30%	房地產開發
杭州賽麗綠城申花置業有限公司	人民幣100,000,000元	25%	25%	房地產開發
杭州紫元綠西房地產有限公司	人民幣100,000,000元	33%	33%	房地產開發
北京東部綠城置業有限公司	人民幣50,000,000元	49%	49%	房地產開發

截至2017年12月31日止年度

17. 於聯營公司權益(續)

聯營公司名稱	註冊資本	本集團所持擁有權權益／ 投票權比例		主要業務
		2017年	2016年	
杭州海航綠城置業有限公司	人民幣1,860,180,000元	40%	40%	房地產開發
杭州綠城金久房地產開發有限公司	人民幣20,000,000元	40%	40%	房地產開發
大冶有色綠城房地產開發有限公司	人民幣160,000,000元	30%	30%	房地產開發
山東高速綠城萊蕪雪野湖開發有限公司	人民幣50,000,000元	49%	49%	房地產開發
山東財富縱橫置業有限公司	人民幣50,000,000元	39%	39%	房地產開發
信陽市萬恒置業有限公司	人民幣50,000,000元	20%	20%	房地產開發
青島綠城華景置業有限公司	人民幣2,000,000,000元	40%	40%	房地產開發
義烏浙鐵綠城房地產開發有限公司	人民幣200,000,000元	35%	35%	房地產開發
杭州綠城墅園置業有限公司	人民幣10,000,000元	30%	30%	房地產開發

截至2017年12月31日止年度

17. 於聯營公司權益(續)

聯營公司名稱	註冊資本	本集團所持擁有權權益／ 投票權比例		主要業務
		2017年	2016年	
杭州地鐵武林置業有限公司	人民幣20,000,000元	45%	45%	房地產開發
杭州安景置業有限公司	人民幣100,000,000元	25%	25%	房地產開發
網築集團有限公司(「網築集團」)	50,000美元	23% (iii)	6%	線上零售商
浙江西子綠城房地產集團有限公司 (「浙江西子綠城」)	人民幣100,000,000元	40% (iv)	8%	房地產開發
杭州龍昊房地產開發有限公司(「杭州龍昊」)	人民幣1,500,000,000元	23% (v)	—	房地產開發
杭州綠城望溪房地產開發有限公司 (「杭州綠城望溪」)	人民幣600,000,000元	20% (vi)	—	房地產開發
杭州綠城桂溪房地產開發有限公司 (「杭州綠城桂溪」)	人民幣600,000,000元	20% (vi)	—	房地產開發
浙江中青旅綠城投資置業有限公司 (「浙江中青旅」)	人民幣200,000,000元	49%	49%	投資控股與諮詢 (vii)
慈溪綠城投資置業有限公司 (「慈溪綠城」)	人民幣98,000,000元	— (viii)	49%	房地產開發 (vii)
上海青蓮房地產開發有限公司(「上海青蓮」)	人民幣50,000,000元	— (ix)	20%	房地產開發

截至2017年12月31日止年度

17. 於聯營公司權益(續)

上表載列董事認為對本集團的業績或資產有重要影響的聯營公司。董事認為，提供其他聯營公司的詳情將導致資料過於冗長。

附註：

- (i) 大連九龍倉綠城為穎澤的附屬公司。
- (ii) 杭州濱綠五名董事中僅兩名董事由本集團委任，而有效的董事會決議案須獲半數票通過。本集團因而無權力控制或共同控制杭州濱綠。因此，杭州濱綠列為本集團聯營公司。
- (iii) 於2017年，本公司全資附屬公司永裕投資有限公司(「永裕」)訂立框架協議以現金代價總額約人民幣284,698,000元收購線上零售商公司網築集團額外21,799,207股普通股。本集團於收購股權後持有網築集團23%股權。因此，網築集團成為本集團的聯營公司。本集團先前持有網築集團6,000,000股普通股，相當於6%股權，並將該投資分類為按成本計量的可供出售投資。
- (iv) 於2017年，本公司全資附屬公司綠城房地產集團有限公司(「綠城房地產」)訂立框架協議以現金代價總額約人民幣46,824,000元自獨立第三方收購浙江西子綠城額外32%股權。於收購股權後本集團持有浙江西子綠城40%股權，因此，浙江西子綠城成為本集團聯營公司。本集團先前持有浙江西子綠城8%股權，並將該投資分類為按成本計量的可供出售投資。
- (v) 於2017年，本公司擁有50%權益的附屬公司浙江綠九置業有限公司(「浙江綠九」)訂立框架協議以現金代價總額人民幣675,000,000元自獨立第三方收購杭州龍昊45%股權。
- (vi) 該等公司於2017年新成立。
- (vii) 慈溪綠城為浙江中青旅附屬公司。
- (viii) 慈溪綠城已於2017年清盤。
- (ix) 上海青蓮於2017年以現金代價總額約人民幣30,183,000元出售予獨立第三方。

截至2017年12月31日止年度

17. 於聯營公司權益(續)

個別而言非重大的聯營公司的合計資料：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
本集團分佔年度利潤總額	557,962	1,255,767
本集團於該等聯營公司權益的總賬面值	7,777,384	7,105,857

本集團已終止確認分佔若干聯營公司的虧損，原因是分佔該等聯營公司的虧損等於或多於分佔該等聯營公司的權益。年內及累計未確認分佔該等聯營公司虧損的金額如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
年內未確認分佔聯營公司虧損	138,563	65,604
累計未確認分佔聯營公司虧損	291,533	152,970

18. 於合營企業權益

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於合營企業非上市投資成本	1,760,576	2,884,657
分佔收購後利潤(扣除已收股息)	136,891	173,713
	1,897,467	3,058,370

截至2017年12月31日止年度

18. 於合營企業權益(續)

於2017年及2016年12月31日，本集團於下列在中國成立及運營的主要合營企業擁有權益：

合營企業名稱	註冊資本	本集團所持擁有權權益／ 投票權比例		主要業務
		2017年	2016年	
浙江鐵投綠城投資有限公司 (「浙江鐵投綠城投資」)	人民幣80,000,000元	50% (i)	50% (i)	投資控股
浙江鐵投綠城房地產開發有限公司 (「浙江鐵投綠城房地產」)	人民幣80,000,000元	50% (i)	50% (i)	房地產開發
盈高有限公司	10,000港元	50% (ii)	50% (ii)	投資控股
瀋陽全運村建設有限公司 (「瀋陽全運村」)	290,000,000美元	50% (ii)	50% (ii)	房地產開發
紹興綠城寶業房地產開發有限公司 (「紹興綠城寶業」)	人民幣100,000,000元	51% (iii)	51% (iii)	房地產開發
山東東城置業有限公司 (「山東東城」)	人民幣200,000,000元	49% (iv)	49% (iv)	房地產開發
余姚綠城房地產開發有限公司 (「余姚綠城」)	人民幣99,000,000元	47% (v)	47% (v)	房地產開發
舟山綠城海盛置業發展有限公司 (「舟山綠城海盛」)	人民幣100,000,000元	51% (vi)	51% (vi)	房地產開發

截至2017年12月31日止年度

18. 於合營企業權益(續)

合營企業名稱	註冊資本	本集團所持擁有權權益／ 投票權比例		主要業務
		2017年	2016年	
嵊州綠城越劇小鎮投資有限公司 (「嵊州越劇小鎮」)	人民幣100,000,000元	33% (vii)	33% (vii)	房地產開發
浙江綠西房地產集團有限公司 (「浙江綠西集團」)	人民幣100,000,000元	50%	50%	投資控股、房地產開發及 業務諮詢
浙江金盈置業有限公司	人民幣400,000,000元	50%	50%	房地產開發
海寧綠城新湖房地產開發有限公司	人民幣20,000,000元	50%	50%	房地產開發
杭州綠城北秀置業有限公司	人民幣50,000,000元	50%	50%	房地產開發
杭州臨宜房地產開發有限公司	人民幣339,720,000元	50%	50%	房地產開發
濟南東創置業有限公司	人民幣300,000,000元	50%	50%	房地產開發
杭州綠城鳳起置業有限公司 (「杭州鳳起」)	人民幣50,000,000元	50%	50%	房地產開發
寧波軌道交通綠城置地有限公司 (「寧波軌道交通」)	人民幣100,000,000元	51% (viii)/(ix)	—	房地產開發

截至2017年12月31日止年度

18. 於合營企業權益(續)

合營企業名稱	註冊資本	本集團所持擁有權權益／ 投票權比例		主要業務
		2017年	2016年	
德清莫干山樂城置業有限公司	人民幣100,000,000元	— (x)	50%	房地產開發
杭州綠城中勝置業有限公司 (「綠城中勝」)	人民幣100,000,000元	— (x)	55% (xi)	房地產開發
天津綠城全運村建設開發有限公司 (「天津全運村」)	人民幣2,500,000,000元	— (xii)	41% (xiii)	房地產開發

上表載列董事認為對本集團的業績或資產有重要影響的本集團合營企業。董事認為，提供其他合營企業的詳情將導致資料過於冗長。

附註：

- (i) 浙江鐵投綠城房地產為浙江鐵投綠城投資的附屬公司。
- (ii) 瀋陽全運村為盈高有限公司的附屬公司。
- (iii) 紹興綠城寶業五名董事中三名董事由本集團委任，而有效的董事會決議案須全體董事一致批准。因此，紹興綠城寶業作為本集團合營企業入賬。
- (iv) 山東東城五名董事中兩名董事由本集團委任，餘下三名董事由其他權益持有人委任，而有效的董事會決議案須得到總票數的五分之四。山東東城的相關活動決議須獲得本集團與其他權益持有人一致同意。因此，山東東城作為本集團合營企業入賬。
- (v) 余姚綠城五名董事中兩名董事由本集團委任，而有效的董事會決議案須全體董事一致批准。因此，余姚綠城作為本集團合營企業入賬。
- (vi) 舟山綠城海盛四名董事中三名董事由本集團委任，而舟山綠城海盛的相關活動決議須獲得本集團與其他權益持有人一致同意。因此，舟山綠城海盛作為本集團合營企業入賬。
- (vii) 嵊州越劇小鎮五名董事中兩名由本集團委任，而有效的董事會決議案須得到三分之二以上的全體董事批准。嵊州越劇小鎮的相關活動決議須獲得本集團及其他權益持有人的一致同意。因此，嵊州越劇小鎮作為本集團合營企業入賬。

截至2017年12月31日止年度

18. 於合營企業權益(續)

附註：(續)

- (viii) 宁波軌道交通於2017年新成立。
- (ix) 宁波軌道交通的相關活動決議須於股東大會上獲得本集團與其他權益持有人一致同意。因此，宁波軌道交通作為本集團合營企業入賬。
- (x) 該等公司於2017年清盤。
- (xi) 綠城中勝五名董事中三名董事由本集團委任，餘下兩名董事由其他權益持有人委任，而有效的董事會決議案須得到五分之四的董事批准。於其清盤前，綠城中勝的相關活動決議須獲得本集團與其他權益持有人一致同意。因此，綠城中勝作為本集團合營企業入賬。
- (xii) 本集團於2017年通過修訂組織章程細則獲得對天津全運村的控制權。天津全運村之前屬本集團合營企業。有關詳情，請參閱附註33。
- (xiii) 天津全運村六名董事中三名董事由本集團委任，天津全運村其餘兩名及一名董事分別由天津融創奧城投資有限公司及獨立第三方委任。有效的董事會決議案須得到三分之二以上的董事批准。因此，本集團及天津融創奧城投資有限公司共同控制天津全運村。因此，於2017年本集團取得對天津全運村的控制權之前，天津全運村作為本集團合營企業入賬。

重大合營企業的財務資料概要

有關本集團各重大合營企業的財務資料概要載列如下。以下財務資料概要為合營企業根據國際財務報告準則編製的財務報表所示金額。

於此等綜合財務報表中，該等合營企業以權益法列賬。

合營企業公司A

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
流動資產	1,093,400	2,583,160
非流動資產	667	18,529
流動負債	583,424	2,283,321
非流動負債	-	21,529

截至2017年12月31日止年度

18. 於合營企業權益(續)

重大合營企業的財務資料概要(續)

合營企業公司A(續)

上述資產及負債金額包括下列各項：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
現金及現金等價物	416,003	264,419
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	-	-
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	-	-

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收入	2,972,047	1,495,608
年度利潤	213,805	62,562

上述年度利潤包括下列各項：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
折舊及攤銷	470	665
利息開支	-	18,983
所得稅開支	215,267	6,657

截至2017年12月31日止年度

18. 於合營企業權益(續)

重大合營企業的財務資料概要(續)

合營企業公司A(續)

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認的於合營企業權益的賬面值的對賬：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
合營企業公司A的資產淨值	510,643	296,839
本集團於合營企業公司A擁有權權益的比例	50%	50%
其他調整(附註)	53,080	-
本集團於合營企業公司A權益的賬面值	308,402	148,419

附註： 其他調整屬抵銷合營企業公司A產生的逆向貿易。

個別而言並非重大的合營企業的合計資料

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
本集團分佔年度(虧損)利潤	(168,289)	137,999

本集團已終止確認其分佔若干合營企業的虧損，原因為分佔該等合營企業的虧損等於或多於分佔該等合營企業的權益。年內及累計未確認分佔該等合營企業虧損的金額如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
年內未確認分佔合營企業虧損	346,252	288,008
累計未確認分佔合營企業虧損	1,503,968	1,157,716

截至2017年12月31日止年度

19. 可供出售投資

可供出售投資包括以下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於香港上市的股本證券，以公平值計量	710,519	326,743
非上市股本證券，以成本計量	273,311	190,058
	983,830	516,801

上述非上市股本證券乃由於中國成立的私人實體發行。由於可供出售投資的合理公平值估計範圍頗大，致使董事認為其公平值不能可靠地計量，故於報告期末按成本減去減值計量。

20. 預付租賃款

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
就呈報目的分析為：		
流動資產(計入貿易及其他應收款項)	23,983	21,413
非流動資產	738,163	662,981
	762,146	684,394

截至2017年12月31日止年度

21. 遞延稅項

下列為於當前及之前年度確認的主要遞延稅項資產(負債)及變動：

	收入確認 與相關銷售 成本的暫時性 差異		稅項虧損	公平值調整	土地增值稅		其他	總計
	減值虧損	撥備			未分配利潤			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日	181,123	177,487	301,252	(3,886,507)	514,139	(577,184)	(138,534)	(3,428,224)
在損益(扣除)貸記	(20,700)	(32,044)	109,380	(22,981)	29,845	5,000	(76,358)	(7,858)
收購附屬公司(附註33)	-	-	31,119	(24,144)	-	-	-	6,975
出售附屬公司	-	-	(3,964)	-	-	-	(6,923)	(10,887)
於2016年12月31日	160,423	145,443	437,787	(3,933,632)	543,984	(572,184)	(221,815)	(3,439,994)
在損益(扣除)貸記	(6,113)	95,424	(174,703)	2,138,799	231,593	50,000	73,290	2,408,290
收購附屬公司(附註33)	-	-	151,130	(3,130,082)	-	-	-	(2,978,952)
出售附屬公司(附註34)	-	-	-	194,536	-	-	-	194,536
轉移至持有待售(附註25)	-	-	(14,030)	-	(7,505)	-	-	(21,535)
於2017年12月31日	154,310	240,867	400,184	(4,730,379)	768,072	(522,184)	(148,525)	(3,837,655)

本年度新增的遞延稅項負債主要是由於所收購附屬公司的已竣工可出售物業的公平值調整所致。年內在損益貸記的遞延稅項負債主要由於出售所收購的存貨物業進行公平值調整所致。

其他主要指就加速稅項折舊及資本化利息費用產生的暫時性差異已確認的遞延稅項負債。

截至2017年12月31日止年度

21. 遞延稅項(續)

為於綜合財務狀況表呈列，當依法可執行權利以當期稅項資產抵銷當期稅項負債及當遞延稅項與同一個法律主體及財政機構有關時，遞延稅項資產及負債即告抵銷。下列為就財務報告目的而作出的遞延稅項結餘分析：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
遞延稅項資產	1,586,225	1,304,716
遞延稅項負債	(5,423,880)	(4,744,710)
	(3,837,655)	(3,439,994)

於報告期末，本集團有可抵扣暫時性差異人民幣259,200,000元(2016年：人民幣7,587,000元)。由於將不可能有應課稅利潤可用於抵扣可扣減暫時性差異，故並無就該可扣減暫時性差異確認任何遞延稅項資產。

於報告期末，本集團有尚未動用的稅項虧損人民幣5,596,655,000元(2016年：人民幣4,249,938,000元)，可用於抵銷未來利潤。已就人民幣1,600,727,000元(2016年：人民幣1,751,141,000元)的有關虧損確認遞延稅項資產。由於未來利潤難料，故並無就餘下的稅項虧損人民幣3,995,928,000元(2016年：人民幣2,498,797,000元)確認遞延稅項資產。根據中國有關法律及法規，於報告期末確認的稅項虧損將在下列年度屆滿：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
2017年	-	371,426
2018年	883,605	454,338
2019年	448,424	234,609
2020年	908,523	842,389
2021年	1,151,891	596,035
2022年	603,485	-
	3,995,928	2,498,797

根據最新預算，管理層相信，將有足夠的未來利潤變現就該等稅項虧損確認的遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，從2008年1月1日起，中國附屬公司就其賺取的利潤所宣派的股息須繳納預扣稅。由於本集團能夠控制暫時性差異的撥回時間，且此等暫時性差異可能不會於可預見將來撥回，故此，並無於綜合財務報表內就中國附屬公司的累計利潤人民幣14,371,980,000元(2016年12月31日：人民幣15,593,935,000元)應佔的若干暫時性差異作出遞延稅項撥備。

截至2017年12月31日止年度

22. 可供發展物業

於2017年12月31日，本集團計入可供發展物業中有人民幣17,927,640,000元(2016年：人民幣3,618,857,000元)的長期租賃土地正申請土地使用權證。

所有可供發展物業預期自報告期末起計超過12個月後收回。

23. 發展中物業

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
長期租賃土地－按成本	56,812,084	39,293,712
發展成本	17,984,802	15,929,601
資本化的融資成本	8,352,375	6,262,358
	83,149,261	61,485,671

為數人民幣67,503,121,000元(2016年：人民幣44,637,779,000元)的待售發展中物業預期自報告期末起計超過12個月後收回。

24. 其他流動資產

貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
貿易應收款項	1,052,445	851,742
減：呆賬準備	(56,375)	(9,873)
貿易應收款項，扣除呆賬準備	996,070	841,869
其他應收款項，扣除呆賬準備	5,365,456	3,824,326
預付款項及訂金	1,806,117	1,604,529
出售附屬公司及一家聯營公司的應收代價款	861,154	33,150
	9,028,797	6,303,874

本集團給予其信譽良好的若干貿易客戶90日的平均信貸期。貿易應收款項的賬齡分析如下。

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
90日內	546,487	607,946
91-180日	41,217	79,654
181-365日	131,418	44,202
超過365日	333,323	119,940
貿易應收款項	1,052,445	851,742

截至2017年12月31日止年度

24. 其他流動資產(續)

貿易及其他應收款項、訂金及預付款項(續)

計入本集團貿易應收款項結餘中賬面總值為人民幣453,602,000元(2016年12月31日：人民幣235,984,000元)的債項於報告日已逾期，而本集團尚未作出減值撥備。本集團大部分物業銷售的客戶均向銀行取得按揭以購買彼等的物業。倘客戶未能取得按揭及履行其與本集團訂立的物業買賣協議，本集團有權撤銷該協議，收回並於市場轉售該物業，因此本集團承受來自有關物業銷售貿易應收款項的信貸風險有限。在判斷有關非物業銷售的應收款項是否可收回時，本集團會考慮貿易應收款項的信貸質素自初步向客戶授出信貸的日期起直至報告期末的任何變動。由於客戶基礎龐大且無關連，故信貸風險集中程度有限。接受任何客戶前，本集團運用內部信貸評估潛在客戶的信貸質素，且認為已於報告期末作出充足準備。所有既未逾期亦未減值的結餘均有良好的信貸質素。因此，本集團認為貿易應收款項的信貸質量不會有任何重大變動，並認為可收回該等款項。

已逾期但未減值的貿易應收款項的賬齡

	2017年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元
91–180日	41,217	76,921
181–365日	92,452	43,059
超過365日	319,933	116,004
	453,602	235,984

年內，本集團就貿易應收款項為數人民幣46,502,000元(2016年：人民幣10,996,000元)計提呆賬準備，且並無撇銷準備(2016年：撇銷因出售附屬公司計提的準備人民幣1,123,000元)。本集團亦於年內就其他應收款項為數人民幣169,724,000元(2016年：人民幣14,787,000元)計提呆賬準備，且並無撇銷準備(2016年：撇銷因出售附屬公司計提的準備人民幣13,603,000元)。

於2017年12月31日，列入其他應收款項中向第三方的墊支為人民幣1,732,693,000元(2016年：人民幣1,544,804,000元)。所有墊支為免息、無抵押及預計於一年內收回(2016年：惟金額為人民幣290,548,000元的款項按年利率7%至14.5%計息)。該等墊支主要包括潛在項目的定金。由於向第三方墊支總額的63%(2016年：49%)來自五大對手方，故本集團有信貸集中風險。本集團認為其向第三方墊支款項的信貸質量不會有任何重大變動，並認為可收回該等款項。

其他應收款項(不包括主要作為潛在項目定金向第三方的墊支)按要求償還。預付款項及訂金預計在超過12個月後收回。

截至2017年12月31日止年度

24. 其他流動資產(續)

銀行結餘及現金／抵押銀行存款

銀行結餘及現金包括本集團持有的現金及原有期限為3個月或以內的短期銀行存款。銀行結餘按介於0.3%至2.5%(2016年：0.3%至2.5%)的市場年利率計息。

抵押銀行存款指抵押予銀行的存款，以作為本集團獲授短期銀行融資的抵押。抵押銀行存款按介於0.3%至2.75%(2016年：0.3%至2.75%)的固定年利率計息。於2017年12月31日，本集團以人民幣列值的銀行結餘及現金(包括抵押銀行存款)為人民幣34,047,295,000元(2016年：人民幣24,185,074,000元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣。

以各集團實體功能貨幣以外貨幣計值的銀行結餘及現金／抵押銀行存款載列如下：

	港元 人民幣千元	美元 人民幣千元
於2017年12月31日	39,423	1,890,712
於2016年12月31日	296,908	488,678

25. 被分類為持有待售的出售組合

於2017年10月19日，本集團訂立股權轉讓協議以向一名獨立第三方出售柳州綠城投資有限公司(「柳州綠城投資」)60%股權，總現金代價為人民幣408,000,000元。於2017年12月31日，本集團已根據股權轉讓協議收取人民幣248,000,000元。

於2017年12月27日，本公司全資附屬公司綠城房地產與綠城控股集團有限公司(「綠城控股」)及浙江綠城足球俱樂部有限公司(「足球俱樂部」)等股東公司訂立收購協議，據此，綠城房地產同意收購而綠城控股同意出售足球俱樂部50%股權，代價為人民幣331,370,000元。收購事項的代價部分將以綠城房地產轉讓本公司全資附屬公司杭州玫瑰園度假村有限公司(「杭州玫瑰園度假村」)全部股權的形式償付，部分以現金形式償付。協議的詳情於本集團2017年12月27日的公告內披露。

於2017年12月31日，上述出售事項尚未根據協議完成。因此，預期於12個月內出售的上述公司應佔資產及負債分類為持有待售的出售組合，並分別於綜合財務狀況表呈列。為進行分部報告，柳州綠城投資及杭州玫瑰園度假村分別納入本集團的物業發展活動及酒店經營活動。

截至2017年12月31日止年度

25. 被分類為持有待售的出售組合(續)

被分類為持有待售的資產及負債主要類別如下：

	2017年 人民幣千元
物業、廠房及設備	178,011
預付租賃款	24,015
可供發展物業	829,340
遞延稅項資產	21,535
存貨	4,399
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	167,904
應收關聯方款項	1,161
預付所得稅	18,344
預付其他稅項	33,487
抵押銀行存款	3,388
銀行結餘及現金	57,843
分類為持有待售資產	1,339,427
貿易及其他應付款項	106,817
預售訂金	936,483
應付關聯方款項	28,544
應付所得稅	56,511
其他應付稅項	183
與分類為持有待售的資產有關的負債	1,128,538

26. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
180日內	11,542,628	9,716,820
181-365日	789,770	1,168,557
超過365日	1,562,879	1,141,925
貿易應付款項	13,895,277	12,027,302
其他應付款項及預提費用	7,110,774	5,085,266
就持有待售一家附屬公司的預收款項(附註25)	248,000	-
收購及部分收購附屬公司的應付代價款	1,026	177,877
	21,255,077	17,290,445

貿易應付款項及其他應付款項主要包括就貿易目的及持續成本的尚未償還金額。

截至2017年12月31日止年度

27. 銀行及其他借款

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
有抵押銀行貸款(附註38)	21,660,041	24,800,692
無抵押銀行貸款	9,007,628	7,039,833
	30,667,669	31,840,525
有抵押其他貸款(附註38)	2,114,996	3,340,788
無抵押其他貸款	4,400,000	840,000
	6,514,996	4,180,788
	37,182,665	36,021,313
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
須償還賬面值如下*：		
1年內	12,732,906	10,037,318
多於1年，但不超過2年	16,065,223	13,083,398
多於2年，但不超過3年	5,711,536	9,164,006
多於3年，但不超過4年	330,000	937,728
多於4年，但不超過5年	326,950	494,000
多於5年	2,016,050	2,304,863
	37,182,665	36,021,313
減：於流動負債下呈列的1年內到期款項	(12,732,906)	(10,037,318)
於非流動負債下呈列的金額	24,449,759	25,983,995

* 到期金額乃以貸款協議所載的預定償還日期為準。

銀行及其他借款可進一步分析如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
固定利率	13,076,576	19,888,388
浮動利率	24,106,089	16,132,925
	37,182,665	36,021,313

截至2017年12月31日止年度

27. 銀行及其他借款(續)

浮動利率銀行及其他借款的利息乃基於以下各項：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
中國人民銀行基準利率	14,760,279	7,200,636
倫敦銀行同業拆款利率	9,345,810	8,932,289
	24,106,089	16,132,925

平均實際利率如下：

	2017年	2016年
銀行貸款	5.02%	5.46%
其他貸款	6.99%	8.83%

以各集團實體功能貨幣以外的貨幣列值的銀行及其他借款載列如下：

	美元 人民幣千元
於2017年12月31日	9,345,810
於2016年12月31日	8,932,289

於報告期末，若干銀行貸款由以下公司作出擔保：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
有抵押銀行貸款： 附屬公司的非控股股東	1,892,400	2,025,000

截至2017年12月31日止年度

28. 優先票據

2019年美元票據－無抵押

於2013年9月24日，本公司按面值的100%發行本金總額為300,000,000美元的優先票據(「2019年美元票據」)，該等票據於聯交所上市。2019年美元票據按年利率8.0%計息，每半年支付一次利息。所得款項淨額(已扣除直接發行成本)約為296,947,000美元(約人民幣1,826,138,000元)。2019年美元票據將於2019年3月24日到期。

2019年美元票據的主要條款於本集團2013年綜合財務報表內披露。

於2015年2月10日，本公司按面值的96.61%加應計利息增發本金總額為200,000,000美元的優先票據，該等票據已與2019年美元票據合併組成單一系列。該等額外美元優先票據於聯交所上市，並載有與2019年美元票據相同的條款及條件。所得款項淨額(已扣除直接發行成本)約為191,817,000美元(約人民幣1,175,321,000元)。

於2015年8月11日，本公司交換2019年美元票據本金額中的263,459,000美元(約人民幣1,611,368,000元，佔2019年美元票據未償付本金總額約52.69%)，作為2020年新美元票據的組成部分。購回及註銷交換票據後，2019年美元票據本金總額236,541,000美元(約人民幣1,446,732,000元)仍未償付。

2019年美元票據包含負債部分及提早贖回權：

- (i) 負債部分指合約釐定的未來現金流量以可資比較信貸狀況及大致上可提供相同現金流量的工具當時所適用的市場利率按相同條款貼現的現值，惟並無內置衍生工具。

自發行優先票據起，年內利息費用按負債部分使用的實際年利率約8%計算。

- (ii) 提早贖回權乃視為與主合約並無密切關係的內置衍生工具。

於2017年8月22日，本公司行使提早贖回權把2019年美元票據尚未償付的本金236,541,000美元(約人民幣1,577,941,000元)按溢價(連同由2017年3月24日至(不包含)2017年8月22日的應計未支付利息)全數贖回。於2016年12月31日，提早贖回權的公平值為人民幣48,602,000元。

2019年美元票據於年內的變動載於下文：

	人民幣千元
於2017年1月1日	1,601,390
匯兌調整	(62,351)
年內利息費用	120,766
年內已付／應付利息	(81,864)
年內償付的本金	(1,577,941)
於2017年12月31日	-

截至2017年12月31日止年度

28. 優先票據(續)

2020年美元票據－無抵押

於2015年8月11日，本公司發行本金總額為500,000,000美元的優先票據，包含(i)根據日期為2015年7月20日有關將2018年美元票據(定義見本集團2016年綜合財務報表，且已於2016年悉數償還)及2019年美元票據兌換為2020年到期的新美元優先票據的交換要約備忘錄發行本金總額為429,698,000美元的票據(「新票據」)；及(ii)與2020年到期的新美元優先票據組成單一系列，並與其載有相同條款及條件的本金總額為70,302,000美元的票據(「額外新票據」)(統稱為「2020年美元票據」)。

2020年美元票據以100%面值發行，按年利率5.875%計息，每半年支付一次利息。額外新票據所得款項淨額(經扣除發行2020年美元票據相關的零碎票據的認購折扣及扣減相關開支後)約為62,861,000美元(約人民幣391,611,000元)。2020年美元票據將於2020年8月11日到期。

2020年美元票據的主要條款於本集團2015年綜合財務報表內披露。

2020年美元票據包含負債部分及提早贖回權：

- (i) 負債部分指合約釐定的未來現金流量以可資比較信貸狀況及大致上可提供相同現金流量的工具當時所適用的市場利率按相同條款貼現的現值，惟並無內置衍生工具。

自發行優先票據起，年內利息費用按負債部分使用的實際年利率約5.875%計算。

- (ii) 提早贖回權乃視為與主合約並無密切關係的內置衍生工具。董事認為提早贖回權的公平值於2017年12月31日並不重大(2016年：人民幣108,098,000元)。

2020年美元票據於年內的變動載於下文：

	人民幣千元
於2017年1月1日	3,295,055
匯兌調整	(195,811)
年內利息費用	245,318
年內已付／應付利息	(195,559)
於2017年12月31日	3,149,003

截至2017年12月31日止年度

28. 優先票據(續)

2020年美元票據－無抵押(續)

年內所有優先票據的變動概要載於下文：

	人民幣千元
於2017年1月1日	4,896,445
匯兌調整	(258,162)
年內利息費用	366,084
年內已付／應付利息	(277,423)
年內償付的本金	(1,577,941)
於2017年12月31日	3,149,003

所有優先票據包含提早贖回權。提早贖回權乃視為與主合約並無密切關係的內置衍生工具。董事認為提早贖回權公平值於2017年12月31日並不重大(2016年：人民幣156,700,000元)。

29. 公司債務工具

公司債券

於2015年8月28日，本公司全資附屬公司綠城房地產(「發行人」)按面值100%發行第一批本金總額為人民幣3,000,000,000元的公司債券(「第一批債券」)，該等債券於上海證券交易所上市。第一批債券按年利率4.7%計息，每半年支付一次利息。所得款項淨額(已扣除直接發行成本)為人民幣2,952,000,000元。第一批債券於2020年8月27日到期。

於2015年9月18日，發行人按面值100%發行第二批本金總額為人民幣4,000,000,000元的公司債券，包括(i)人民幣2,000,000,000元、為期五年及年化票面利率4.4%的公司債券(「五年債券」)，及(ii)人民幣2,000,000,000元、為期七年及年化票面利率5.16%的公司債券(「七年債券」，連同五年債券統稱為「第二批債券」)。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣3,940,000,000元。五年債券將於2020年9月16日到期。七年債券將於2022年9月16日到期。

發行人有權無條件調整票面利率，而投資者有權無條件於第三年末回售第一批債券及五年債券，及於第五年末回售七年債券(「票面利率調整權」)。

公司債券的主要條款於本集團2015年綜合財務報表內披露。

截至2017年12月31日止年度

29. 公司債務工具(續)

公司債券(續)

公司債券包含負債部分及沽出認沽期權：

- (i) 負債部分指合約釐定的未來現金流量以可資比較信貸狀況及大致上可提供相同現金流量的工具當時所適用的市場利率按相同條款貼現的現值。

自發行公司票據起，年內利息費用按負債部分使用的實際年利率約4.76%計算。

- (ii) 沽出認沽期權乃視為與主合約經濟特徵及風險緊密相關的內置衍生工具，因此，沽出認沽期權不與負債部分分開。

於2017年12月31日，本集團並無計劃或意向行使公司債券票面利率調整權，因此，年內利息費用乃按公司債券原票面利率計算。

年內公司債券變動載於下文：

	人民幣千元
於2017年1月1日	6,916,290
年內利息費用	351,467
年內已付／應付利息	(331,669)
於2017年12月31日	6,936,088
減：流動負債所示一年內可賣回款項	(4,951,618)
非流動負債所示款項	1,984,470

中期票據

於2017年3月6日，發行人按面值100%發行第一批本金總額為人民幣3,000,000,000元的中期票據(「第一批中期票據」)。第一批中期票據按年利率5.50%計息，每半年支付一次利息。所得款項淨額(已扣除直接發行成本)為人民幣2,977,009,000元。第一批中期票據於2022年3月6日到期。

於2017年4月21日，發行人按面值100%發行第二批本金總額為人民幣2,000,000,000元的中期票據(「第二批中期票據」)。第二批中期票據按年利率5.19%計息，每半年支付一次利息。所得款項淨額(已扣除直接發行成本)為人民幣1,987,538,000元。第二批中期票據於2020年4月21日到期。

截至2017年12月31日止年度

29. 公司債務工具(續)

中期票據(續)

於2017年6月13日，發行人按面值100%發行第三批本金總額為人民幣2,500,000,000元的中期票據(「第三批中期票據」)。第三批中期票據按年利率5.47%計息，每半年支付一次利息。所得款項淨額(已扣除直接發行成本)為人民幣2,484,460,000元。第三批中期票據於2020年6月13日到期。

於2017年8月8日，發行人按面值100%發行第四批本金總額為人民幣1,400,000,000元的中期票據(「第四批中期票據」)。第四批中期票據按年利率5.30%計息，每半年支付一次利息。所得款項淨額(已扣除直接發行成本)為人民幣1,385,370,000元。第四批中期票據於2022年8月8日到期。

年內中期票據的變動載於下文：

	人民幣千元
於發行日期的公平值	8,834,377
年內利息費用	329,214
年內已付／應付利息	(316,975)
於2017年12月31日	8,846,616

年內所有公司債券和中期票據的變動概要載於下文：

	人民幣千元
於2017年1月1日	6,916,290
於發行日期的公平值	8,834,377
年內利息費用	680,681
年內已付／應付利息	(648,644)
於2017年12月31日	15,782,704
減：流動負債所示一年內可賣回款項	(4,951,618)
非流動負債所示款項	10,831,086

30. 證券化安排的收款

於2017年11月3日，本公司全資附屬公司綠城房地產按面值100%發行證券化安排的收款本金總額為人民幣1,600,000,000元，其中包括(i)人民幣1,500,000,000元，具有固定年票息率為5.29%並每半年提供一次分派的條款(「優先證券」)；及(ii)人民幣100,000,000元，其條款不含年票息率(「次級證券」)。證券化安排的收款在上海證券交易所上市。證券化安排的收款所得款項淨額(已扣除直接發行成本)為人民幣1,590,140,000元。優先證券及次級證券均於2020年7月21日到期。

證券化安排的收款為資產支持證券化，由銷售物業餘下收益的若干未來貿易應收款項作抵押。

截至2017年12月31日止年度

30. 證券化安排的收款(續)

年內證券化安排的收款的變動載於下文：

	人民幣千元
於發行日期的公平值	1,590,140
年內利息費用	40,074
年內已付／應付利息	(38,323)
於2017年12月31日	1,591,891

31. 股本

	股份數目	股本 千港元
法定		
每股面值0.10港元的普通股於2016年及2017年12月31日	10,000,000,000	1,000,000
已發行及已繳足		
每股面值0.10港元的普通股於2016年1月1日	2,162,419,690	216,242
行使購股權	775,500	78
於2016年12月31日	2,163,195,190	216,320
行使購股權	2,383,000	238
於2017年12月31日	2,165,578,190	216,558

	人民幣千元
於綜合財務狀況表呈列	
於2017年12月31日	209,240
於2016年12月31日	209,034

年內發行的所有股份與其他已發行股份在各方面具有同等地位。

截至2017年12月31日止年度

32. 永久證券

第一批美元永久證券

於2014年1月28日，本公司的全資附屬公司月慧環球有限公司(「月慧」)發行按美元計值及本金總額為500,000,000美元的次級永久資本證券(「第一批美元永久證券」)。本公司已同意按後償基準擔保月慧準時支付根據第一批美元永久證券列明應償還的全部款項。

第一批美元永久證券的主要條款於本集團2014年綜合財務報表內披露。

由於第一批美元永久證券僅對本集團於本集團酌情決定的若干情況下施加償還本金或支付任何分派的合約責任，該等證券實際賦予本集團一項無條件避免交付現金或其他金融資產以履行合約責任的權利，故不符合國際會計準則第32號金融工具：呈列項下金融負債的分類定義。因此，整個工具分類為權益，而分派於宣派時(倘作出宣派)按權益股息處理。截至2017年12月31日止年度內本公司已提供及支付分派人民幣306,263,000元(2016年：人民幣297,002,000元)。

第二批美元永久證券

於2016年4月22日，本公司的全資附屬公司頂峰集團有限公司(「頂峰」)發行按美元計值及於2019年可贖回本金總額為400,000,000美元的優先永久資本證券(「第二批美元永久證券」)。第二批美元永久證券為非上市並由本公司提供擔保，並受惠於中國交通建設集團有限公司(「中交集團」)提供的維好契據及股權購買承諾契據。

第二批美元永久證券的主要條款於本集團2016年綜合財務報表內披露。

由於第二批美元永久證券僅對本集團於本集團酌情決定的若干情況下施加償還本金或支付任何分派的合約責任，該等證券實際賦予本集團一項無條件避免交付現金或其他金融資產以履行合約責任的權利，故不符合國際會計準則第32號金融工具：呈列項下金融負債的分類定義。因此，整個工具分類為權益，而分派於宣派時(倘作出宣派)按權益股息處理。截至2017年12月31日止年度內本公司已提供及支付分派人民幣148,374,000元(2016年：人民幣74,042,000元)。

截至2017年12月31日止年度

32. 永久證券(續)

第三批美元永久證券

於2017年7月19日(「發行日期」)，本公司的全資附屬公司榮智集團有限公司(「榮智」)發行按美元計值及本金總額為450,000,000美元的優先擔保永久資本證券(「第三批美元永久證券」)。本公司已同意擔保榮智準時支付根據永久證券列明應償還的全部款項。

永久證券賦予持有人權利，自發行日期起每半年期滿後按適用分派率收取分派。分派率(i)就自發行日期(包括該日)起至2020年7月19日(惟不包括該日)(「首個重設日」)期間而言，按每年5.25%；及(ii)就(A)自首個重設日(包括該日)起至其緊隨的重設日(惟不包括該日)期間及(B)自首個重設日後各個重設日(包括該日)起至其緊隨的重設日(惟不包括該日)期間而言，按相關重設分派率。重設日界定為首個重設日及首個重設日後滿三個曆年後的各日。相關重設分派率界定為有關相關重設日期另加3.665%加上每年5.00%的國庫利率。

榮智可全權酌情選擇透過事先發出書面通知，將任何預定分派延期至下一個預定分派付款日期。榮智可按照上述通知規定進一步將任何應計分派延期，且不受可延期分派次數及應計分派的任何限制。除非及直至(i)榮智或本公司悉數償付所有未付的應計分派及任何額外分派金額或(ii)在正式召開的永久證券持有人會議上，獲不少於四分之三的多數票通過的決議案批准，否則榮智及本公司不得就任何股本(包括優先股)或平價證券宣派或支付任何股息、分派或作出付款，並將促使不會對當中任何股本(包括優先股)或平價證券派付股息或作出付款或贖回、削減、註銷、購回或以任何代價收購當中任何股本(包括優先股)或平價證券。

由於永久證券僅對本集團於本集團酌情決定的若干情況下施加償還本金或支付任何分派的合約責任，該等證券實際賦予本集團一項無條件避免交付現金或其他金融資產以履行合約責任的權利，故不符合國際會計準則第32號金融工具：呈列項下金融負債的分類定義。因此，整個工具分類為權益，而分派於宣派時(倘作出宣派)按權益股息處理。

截至2017年12月31日止年度

33. 收購附屬公司

2017年年內收購的附屬公司詳情如下：

收購公司	主要業務	收購日期	收購股權	代價 人民幣千元
天津團泊湖裕泰置業有限公司 (「天津團泊湖裕泰」)(附註(i))	房地產開發	2017年1月18日	100%	421,287
上海銘藝木業有限公司 (「上海銘藝」)(附註(ii))	設計及裝修	2017年4月18日	60%	165
寧波泰谷房地產開發有限公司 (「寧波泰谷」)(附註(iii))	房地產開發	2017年4月27日	100%	32,502
浙江綠城利普建築設計有限公司 (「浙江綠城利普」)(附註(iv))	設計及裝修	2017年6月26日	51%	–
安吉騰迅旅遊開發有限公司 (「安吉騰迅」)(附註(v))	旅遊開發	2017年8月15日	100%	800
浙江綠城聯合建設有限公司 (「浙江綠城聯合」)(附註(vi))	設計及裝修	2017年10月12日	60%	12,000
杭州綠城櫥櫃有限公司 (「杭州綠城櫥櫃」)(附註(vi))	設計及裝修	2017年10月12日	51%	–

截至2017年12月31日止年度

33. 收購附屬公司(續)

2017年年內收購的附屬公司詳情如下：(續)

收購公司	主要業務	收購日期	收購股權	代價 人民幣千元
天津全運村(附註(vii))	房地產開發	2017年11月13日	-	-
成都浙中大地產有限公司 (「成都浙中大」)(附註(viii))	房地產開發	2017年11月14日	60%	292,208
西安新鴻業投資發展有限公司 (「西安新鴻業」)(附註(ix))	房地產開發	2017年12月1日	83%	481,689
西安鴻登城市建設有限公司 (「西安鴻登」)(附註(ix))	房地產開發	2017年12月1日	83%	-
西安鴻基物業管理有限公司 (「西安鴻基」)(附註(ix))	物業管理服務	2017年12月1日	83%	-
山東省永隆裝飾工程有限公司 (「山東永隆」)(附註(x))	設計及裝修	2017年12月4日	80%	95,617
浙江綠城房屋服務系統有限公司 (「浙江綠城房屋」)(附註(xi))	住房服務	2017年12月19日	100%	13,800
				1,350,068

截至2017年12月31日止年度

33. 收購附屬公司(續)

2017年內收購的附屬公司詳情如下：(續)

附註：

- (i) 本公司全資附屬公司天津綠城北方置地有限公司取得天津團泊湖裕泰全部股權，以持續擴大本集團的物業開發業務。
- (ii) 本公司全資附屬公司浙江綠城木業發展有限公司取得上海銘藝60%股權，以持續擴大本集團的設計及裝修業務。
- (iii) 本公司全資附屬公司杭州綠城致臻投資有限公司取得寧波泰谷全部股權，以持續擴大本集團的物業開發業務。
- (iv) 本公司全資附屬公司綠城建設管理集團取得浙江綠城利普51%股權，以持續擴大本集團的設計及裝修業務。
- (v) 本公司擁有85%權益的附屬公司浙江綠城元和房地產開發有限公司取得安吉騰迅全部股權，以持續擴大本集團的旅遊開發業務。
- (vi) 本公司擁有87.64%權益的附屬公司綠城裝飾工程集團有限公司(「綠城裝飾工程集團」)額外收購浙江綠城聯合60%股權，以持續擴大本集團的設計及裝修業務。浙江綠城聯合先前為本集團擁有40%權益的聯營公司。杭州綠城櫥櫃為浙江綠城聯合的附屬公司，因此亦被本集團收購。
- (vii) 綠城房地產透過修訂章程細則取得對天津全運村的控制權，以持續擴大本集團的物業開發業務。天津全運村先前為本集團擁有40.8%權益的合營企業。
- (viii) 本公司全資附屬公司綠城房地產取得成都浙中大60%股權，以持續擴大本集團的物業開發業務。
- (ix) 本公司全資附屬公司北京綠城投資有限公司收購西安新鴻業83%股權，以持續擴大本集團的物業開發業務。西安鴻登及西安鴻基為西安新鴻業的全資附屬公司，因此亦被本集團收購。
- (x) 綠城裝飾工程集團收購山東永隆80%股權，以持續擴大本集團的設計及裝修業務。
- (xi) 本公司擁有58%權益的附屬公司綠城理想家房屋科技服務有限公司收購浙江綠城房屋全部股權，以持續擴大本集團的住房服務業務。

截至2017年12月31日止年度

33. 收購附屬公司(續)

2016年年內收購的附屬公司詳情如下：

收購公司	主要業務	收購日期	收購股權	代價 人民幣千元
杭州坤一景觀設計諮詢有限公司 (「杭州坤一」)(附註(i))	設計及諮詢	2016年5月24日	51%	–
浙江綠城景道園林工程有限公司 (「浙江景道」)(原名為 「浙江楓浜園林工程有限公司」)(附註(ii))	設計及裝修	2016年5月24日	51%	4,570
浙江綠城元和房地產開發有限公司 (「浙江元和」)(附註(iii))	房地產開發	2016年6月30日	38%	61,768
安吉綠城元和農業發展有限公司 (「安吉綠城元和」)(附註(iii))	農業	2016年6月30日	38%	–
浙江綠城元和旅遊開發有限公司 (「浙江元和旅遊」)(附註(iv))	旅遊開發	2016年7月22日	85%	30,000
寧波軌道交通寧興置業有限公司 (「軌道交通寧興」)(附註(v))	房地產開發	2016年10月8日	51%	104,090
奉化綠城房地產開發有限公司 (「奉化綠城」)(附註(vi))	房地產開發	2016年11月3日	49%	49,000
				249,428

截至2017年12月31日止年度

33. 收購附屬公司(續)

2016年年內收購的附屬公司詳情如下：(續)

附註：

- (i) 本公司全資附屬公司綠城建設管理集團取得杭州坤一51%股權。本集團收購杭州坤一以持續擴大本集團的設計及諮詢業務。
- (ii) 綠城建設管理集團收購浙江景道51%股權。本集團收購浙江景道以持續擴大本集團的設計及裝修業務。
- (iii) 綠城房地產收購浙江元和額外38%股權。浙江元和過往為本集團擁有47%股權的聯營公司。安吉綠城元和為浙江元和的全資附屬公司，因此，亦被本集團收購。本集團收購額外38%股權以持續擴大本集團的物業開發業務。
- (iv) 綠城房地產收購浙江元和旅遊額外85%股權。本集團過往持有浙江元和旅遊15%股權並將其投資分類為按成本計量的可供出售投資。本集團收購浙江元和旅遊以擴大本集團的旅遊開發業務。
- (v) 綠城房地產收購軌道交通寧興51%股權。本集團收購軌道交通寧興以持續擴大本集團的物業開發業務。
- (vi) 綠城房地產收購奉化綠城49%股權。本集團過往持有奉化綠城31%股權，並分類至於聯營公司的投資。本集團收購奉化綠城以持續擴大本集團的物業開發業務。

截至2017年12月31日止年度

33. 收購附屬公司(續)

收購該等附屬公司的影響概要如下：

	天津全運村 人民幣千元 (附註i)	其他公司 人民幣千元	2017年總計 人民幣千元	2016年總計 人民幣千元
購入的資產淨值：				
物業、廠房及設備	2,828	24,985	27,813	7,905
預付租賃款	–	1,449	1,449	–
可供出售投資	–	95	95	–
遞延稅項資產	83,879	67,251	151,130	31,119
可供發展物業	–	1,162,725	1,162,725	1,689,133
發展中物業	2,105,911	6,912,652	9,018,563	3,020,160
已竣工可出售物業	17,694,089	560,035	18,254,124	162,253
存貨	–	58,667	58,667	4,163
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	96,655	1,092,011	1,188,666	69,673
應收關聯人士款項	6,280,008	18,244	6,298,252	194,248
預付所得稅	1,446,520	162,066	1,608,586	65,534
其他預付稅項	756,820	114,831	871,651	111,655
銀行結餘及現金	1,236,920	1,249,203	2,486,123	485,614
貿易及其他應付款項	(1,640,425)	(4,694,687)	(6,335,112)	(375,487)
預售訂金	(19,132,847)	(2,947,526)	(22,080,373)	(2,456,960)
應付關聯人士款項	–	(625,464)	(625,464)	(1,898,435)
應付所得稅	(35,000)	(30,716)	(65,716)	(95)
其他應付稅項	(563)	(5,488)	(6,051)	(1,137)
銀行及其他借款	–	(1,035,000)	(1,035,000)	(570,950)
遞延稅項負債	(2,750,339)	(379,743)	(3,130,082)	(24,144)
非控股股東權益	6,144,456	1,705,590	7,850,046	514,249
	(3,392,718)	(333,716)	(3,726,434)	(151,977)
	2,751,738	1,371,874	4,123,612	362,272
減：				
轉撥自之前持有並歸類為聯營公司及一家合營企業的權益	(1,131,221)	(4,982)	(1,136,203)	(58,830)
就分階段達成業務合併時聯營公司及一家合營企業重新計算至收購日期公平值的收益(附註ii)	(1,620,517)	(3,018)	(1,623,535)	(51,689)
收購附屬公司的收益	–	(13,806)	(13,806)	(2,325)
	–	1,350,068	1,350,068	249,428
總代價，按以下方式償付：				
現金	–	1,350,068	1,350,068	249,428
收購產生的現金流入淨額				
已付現金	–	(949,860)	(949,860)	(249,428)
所收購銀行結餘及現金	1,236,920	1,249,203	2,486,123	485,614
	1,236,920	299,343	1,536,263	236,186

截至2017年12月31日止年度

33. 收購附屬公司(續)

附註：i. 天津全運村過往為本集團擁有40.8%股權的合營企業。由於天津全運村的組織章程細則作出若干修訂，本集團可(i)向天津全運村董事會委任另一名董事，以使天津全運村董事會的大部分董事可由本集團委任；及(ii)董事會獲授權就天津全運村股東對天津全運村的財務及營運政策所作決策負責。組織章程細則的修訂本將自2017年11月13日起生效。

於組織章程細則修訂本完成後，本集團以零代價獲取天津全運村的控制權，而天津全運村成為本集團擁有40.8%股權的附屬公司。

倘本集團於2017年1月1日出現業務合併，本集團的收入將為人民幣41,952,752,000元，年內利潤則將為人民幣2,643,122,000元。

附註：ii. 於2017年，本集團於之前入賬列作合營企業的天津全運村的40.8%股權於收購時按其公平值重新計量，並帶來收益人民幣1,620,517,000元。於2017年，本集團於之前入賬列作聯營公司的浙江綠城聯合及杭州綠城櫥櫃的40%股權於收購時按其公平值重新計量，並帶來收益人民幣3,018,000元。

收購附屬公司採用收購法入賬。由於收購浙江綠城利普、上海銘藝、安吉騰迅、浙江綠城聯合、杭州綠城櫥櫃、浙江綠城房屋、西安鴻登、天津團泊湖裕泰、寧波泰谷、成都浙中大、山東永隆、西安新鴻業及西安鴻基產生的資產及負債與收購天津全運村產生的資產及負債相比並不重大，因此合併呈列收購影響。

收購的應收款項(主要包括貿易及其他應收款項、訂金及預付款項以及應收關聯人士款項)於收購日期的公平值為人民幣7,486,918,000元，總合約金額為人民幣7,486,918,000元，預期能夠全數收回。

於收購日期確認的非控股股東權益乃參考應佔附屬公司資產淨值的已確認金額比例計量，為人民幣3,726,434,000元。

自收購日期起至年末止，附屬公司為本集團貢獻收入人民幣6,162,235,000元。

自收購日期起至期末止，附屬公司應佔虧損人民幣18,690,000元已於本集團本年度利潤內確認。自收購日期起至年末止，附屬公司應佔利潤人民幣203,439,000元已於本集團本年度利潤內確認。

截至2017年12月31日止年度

33. 收購附屬公司(續)

假設收購附屬公司已於2017年1月1日生效，本集團截至2017年12月31日止年度的收入及利潤將為人民幣42,333,819,000元及人民幣2,669,006,000元。

與收購有關的成本並不重大，並於本年度在綜合損益及其他全面收益表內行政開支項目確認為開支。

有關2016年收購附屬公司影響概述的分析，請參閱本集團截至2016年12月31日止年度的綜合財務報表。

34. 出售附屬公司

於2017年4月，本集團向一名獨立第三方出售其於新疆綠城置業投資有限公司的全部75%股權，現金代價約為人民幣21,571,000元。

於2017年5月，本集團向一名獨立第三方出售其於北京綠城銀石置業有限公司(「北京銀石」)的全部股權，現金代價約為人民幣1,344,311,000元。

於2017年5月，本集團向一名獨立第三方出售其於杭州力濤的全部股權，現金代價約為人民幣1,409,392,000元。北京萊福世紀置業有限公司(「北京萊福世紀」)為杭州力濤的全資附屬公司，因此本集團亦已出售。

於2017年7月，本集團向一名獨立第三方出售其於馬鞍山偉華置業發展有限公司(「馬鞍山偉華」)的全部70%股權，現金代價為人民幣50,000,000元。

於2017年7月，本集團向一名非控股權益方出售其於杭州綠城衡宇環境設計有限公司的全部51%股權，現金代價約為人民幣898,000元，有關詳情請參閱附44(iii)(b)。

於2017年12月，本集團以代價人民幣零元向一名獨立第三方出售其於北京綠城閣瑞建築規劃設計諮詢有限公司的70%股權。

截至2017年12月31日止年度

34. 出售附屬公司(續)

出售該等附屬公司的影響概要如下：

	2017年 人民幣千元
出售的資產淨值：	
物業、廠房及設備	4,847
投資物業	1,950,000
可供發展物業	1,216,700
發展中物業	231,466
存貨	579
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	66,891
應收關聯人士款項	5,290
預付所得稅	2,443
其他預付稅項	5,839
銀行結餘及現金	65,109
預售訂金	(109,345)
貿易及其他應付款項	(51,164)
應付關聯人士款項	(1,399,174)
其他應付稅項	(5,185)
銀行借款	(549,234)
遞延稅項負債	(194,536)
	1,240,526
出售附屬公司淨收益	1,619,765
非控股股東權益	(34,119)
總代價	2,826,172
按以下方式償付：	
已收現金	1,965,018
應收代價款	861,154
	2,826,172
出售產生的現金流入淨額：	
已收現金	1,965,018
出售銀行結餘及現金	(65,109)
	1,899,909

截至2017年12月31日止年度

35. 經營租賃

本集團作為承租人

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
年內大廈租賃於經營租賃下作出的最低租賃付款	117,743	89,478

於報告期末，本集團於不可撤銷經營租賃下對未來最低租賃付款的到期承擔如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
1年內	47,705	38,408
於第2至第5年內(包括首尾2年)	89,368	49,080
第5年以後	25,760	730
	162,833	88,218

經營租賃付款為本集團就若干辦公室物業所應付租金。租賃年期磋商為1至6年，租金固定。

本集團作為出租人

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
物業租金收入，扣除微不足道支出	89,528	154,752

於報告期末，本集團就以下未來最低租賃付款與租戶訂立合約：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
1年內	79,352	28,470
於第2至第5年內(包括首尾2年)	157,629	74,957
第5年以後	355,764	29,604
	592,745	133,031

物業租金收入為本集團應收的租金收入。租賃年期磋商為1至20年，租金固定。

截至2017年12月31日止年度

36. 承擔

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
下列項目已訂約但未於綜合財務報表中撥備的承擔： 可供發展物業、發展中物業及在建工程	19,815,145	10,999,569

除上述者外，本集團分佔其合營企業的承擔如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
就可供發展物業及發展中物業已訂約但未撥備	2,372,988	2,950,800

37. 股份支付交易

2006年購股權計劃

本公司的2006年購股權計劃(「2006年購股權計劃」)乃根據於2006年6月22日通過的股東決議案採納，其主要目的是向本集團董事及僱員提供獎勵及／或獎賞。於2016年6月17日(「生效日期」)舉行的本公司股東週年大會上，本公司股東以普通決議案方式批准採納新購股權計劃(「2016年購股權計劃」)後，2006年購股權計劃已予終止。2006年購股權計劃終止後，不得根據該計劃再授出購股權，但該計劃的條文將繼續有效，以落實於該計劃終止前所授出任何購股權的行使，而於終止前授出的購股權將繼續有效及可予行使。

根據2006年購股權計劃授出的購股權可由購股權授出日期起至購股權計劃屆滿期間內隨時行使，惟購股權計劃另有指明者則除外。行使價由董事會釐定，且將不少於以下各項的較高者：(i)本公司股份於授出日期在聯交所每日報價表所示的收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所示的平均收市價；及(iii)股份的面值。

截至2017年12月31日止年度

37. 股份支付交易(續)

2006年購股權計劃(續)

於2009年授出的特定購股權類別詳情如下：

	授出日期	歸屬期間	行使期間	行使價	公平值
2009A	22/1/2009	22/1/2009-21/1/2011	22/1/2009-21/1/2019	2.89港元	1.19港元
2009B	13/5/2009	13/5/2009-12/5/2012	13/5/2009-12/5/2019	7.16港元	3.41港元
2009C	22/6/2009	22/6/2009-21/6/2011	22/6/2009-21/6/2019	11.00港元	4.71港元
2009D	17/7/2009	17/7/2009-16/7/2011	17/7/2009-16/7/2019	11.59港元	4.17港元

於授出日期2009年1月22日、5月13日、6月22日及7月17日本公司股份的收市價分別為2.75港元、7.16港元、11.00港元及11.52港元。

購股權可於以下期間行使：

2009A

- (i) 每名承授人獲授的購股權其中最多50%可於2009年1月22日起；
- (ii) 每名承授人獲授的購股權其中最多75%可於2009年1月22日起計12個月屆滿後任何時間；及
- (iii) 每名承授人獲授的所有餘下購股權可於2009年1月22日起計24個月屆滿後任何時間，惟在任何情況下不得遲於2019年1月21日。

2009B

- (i) 每名承授人獲授的購股權其中最多33%可於2009年5月13日起；
- (ii) 每名承授人獲授的購股權其中最多67%可於2009年5月13日起計24個月屆滿後任何時間；及
- (iii) 每名承授人獲授的所有餘下購股權可於2009年5月13日起計36個月屆滿後任何時間，惟在任何情況下不得遲於2019年5月12日。

2009C

- (i) 每名承授人獲授的購股權其中最多50%可於2009年6月22日起；
- (ii) 每名承授人獲授的購股權其中最多75%可於2009年6月22日起計12個月屆滿後任何時間；及
- (iii) 每名承授人獲授的所有餘下購股權可於2009年6月22日起計24個月屆滿後任何時間，惟在任何情況下不得遲於2019年6月21日。

2009D

- (i) 每名承授人獲授的購股權其中最多50%可於2009年7月17日起；
- (ii) 每名承授人獲授的購股權其中最多75%可於2009年7月17日起計12個月屆滿後任何時間；及
- (iii) 每名承授人獲授的所有餘下購股權可於2009年7月17日起計24個月屆滿後任何時間，惟在任何情況下不得遲於2019年7月16日。

截至2017年12月31日止年度

37. 股份支付交易(續)

2006年購股權計劃(續)

於各自授出日期，2009A、2009B、2009C及2009D購股權的估計公平值分別為人民幣39,173,000元、人民幣30,023,000元、人民幣168,173,000元及人民幣55,132,000元。

概無就根據2006年購股權計劃授出的購股權於損益確認開支(2016年：無)。

2016年購股權計劃

本公司的2016年購股權計劃乃根據本公司股東於2016年6月17日舉行的股東週年大會上通過的普通決議案採納，其主要目的是向董事及合資格僱員提供獎勵。

根據計劃，根據2016年購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份總數，在未經本公司股東事先批准的情況下，不得超過任何時候已發行股份的10%。於任何一年向任何個人授出或可能授出的購股權而已發行及將予發行的股份數目，在未經本公司股東事先批准的情況下，不得超過於任何時候已發行股份的1%。授予本公司獨立非執行董事及主要股東的購股權如超過本公司已發行股本的0.1%或價值超過5,000,000港元，則須經本公司股東事先批准。

購股權僅可於聯交所每日報價表所示最近期每股收市價至少高出行使價30%當日行使，而該等購股權下的任何股份僅可於聯交所每日報價表所示最近期每股收市價至少高出行使價30%當日發行。行使價由董事會釐定，且將不低於以下各項的較高者：(i)本公司股份於授出日期在聯交所每日報價表所示的收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所示的平均收市價；及(iii)股份的面值。

於2017年12月27日，根據2016年購股權計劃向合資格人士授出100,000,000份購股權(於授出的購股權中，35,350,000份購股權授予董事)，相當於本公司於該日已發行普通股的4.62%。

截至2017年12月31日止年度

37. 股份支付交易(續)

2016年購股權計劃(續)

於2017年12月27日授出的購股權詳情(「2017年」)如下：

	歸屬期間	行使期間
授出的第1個30%	授出日期起至第一週年	第一週年起至2027年12月26日
授出的第2個30%	授出日期起至第二週年	第二週年起至2027年12月26日
授出的第3個20%	授出日期起至第三週年	第三週年起至2027年12月26日
授出的第4個10%	授出日期起至第四週年	第四週年起至2027年12月26日
授出的餘下10%	授出日期起至第五週年	第五週年起至2027年12月26日

本公司股份於2017年12月27日的收市價為9.10港元。

公平值乃按二項式模式計算。該模式的輸入數據如下：

	於2017年12月27日 授出的購股權
授出日期股價	9.1港元
行使價	9.1港元
預期年期	10年
本公司股價的預期波幅	55.28%
預期股息率	4.33%
無風險利率	1.94%
行權的市場條件	至少高出行使價30%

預期波幅乃以本公司股價自上市日期起至授出日期的歷史波幅而釐定。預期股息率已計及本公司的歷史股息率。無風險利率乃基於與購股權預期年期相似的香港政府債券的市場收益率釐定的孳息曲線。

截至2017年12月31日止年度

37. 股份支付交易(續)

2016年購股權計劃(續)

二項式模式被用作估計購股權的公平值。在計算購股權公平值時使用的變數及假設乃基於董事的最佳估計。購股權價值因若干主觀假設的不同變數而異。

於2017年12月27日授出的購股權的估計公平值為358,000,000港元(約人民幣299,753,000元)。

本集團已於損益內確認與根據2016年購股權計劃授出的購股權有關的開支總額人民幣1,778,000元。

購股權變動

下表披露年內由董事及僱員所持有本公司購股權的變動：

購股權類型	於2017年				於2017年 12月31日尚未行使
	1月1日尚未行使	年內授予	年內行使	年內作廢	
2009A	7,374,500	-	(2,383,000)	53,000	5,044,500
2009B	3,359,000	-	-	-	3,359,000
2009C	29,238,000	-	-	-	29,238,000
2009D	15,000,000	-	-	-	15,000,000
2017	-	100,000,000	-	-	100,000,000
	54,971,500	100,000,000	(2,383,000)	53,000	152,641,500
加權平均行使價	9.84港元	9.10港元	2.89港元	2.89港元	9.46港元
可於年終行使					52,641,500
加權平均行使價					10.15港元

購股權類型	於2016年			於2016年 12月31日尚未行使
	1月1日尚未行使	年內行使	年內作廢	
2009A	8,150,000	(775,500)	-	7,374,500
2009B	3,359,000	-	-	3,359,000
2009C	29,238,000	-	-	29,238,000
2009D	15,000,000	-	-	15,000,000
	55,747,000	(775,500)	-	54,971,500
可於年終行使				54,971,500
加權平均行使價	9.74港元	2.89港元	-	9.84港元

截至2017年12月31日止年度

37. 股份支付交易(續)

購股權變動(續)

就年內已行使購股權而言，於行使日期的加權平均股價為8.96港元(2016年：6.59港元)。

每次接納獲授的購股權時須支付1.00港元。此外，(i)就2009A購股權而言，若干承授人須預先支付購股權溢價每份購股權1.00港元；及(ii)就2009C購股權而言，若干承授人須分三年支付購股權溢價每份購股權3.50港元。於2017年12月31日，根據購股權溢價的支付條款，應收購股權溢價人民幣62,844,000元(2016年12月31日：人民幣62,844,000元)已計入其他流動應收款項。

38. 資產抵押

於報告期末，以下資產已抵押予銀行及其他方，以作為授予本集團信貸融資額度的擔保：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
物業、廠房及設備	3,979,070	4,930,021
預付租賃款	405,927	236,254
可供發展物業	2,776,070	6,003,620
發展中物業	27,430,019	20,956,019
已竣工可出售物業	130,095	720,504
投資物業	940,000	1,950,000
抵押銀行存款	5,907,338	2,292,743
於聯營公司權益	499,938	313,989
於合營企業權益	290,418	294,596
	42,358,875	37,697,746

39. 退休福利計劃

本集團在中國的附屬公司僱員屬中國政府管理的國家退休福利計劃成員。中國附屬公司須將發薪的若干百分比向退休福利計劃供款，作為退休福利計劃的福利資金。本集團對退休福利計劃的唯一責任是按照計劃作出所規定供款。

截至2017年12月31日止年度

40. 或然負債

(i) 擔保

本集團於2017年12月31日就銀行向購買本集團已發展物業的客戶提供的按揭貸款，以客戶為受益人向銀行提供人民幣30,777,464,000元(2016年：人民幣27,360,912,000元)的擔保。此等由本集團提供予銀行的擔保，在銀行收到客戶向其提交的相關物業的房屋所有權證作為批出按揭貸款的抵押後即會解除。

本集團亦就以下公司已動用的信貸融資額度向銀行及其他方提供擔保：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<i>提供給以下公司的信用擔保：</i>		
聯營公司	9,300,000	5,569,483
合營企業	7,464,340	7,414,923
獨立第三方	-	24,000
	16,764,340	13,008,406
<i>提供給以下公司的抵押及質押擔保：</i>		
聯營公司	-	313,989
	-	313,989
合計	16,764,340	13,322,395

於報告期末，因於聯營公司的權益而產生的或然負債：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
應佔聯營公司為客戶利益而向銀行提供的按揭貸款擔保	3,588,963	5,889,930

於報告期末，因於合營企業的權益而產生的或然負債：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
應佔合營企業為客戶利益而向銀行提供的按揭貸款擔保	4,098,424	5,176,467

董事認為上述擔保公平值於首次確認時並不重大，在很大程度上不會引起流出結算。

截至2017年12月31日止年度

41. 資本風險管理

本集團管理其資金，以確保本集團旗下實體將能持續經營，並同時通過優化債務及權益平衡使股東回報最大化。本集團整體策略與上年度維持不變。

本集團的資本結構包含淨債務，當中包括附註27、28、29、30及44(ii)所披露的借款(扣除現金及現金等價物)及資本與儲備。

本公司董事定期檢討資本結構。作為檢討的一部分，董事考慮資本成本及與各類資本有關的風險。本集團會以支付股息、新發行股份及股份回購、新發債務或贖回現有債務等方式，平衡其整體資本結構。

42. 金融工具

(a) 金融工具類別

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
金融資產		
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	69,680,192	52,673,772
可供出售投資	983,830	516,801
優先票據的提早贖回權	-	156,700
金融負債		
攤銷成本	107,642,442	81,431,545

(b) 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括可供出售投資、優先票據的提早贖回權、貿易及其他應收款項、應收關聯人士款項、抵押銀行存款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項、應付關聯人士款項、銀行及其他借款、公司債務工具、優先票據及證券化安排的收款。金融工具詳情於各附註披露。與該等金融工具相關的風險包括市場風險(外匯風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。如何減低該等風險的政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，確保及時及有效地採取適當措施。本集團所承受的該等風險或其處理及計量風險的方式概無重大變動。

截至2017年12月31日止年度

42. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險

(i) 外匯風險

本集團有以外幣計值的銀行結餘、可供出售投資、其他應收款項、應收關聯人士款項、其他應付款項、應付關聯人士款項、銀行及其他借款以及優先票據，故本集團須承受外匯風險。

以下為於報告期末本集團以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值：

	資產		負債	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
港元(「港元」)	1,039,284	744,370	22,122	–
美元(「美元」)	3,872,532	1,852,586	12,494,813	13,897,455

本集團並無使用任何衍生工具合約對沖外匯風險。管理層密切監察外幣風險，倘有需要時將考慮對沖重大外幣風險。

敏感度分析

本集團主要面對人民幣與港元／美元之間匯率波動的風險。港元／美元的風險主要來自本集團銀行結餘及現金、可供出售投資、其他應收款項、其他應付款項、銀行及其他借款、優先票據及應收／應付關聯人士款項。

下表詳列本集團因人民幣兌有關外幣匯率上升及下跌5%(2016年：5%)的敏感度。5%指管理層對匯率合理可能變動的評估。敏感度分析僅包括以外幣計值的尚未償還貨幣項目，並在年結日按匯率變動5%調整換算。以下正數顯示當人民幣兌有關貨幣升值5%，除稅後利潤及其他全面收益隨之增加。當人民幣兌有關貨幣貶值5%，對除稅後利潤及其他全面收益有相等及相反影響。

	港元的影響		美元的影響	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
損益	(11,499)	(15,661)	323,336	451,683
其他全面收益(附註)	(35,526)	(16,337)	–	–

附註：這是由可供出售上市投資面對外匯風險所引致。

截至2017年12月31日止年度

42. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 利率風險

本集團面對與固定利率的銀行存款、應收／應付關聯人士款項、銀行及其他借款、優先票據、公司債務工具及證券化安排的收款有關的公平值利率風險(有關詳情見附註24、27、28、29、30及44)。

本集團亦面對與浮動利率的銀行存款、應收／應付關聯人士款項以及銀行及其他借款有關的現金流利率風險(有關詳情見附註24、27及44)。

本集團並無使用任何衍生工具合約對沖利率風險。

有關本集團所面對的金融負債利率風險的詳情，載於本附註流動資金風險管理一節。

敏感度分析

以下敏感度分析是根據非衍生工具的市場存款及貸款利率風險作出。就浮動利率的銀行存款、銀行及其他借款，以及應收／應付關聯人士款項而言，編製分析時假設報告期末尚未償還結餘於整個年度尚未償還。5點子(2016年：5點子)的市場存款利率升幅或跌幅及50點子(2016年：50點子)的市場貸款利率升幅或跌幅代表管理層對利率合理可能變動的評估。

倘市場存款利率上升／下降5點子，而所有其他變數維持不變，本集團截至2017年12月31日止年度的除稅後利潤將增加／減少人民幣12,216,000元(2016年：增加／減少人民幣8,950,000元)。此乃主要由於本集團面對其浮動利率銀行存款的利率風險。

倘市場貸款利率上升／下跌50點子，而所有其他變數維持不變，本集團截至2017年12月31日止年度的除稅後利潤將減少／增加人民幣76,737,000元(2016年：減少／增加人民幣47,272,000元)。此乃主要由於本集團面對其浮動利率銀行及其他借款以及應收／應付關聯人士款項的利率風險。

截至2017年12月31日止年度

42. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(iii) 其他價格風險

本集團就其香港上市股本證券投資面對股本價格風險。此外，本集團已委任一支特別團隊，以監察價格風險，倘有需要時將考慮對沖有關風險。

敏感度分析

以下敏感度分析乃按報告日期所承受股本價格風險釐定。

倘權益工具價格上升／下降10%(2016年：10%)，投資重估儲備將增加／減少人民幣71,052,000元(2016年：增加／減少人民幣32,674,000元)。

信貸風險

於2017年12月31日，本集團面對將令本集團由於交易方未能履行義務及本集團就以下各項作出財務擔保而蒙受財務虧損的最高信貸風險：

- 於綜合財務狀況表所列各已確認金融資產(不包括可供出售投資)的賬面值；及
- 於附註40披露的或然負債金額。

為減低信貸風險，本集團管理層指派團隊負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監察程序，確保可採取跟進行動追討逾期貿易債務、其他應收款項及應收關聯人士款項。此外，本集團於報告期末檢討各筆逾期債務的可收回金額，以確保可就不可收回金額作出足夠的減值虧損。為盡量減低客戶抵押保證產生的信貸風險，本集團保留在客戶拖欠抵押付款時收回售予該等客戶物業的權利，而本集團已因其向銀行提供的該等保證將於接獲樓宇擁有權證時解除而要求該等客戶申請樓宇擁有權證。為盡量減低就合營企業及聯營公司動用信貸額度而向銀行及其他人士提供保證所產生的信貸風險，本集團已指派團隊負責評估有關實體的信貸評級及可提供的保證限額。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險可大大減低。

流動資金的信貸風險有限，原因是交易方為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級或聲譽良好的銀行。

本集團按地域劃分的信貸風險主要集中在中國。除存放於中國若干大型國有銀行及商業銀行的流動資金存在集中信貸風險外，本集團並無任何其他高度集中的信貸風險，原因在於風險分散於多名交易方及客戶。

截至2017年12月31日止年度

42. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團監察及保持的現金及現金等價物水平獲管理層視為足夠供本集團經營及降低現金流量的波動影響。管理層監察借款的動用情況及確保遵守貸款契諾。

本集團依賴銀行及其他借款、優先票據、公司債券、證券化安排的收款及應付關聯人士款項作為一項重要流動資金來源。

下表詳列本集團非衍生金融負債的餘下合約到期日。該表已根據以本集團須還款的最早日期釐定的金融負債非貼現現金流量編製。特別是，具有按要求償還條款的銀行貸款計入最早時段(無論銀行是否有可能選擇行使其權利)。其他非衍生金融負債的到期日乃根據協定償還日期釐定。下表包含利息及本金現金流量。

流動資金及利率風險表

	加權 平均利率	按要求 或一年以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總非貼現 現金流量 人民幣千元	於2017年 12月31日 的賬面值 人民幣千元
2017年						
非衍生金融負債						
貿易及其他應付款項	-	18,477,797	1,562,879	-	20,040,676	20,040,676
銀行及其他借款						
— 固定利率	6.27%	6,493,870	7,673,885	410,266	14,578,021	13,076,576
— 浮動利率	4.41%	8,121,623	16,623,248	1,701,831	26,446,702	24,106,089
應付關聯人士款項						
— 免息	-	14,781,870	-	-	14,781,870	14,781,870
— 固定利率	7.77%	14,006,681	-	-	14,006,681	12,997,036
— 浮動利率	6.14%	2,246,635	-	-	2,246,635	2,116,597
優先票據	5.88%	197,858	3,596,864	-	3,794,722	3,149,003
公司債務工具	5.07%	5,746,617	12,421,542	-	18,168,159	15,782,704
證券化安排的收款	5.29%	79,350	1,725,638	-	1,804,988	1,591,891
財務保證合同	-	47,541,804	-	-	47,541,804	-
		117,694,105	43,604,056	2,112,097	163,410,258	107,642,442

截至2017年12月31日止年度

42. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

流動資金及利率風險表(續)

	加權 平均利率	按要求 或一年以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總非貼現 現金流量 人民幣千元	於2016年 12月31日 的賬面值 人民幣千元
2016年						
非衍生金融負債						
貿易及其他應付款項	-	14,880,772	1,644,638	-	16,525,410	16,525,410
銀行及其他借款						
— 固定利率	7.29%	7,603,334	14,286,446	976,370	22,866,150	19,888,388
— 浮動利率	4.46%	4,604,569	11,986,749	1,457,118	18,048,436	16,132,925
應付關聯人士款項						
— 免息	-	9,325,635	-	-	9,325,635	9,325,635
— 固定利率	8.57%	7,459,179	-	-	7,459,179	6,870,472
— 浮動利率	1.92%	892,761	-	-	892,761	875,980
優先票據	6.83%	324,337	5,780,400	-	6,104,737	4,896,445
公司債務工具	4.76%	332,200	6,026,197	2,073,230	8,431,627	6,916,290
財務保證合同	-	40,683,307	-	-	40,683,307	-
		86,106,094	39,724,430	4,506,718	130,337,242	81,431,545

以上財務保證合同所計入的金額乃於交易方申索擔保金額時本集團根據安排須償還全數擔保金額的最高金額。根據於報告期末的預期，本集團認為很可能毋須根據安排支付任何金額。然而，此項估計視乎交易方根據擔保提出申索的可能性而定，而此可能性則視乎獲擔保交易方所持有的財務應收款項會否蒙受信貸虧損。

倘浮動利率變動與於報告期末所釐定的估計利率不同，則以上非衍生金融負債的浮動利率金額會改變。

截至2017年12月31日止年度

42. 金融工具(續)

(c) 金融工具的公平值計量

根據經常性基準按公平值計量的本集團金融資產及金融負債公平值

本集團部分金融資產及金融負債於各報告期末按公平值計量。下表所載資料說明如何釐定該等金融資產及金融負債的公平值(尤其是所用估值方法及輸入數據)。

金融工具	公平值 人民幣千元	公平值等級	估值方法及輸入數據
可供出售上市投資	資產：710,519 (2016年： 資產：326,743)	第一級	活躍市場所報買入價。
優先票據的提早贖回權	資產：無 (2016年： 資產：156,700)	第二級	布萊克債券期權定價模式：期權的執行價格為須於贖回時支付予優先票據持有人的預定贖回價格。債券認購期權的相關資產為優先票據的剩餘現金流量，而自贖回日期起，該資產為剩餘現金流量與優先票據的剩餘現金流量相同的遠期債券。

並非根據經常性基準按公平值計量但須披露公平值的金融資產及金融負債公平值

除下表所詳述者外，董事認為在綜合財務報表以攤銷成本入賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若：

	2017年		2016年	
	負債部分 賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元	負債部分 賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元
金融負債				
優先票據(第二級)	3,149,003	3,371,909¹	4,896,445	5,343,861 ¹
公司債務工具(第二級)	15,782,704	15,754,165¹	6,916,290	7,091,200 ¹
證券化安排的收款(第二級)	1,591,891	1,600,000¹	—	—

¹ 根據報價

兩年內概無轉入或轉出第二級。

截至2017年12月31日止年度

43. 融資活動產生的負債對賬

下表詳列本集團融資活動產生的負債的變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債為現金流量已於或未來現金流量將於本集團綜合現金流量表內分類為融資活動產生的現金流量的負債。

	銀行及 其他借款 人民幣千元 附註27	優先票據 人民幣千元 附註28	公司債務工具 人民幣千元 附註29	證券化 安排的收款 人民幣千元 附註30	應付關聯 人士款項 人民幣千元 附註44(ii)	股息 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	36,021,313	4,896,445	6,916,290	-	17,072,087	-	64,906,135
融資現金流量	(388,387)	(1,855,364)	8,185,733	1,551,817	12,795,848	(1,407,352)	18,882,295
收購附屬公司(附註33)	1,035,000	-	-	-	625,464	-	1,660,464
出售附屬公司(附註34)	(549,234)	-	-	-	(1,399,174)	-	(1,948,408)
外匯兌換	(737,119)	(258,162)	-	-	-	-	(995,281)
利息開支	1,801,092	366,084	680,681	40,074	829,822	-	3,717,753
宣告股息	-	-	-	-	-	1,407,352	1,407,352
轉撥至持作出售(附註25)	-	-	-	-	(28,544)	-	(28,544)
於2017年12月31日	37,182,665	3,149,003	15,782,704	1,591,891	29,895,503	-	87,601,766

截至2017年12月31日止年度

44. 關聯人士披露

(i) 年內，除於綜合財務報表其他附註所披露者外，本集團與關聯人士訂立以下交易：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
出售予合營企業及聯營公司的物料(附註)	5,094	1,480
從聯營公司收取的工程服務收入(附註)	-	1,286
從合營企業收取的工程服務收入(附註)	-	1,283
從合營企業及聯營公司收取的工程顧問服務收入(附註)	-	652
支付/應付予股東公司的租賃費用	9,109	10,177
從合營企業購入	604	210
從一家合營企業購入投資性物業(附註)	150,000	-
支付/應付以下各方款項的室內裝修服務費	-	-
- 聯營公司(附註)	-	5,595
- 股東公司	2,471	-
支付/應付予股東公司的物業管理費	-	147,785
應收以下各方款項的利息收入：		
- 聯營公司(附註)	379,838	318,955
- 合營企業(附註)	105,631	196,239
- 非控股股東	48,522	6,984
應付以下各方款項的利息開支：		
- 聯營公司(附註)	503,240	323,860
- 合營企業(附註)	109,018	34,003
- 非控股股東	368,321	141,253
- 股東公司	27,071	28,127
支付/應付予股東公司的廣告開支	70,000	70,000
從合營企業及聯營公司收取的綜合服務收入(附註)	74,881	17,907
支付/應付予股東公司的酒店管理費	-	3,909
從聯營公司收取的酒店服務收入(附註)	288	24
從下列公司收取的室內裝修服務收入：		
- 合營企業及聯營公司(附註)	449,912	465,035
- 股東公司	827	6
支付予股東公司的健康管理服務費	867	1,567
支付予聯營公司的景觀建設費(附註)	35,866	54,191
支付予股東公司的教育服務框架費	757	-

附註： 與聯營公司及合營企業的交易於本集團應佔未實現利潤或虧損抵銷前以總數呈列。

上述交易乃於除稅後呈列。

董事認為上述交易乃根據訂約方協定的條款進行。

宋卫平先生、壽柏年先生、夏一波女士及中交集團各自為本公司「股東」，統稱為「股東」。股東公司指股東及聯屬公司擁有的公司。

截至2017年12月31日止年度

44. 關聯人士披露(續)

(ii) 於報告期末，本集團與關聯人士的結餘(均為無抵押)如下：

	2017年						
	項目相關		非項目相關		小計		總計
	計息 人民幣千元	免息 人民幣千元	計息 人民幣千元	免息 人民幣千元	計息 人民幣千元	免息 人民幣千元	
應收股東公司款項	-	35,148	-	923	-	36,071	36,071
非控股股東	1,738,993	10,282,891	-	31,420	1,738,993	10,314,311	12,053,304
聯營公司	5,255,245	2,571,773	-	-	5,255,245	2,571,773	7,827,018
合營企業	1,071,535	7,332,763	-	-	1,071,535	7,332,763	8,404,298
行政人員	-	25,193	-	-	-	25,193	25,193
股東	-	-	-	800	-	800	800
	8,065,773	20,247,768	-	33,143	8,065,773	20,280,911	28,346,684
應付股東公司款項	600,086	4,210	-	7,388	600,086	11,598	611,684
非控股股東	8,929,816	5,379,046	-	-	8,929,816	5,379,046	14,308,862
聯營公司	2,207,621	7,818,463	-	-	2,207,621	7,818,463	10,026,084
合營企業	3,376,110	1,546,406	-	-	3,376,110	1,546,406	4,922,516
行政人員	-	-	-	7,545	-	7,545	7,545
股東	-	-	-	18,812	-	18,812	18,812
	15,113,633	14,748,125	-	33,745	15,113,633	14,781,870	29,895,503
	2016年						
	項目相關		非項目相關		小計		總計
	計息 人民幣千元	免息 人民幣千元	計息 人民幣千元	免息 人民幣千元	計息 人民幣千元	免息 人民幣千元	
應收股東公司款項	-	60,356	-	921	-	61,277	61,277
非控股股東	1,810,100	5,733,317	-	31,311	1,810,100	5,764,628	7,574,728
聯營公司	3,774,621	5,318,520	-	-	3,774,621	5,318,520	9,093,141
合營企業	1,871,437	5,204,340	-	-	1,871,437	5,204,340	7,075,777
行政人員	-	27,980	-	-	-	27,980	27,980
股東	-	-	-	59,085	-	59,085	59,085
	7,456,158	16,344,513	-	91,317	7,456,158	16,435,830	23,891,988
應付股東公司款項	341,555	6,373	-	3,236	341,555	9,609	351,164
非控股股東	3,314,597	1,352,675	-	-	3,314,597	1,352,675	4,667,272
聯營公司	2,010,897	5,242,633	-	-	2,010,897	5,242,633	7,253,530
合營企業	2,079,403	2,520,442	-	-	2,079,403	2,520,442	4,599,845
行政人員	-	-	-	23,000	-	23,000	23,000
股東	-	-	-	177,276	-	177,276	177,276
	7,746,452	9,122,123	-	203,512	7,746,452	9,325,635	17,072,087

截至2017年12月31日止年度

44. 關聯人士披露(續)

(ii) 於報告期末，本集團與關聯人士的結餘(均為無抵押)如下：(續)

就與關聯人士的項目相關結餘而言：

(a) 應收行政人員貿易結餘主要來自物業銷售。

(b) 應收股東公司貿易結餘主要來自施工應收款項及貿易應收款項。

施工應收款項按施工合約發單及在建築成本產生並經核證及同意後一至兩個月內清付。

貿易應收款項主要來自物料銷售，正常信貸期為兩個月。

(c) 應收非控股股東項目相關結餘主要為預付分派。應收合營企業／聯營公司項目相關結餘主要是向此等合營企業／聯營公司作出的項目墊支，並與項目發展週期一致。董事認為，此等結餘預計於有關項目展開預售時清付。

(d) 應付行政人員貿易結餘主要是預售訂金。

(e) 應付股東公司款項主要來自中交集團同系附屬公司的貸款。

(f) 應付非控股股東項目相關結餘主要來自此等非控股股東的項目墊支，並與項目發展週期一致。董事認為，此等結餘於要求償還時償還及預期當有關項目展開預售時清付。

(g) 應付合營企業／聯營公司項目相關結餘主要是預付分派。

與關聯人士的非項目相關結餘主要為無抵押墊支，乃於要求時償還。

應收(應付)股東免息結餘為應收(應付)對價款並將按期收回(支付)。於2017年及2016年，應收股東款項最大值為人民幣59,085,000元。應收(應付)關聯人士的其他免息結餘為無抵押及於要求時償還。

截至2017年12月31日止年度

44. 關聯人士披露(續)

(ii) 於報告期末，本集團與關聯人士的結餘(均為無抵押)如下：(續)

應收(應付)關聯人士的計息結餘主要條款如下：

- (a) 於2017年12月31日應收非控股股東的項目相關款項中有人民幣1,533,793,000元(2016年：人民幣1,810,100,000元)，以浮動年息5.46%(2016年：0.35%至4.79%)計息。
- (b) 於2017年12月31日應收非控股股東的項目相關款項中有人民幣205,200,000元(2016年：人民幣0元)，以固定年息1.50%(2016年：0%)計息。
- (c) 於2017年12月31日應收聯營公司的項目相關款項中有人民幣823,340,000元(2016年：人民幣0元)，以浮動年息5.46%(2016年：0%)計息。
- (d) 於2017年12月31日應收聯營公司的項目相關款項中有人民幣4,431,905,000元(2016年：人民幣3,774,621,000元)，以固定年息1.30%至7.50%(2016年：5.39%至17.00%)計息。
- (e) 於2017年12月31日應收合營企業的項目相關款項中有人民幣144,876,000元(2016年：人民幣0元)，以浮動年息7.5%(2016年：6.00%至10.00%)計息。
- (f) 於2017年12月31日應收合營企業的項目相關款項中有人民幣926,659,000元(2016年：人民幣1,871,437,000元)，以固定年息6.43%至8.80%(2016年：6.00%至10.00%)計息。
- (g) 於2017年12月31日應付非控股股東的項目相關款項中人民幣2,061,001,000元(2016年：人民幣206,241,000元)，以浮動年息6.30%(2016年：7.00%)計息。
- (h) 於2017年12月31日應付非控股股東的項目相關款項中有人民幣6,868,815,000元(2016年：人民幣3,108,356,000元)，以固定年息5.50%至9.00%(2016年：5.00%至11.50%)計息。
- (i) 於2017年12月31日應付聯營公司的項目相關款項中有人民幣55,596,000元(2016年：人民幣287,908,000元)，以浮動年息0.35%(2016年：0.35%)計息。
- (j) 於2017年12月31日應付聯營公司的項目相關款項中有人民幣2,152,025,000元(2016年：人民幣1,722,989,000元)，以固定年息5.46%至10.98%(2016年：10.00%至10.98%)計息。
- (k) 於2017年12月31日應付合營企業的項目相關款項中有人民幣3,376,110,000元(2016年：人民幣1,697,573,000元)，以固定年息1.50%至7.40%(2016年：6.66%至7.40%)計息。
- (l) 於2017年12月31日應付股東公司的項目相關款項中有人民幣600,086,000元(2016年：人民幣341,555,000元)，以固定年息7.50%(2016年：7.50%)計息。

截至2017年12月31日止年度

44. 關聯人士披露(續)

(iii) (a) 於年內，除附註33所披露者外，本集團向關聯人士作出的收購如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
從附屬公司非控股股東及一名股東購入附屬公司的額外權益	928,100	1,093,881

2017年：

於2017年4月21日，本集團與一名非控股股東訂立協議，收購舟山綠城蔚藍海岸房地產開發有限公司(「舟山綠城蔚藍海岸」)40%股權，代價為人民幣18,000,000元。

於2017年4月21日，本集團與一名非控股股東訂立協議，收購舟山綠城蔚藍海岸酒店管理有限公司40%股權，代價為人民幣8,000,000元。

於2017年10月31日，本集團與一名非控股股東訂立一系列協議，分別收購溫州綠城家景房地產開發有限公司40%股權、溫州綠城房地產開發有限公司40%股權、溫州綠城置業有限公司20%股權及溫州綠景置業有限公司10%股權，總代價為人民幣736,100,000元。

於2017年11月27日，本集團與一名非控股股東訂立協議，收購溫州景楊置業有限公司40%股權，代價為人民幣136,000,000元。

於2017年12月22日，本集團與一名非控股股東訂立協議，收購綠城酒店資產管理有限公司40%股權，代價為人民幣30,000,000元。

2016年：

於2016年6月25日，本集團與四名非控股股東及一名股東訂立協議，收購杭州藍城致信建設管理有限公司(「杭州致信」)合共64.6%股權，總代價約為人民幣925,500,000元。

於2016年8月30日，本集團與一名非控股股東訂立協議，收購恒基(大慶)置業有限公司(「綠城恒基(大慶)」)40%股權，代價為人民幣168,381,000元。

截至2017年12月31日止年度

44. 關聯人士披露(續)

(iii) (b) 於年內，本集團向關聯人士作出的出售如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
向非控股股東出售附屬公司	898	-
向非控股股東出售一家附屬公司的部分權益	128,616	50,500

2017年：

於2017年7月，本集團訂立協議，向一名非控股股東出售其於杭州綠城衡宇環境設計有限公司持有的51%股權，代價為現金人民幣898,000元。

於2017年2月，本集團訂立協議，向一名非控股股東出售其於杭州綠九啟奧置業有限公司持有的30%股權，代價為現金人民幣30,000,000元。

於2017年12月，本集團訂立協議，向一名非控股股東出售其於綠城裝飾工程集團持有的12.36%股權，代價為現金人民幣98,616,000元。

2016年：

於2016年11月，本集團訂立協議，向一名非控股股東出售其於臨安金基房地產開發有限公司(「臨安金基」)持有的33%股權，代價為現金人民幣50,500,000元。

(c) 於2017年3月28日，本集團與中國港灣工程有限責任公司及中交海外房地產有限公司(中交集團的非全資附屬公司)訂立框架協議，據此，協議各方將按10.1%、69.7%及20.2%的股權比例共同開發位於印度尼西亞雅加達一幅土地作為住宅及商業物業。框架協議於2017年3月24日舉行的董事會會議上通過，且合營企業(為本公司的聯營公司)於2017年3月成立。

於2016年2月4日，本集團與中交集團的一家附屬公司及九龍倉的一家附屬公司訂立框架協議，據此，協議各方將按50%、10%及40%的股權比例共同開發位於中國北京市朝陽區將台鄉的一幅土地作為住宅物業。框架協議於2016年5月31日舉行的股東特別大會上通過，且合營企業(為本公司的附屬公司)於2016年2月成立。

於2016年7月26日，本集團與中交地產有限公司(中交集團全資附屬公司)訂立框架協議，據此，協議各方將按85%：15%的股權比例共同開發位於中國北京市的一幅土地作為住宅物業。框架協議於2016年10月21日舉行的股東特別大會上通過。

截至2017年12月31日止年度

44. 關聯人士披露(續)

(iii) (c) (續)

於2016年10月11日，浙江綠九與獨立第三方訂立框架協議，據此，本集團及獨立第三方將按70%：30%股權比例共同開發位於中國浙江省杭州市蕭山區的一幅土地作為住宅物業。框架協議於2016年12月29日舉行的股東特別大會上通過，且合營企業(為本公司的附屬公司)於2016年8月成立。

- (d) 於2017年12月27日，綠城房地產與股東公司綠城控股及足球俱樂部訂立收購協議，據此，綠城房地產同意收購而綠城控股同意出售足球俱樂部50%股權，代價為人民幣331,370,000元。收購事項的代價部分將以綠城房地產轉讓杭州玫瑰園度假村全部股權的形式償付，部分以貨幣形式償付。詳情請參閱附註25。

於2016年6月27日，本集團一家附屬公司(「投資者」)與綠城服務集團有限公司(一家本公司若干股東擁有的公司)(「發行人」)以及美林國際、中銀國際亞洲有限公司、瑞信(香港)有限責任公司及海通國際證券有限公司(「聯席全球協調人」)訂立基石配售協議，據此，投資者有條件同意按固定的代價金額約305,550,000港元(約人民幣240,000,000元)收購發行人股份。交易於2016年7月12日於首次公開發售價及收購股份份額最終確定後完成，投資者已認購138,888,000股發行人股份。

(iv) 主要管理人員補償

年內，董事及其他主要管理人員薪酬如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
短期福利	43,311	43,529
離職福利	212	200
	43,523	43,729

董事及主要管理人員的薪酬由薪酬委員會按個別表現及市場趨勢釐定。

截至2017年12月31日止年度

45. 本公司財務狀況表

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	162	167
於附屬公司的投資	1,713,006	280,346
	1,713,168	280,513
流動資產		
其他應收款項	97,283	98,485
應收附屬公司及關聯人士款項	19,914,459	21,249,338
銀行結餘及現金	157,921	587,253
	20,169,663	21,935,076
流動負債		
其他應付款項	97,356	119,062
應付關聯人士款項	9,769,180	7,173,117
其他應付稅項	7,161	7,161
銀行及其他借款	1,381,201	707,574
	11,254,898	8,006,914
淨流動資產	8,914,765	13,928,162
總資產減流動負債	10,627,933	14,208,675
非流動負債		
銀行及其他借款	5,826,096	6,242,260
優先票據	3,149,003	4,896,445
	8,975,099	11,138,705
	1,652,834	3,069,970
資本及儲備		
股本	209,240	209,034
儲備(附註)	1,443,594	2,860,936
	1,652,834	3,069,970

附註：

本公司的儲備變動如下：

	人民幣千元
於2016年1月1日	3,783,458
年內虧損	(924,385)
行使購股權	1,863
於2016年12月31日	2,860,936
年內虧損	(1,424,879)
行使購股權	7,537
於2017年12月31日	1,443,594

截至2017年12月31日止年度

46. 報告期後事項

下列重大事項於2017年12月31日後發生：

於2018年1月29日，本集團與九龍倉集團有限公司及其他訂約方訂立框架協議，內容有關將一塊位於中國杭州市蕭山區的土地開發為住宅物業。根據框架協議，本集團將向浙江綠九轉讓本公司之全資附屬公司杭州致謙投資有限公司的全部股權。杭州致謙投資有限公司通過其持有的全資附屬公司間接持有上述土地。

於2018年2月1日，本集團與中交投資有限公司及中交西南投資發展有限公司(中交集團的全資附屬公司)訂立框架協議，據此，協議各方將按45%、46%及9%的股權比例共同註冊一間公司，以開展位於成都的中國農博小鎮項目的前期工作，共同打造特色小鎮、田園綜合體等項目。

47. 本公司主要附屬公司詳情

(i) 於2017年及2016年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持有權益／ 投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2017年	2016年	2017年	2016年		
綠城管理控股有限公司	開曼群島 2016年12月12日	0.03港元	100%	100%	-	-	投資管理	外商獨資企業
綠城房地產集團有限公司	中國 1995年1月6日	人民幣2,000,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	外商獨資企業
新疆俊發綠城房地產開發有限公司	中國 2008年1月16日	人民幣211,079,000元	-	-	50% (附註i)	50% (附註i)	房地產開發	有限責任公司
北京亞奧綠城房地產開發有限公司	中國 2008年8月19日	人民幣50,000,000元	-	-	50% (附註i)	50% (附註i)	房地產開發	有限責任公司
杭州休博園湖畔綠景休閒開發有限公司	中國 2008年4月2日	人民幣120,000,000元	-	-	50% (附註i)	50% (附註i)	房地產開發	有限責任公司
杭州綠城九龍倉置業有限公司	中國 2014年2月20日	210,000,000美元	-	-	50% (附註i)	50% (附註i)	房地產開發	外商獨資企業
臨安金基房地產開發有限公司	中國 2004年3月22日	人民幣140,000,000元	-	-	18% (附註i)	18% (附註i)	房地產開發	有限責任公司

截至2017年12月31日止年度

47. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(i) 於2017年及2016年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持擁有權權益/ 投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2017年	2016年	2017年	2016年		
北京亮馬置業有限公司	中國 2016年2月26日	人民幣100,000,000元	-	-	50% (附註i)	50% (附註i)	房地產開發	有限責任公司
湖南青竹湖國際商務社區開發有限公司	中國 2003年9月26日	人民幣50,600,000元	-	-	49% (附註ii)	49% (附註ii)	房地產開發	有限責任公司
浙江綠城天臺山蓮花度假村有限公司	中國 2011年8月8日	人民幣170,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
舟山綠城房地產開發有限公司	中國 1999年12月16日	人民幣100,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
北京陽光綠城房地產開發有限公司	中國 2001年1月11日	人民幣50,000,000元	-	-	80%	80%	房地產開發	有限責任公司
杭州余杭綠城房地產開發有限公司	中國 1999年11月12日	人民幣30,000,000元	-	-	64%	64%	房地產開發	有限責任公司
杭州余杭金騰房地產開發有限公司	中國 2001年12月25日	人民幣100,000,000元	-	-	85%	85%	房地產開發	有限責任公司
青島綠城華川置業有限公司	中國 2007年8月21日	人民幣517,765,000元	-	-	80%	80%	房地產開發	中外合資企業
寧波太平洋實業有限公司	中國 2003年7月11日	29,000,000美元	-	-	60%	60%	房地產開發	外商合資企業
台州吉利嘉苑房地產開發有限公司	中國 2001年10月15日	人民幣40,000,000元	-	-	55%	55%	房地產開發	有限責任公司

截至2017年12月31日止年度

47. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(i) 於2017年及2016年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持擁有權權益/ 投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2017年	2016年	2017年	2016年		
杭州綠城海企投資管理有限公司	中國 2007年11月23日	人民幣1,000,000,000元	-	-	100%	100%	酒店服務、 投資管理	有限責任公司
杭州金馬房地產有限公司	中國 1992年10月22日	50,000,000美元	-	-	51%	51%	房地產開發	外商合資企業
浙江報業綠城房地產開發有限公司	中國 2008年7月7日	人民幣1,200,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	外商獨資企業
杭州綠城北盛置業有限公司	中國 2009年12月1日	人民幣530,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	外商獨資企業
杭州千島湖綠城投資置業有限公司	中國 2005年6月15日	人民幣30,000,000元	-	-	80%	80%	房地產開發	有限責任公司
南京天浦置業有限公司	中國 2002年11月21日	人民幣50,000,000元	-	-	70%	70%	房地產開發	有限責任公司
浙江嘉和實業有限公司	中國 1995年4月25日	人民幣50,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
安徽綠城玫瑰園房地產開發有限公司	中國 2009年12月23日	人民幣200,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
舟山市普陀綠城房地產開發有限公司	中國 2009年11月5日	人民幣50,000,000元	-	-	90%	90%	房地產開發	有限責任公司
舟山市普陀綠城實業投資有限公司	中國 2009年11月5日	人民幣100,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司

截至2017年12月31日止年度

47. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(i) 於2017年及2016年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持擁有權權益/ 投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2017年	2016年	2017年	2016年		
城建中樞(浙江)實業發展有限公司	中國 2005年2月5日	人民幣160,000,000元	-	-	97%	97%	房地產開發	有限責任公司
舟山市明程房地產開發有限公司	中國 2005年10月31日	人民幣10,000,000元	-	-	97%	97%	房地產開發	有限責任公司
舟山市乾源房地產開發有限公司	中國 2005年10月31日	人民幣10,000,000元	-	-	97%	97%	房地產開發	有限責任公司
河南錦江置業有限公司	中國 2002年8月8日	人民幣80,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
海南綠城高地投資有限公司	中國 2007年11月15日	人民幣60,000,000元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司
杭州綠城玉園房地產開發有限公司	中國 2009年11月11日	人民幣1,300,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	外商獨資企業
大連綠城房地產開發有限公司	中國 2008年11月11日	人民幣120,000,000元	-	-	80%	80%	房地產開發	有限責任公司
青島綠城膠州灣房地產開發有限公司	中國 2009年11月25日	100,000,000美元	-	-	100%	100%	房地產開發	外商獨資企業
新泰綠城置業有限公司	中國 2010年1月12日	人民幣98,000,000元	-	-	70%	70%	房地產開發	有限責任公司
大連綠城置業有限公司	中國 2010年3月15日	人民幣100,000,000元	-	-	90%	90%	房地產開發	有限責任公司

截至2017年12月31日止年度

47. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(i) 於2017年及2016年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持擁有權權益/ 投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2017年	2016年	2017年	2016年		
德清綠城房地產開發有限公司	中國 2010年2月1日	人民幣100,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
紹興綠城金昌置業有限公司	中國 2009年11月6日	人民幣100,000,000元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司
杭州銀嘉房地產開發有限公司	中國 2003年9月17日	人民幣100,000,000元	-	-	56%	56%	房地產開發	有限責任公司
台州綠城泰業房地產開發有限公司	中國 2011年2月18日	人民幣130,000,000元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司
新疆鴻遠投資有限公司	中國 2003年1月22日	人民幣42,500,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	有限責任公司
慈溪綠城房地產發展有限公司	中國 2011年7月7日	人民幣98,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
浙江建德綠城置業有限公司	中國 2013年12月6日	人民幣608,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
杭州綠城東友房產開發有限公司	中國 2013年1月11日	人民幣500,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	中外合資企業
臨安綠城置業有限公司	中國 2009年7月2日	人民幣50,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
諸暨市越都置業有限公司	中國 2008年10月31日	人民幣300,000,000元	-	-	90%	90%	房地產開發	有限責任公司
新昌綠城佳園房地產開發有限公司	中國 2014年2月25日	人民幣100,000,000元	-	-	80%	80%	房地產開發	有限責任公司

截至2017年12月31日止年度

47. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(i) 於2017年及2016年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持有權益／投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2017年	2016年	2017年	2016年		
淄博綠城置業有限公司	中國 2014年3月25日	人民幣500,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	外商獨資企業
湖州新錦江房地產開發有限公司	中國 2004年2月3日	人民幣50,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
新昌綠城置業有限公司	中國 2006年12月12日	人民幣72,600,000元	-	-	90%	90%	房地產開發	有限責任公司
北京興業萬發房地產開發有限公司	中國 2000年10月26日	人民幣50,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
上海華浙外灘置業有限公司	中國 2002年9月26日	人民幣50,000,000元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司
綠城房地產建設管理集團有限公司	中國 2012年3月21日	人民幣200,000,000元	-	-	100%	100%	項目管理	有限責任公司
綠城時代城市建設發展有限公司	中國 2012年9月17日	人民幣50,000,000元	-	-	100%	100%	項目管理	有限責任公司
浙江宏順房地產開發有限公司	中國 2008年3月11日	人民幣100,000,000元	-	-	80%	80%	房地產開發	有限責任公司
綠城恒基(大慶)置業有限公司	中國 2011年8月30日	人民幣250,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
杭州藍城致信建設管理有限公司	中國 2016年9月8日	人民幣1,050,000,000元	-	-	100%	100%	項目管理	外商獨資企業
奉化綠城房地產開發有限公司	中國 2013年11月5日	人民幣100,000,000元	-	-	80%	80%	房地產開發	有限責任公司
寧波軌道交通寧興置業有限公司	中國 2015年12月30日	人民幣204,900,000元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司

截至2017年12月31日止年度

47. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(i) 於2017年及2016年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持擁有權權益/ 投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2017年	2016年	2017年	2016年		
浙江綠城元和房地產開發有限公司	中國 2009年5月4日	人民幣60,000,000元	-	-	85%	85%	房地產開發	有限責任公司
溫州綠城置業有限公司	中國 2007年5月21日	人民幣915,000,000元	-	-	100% (附註iii)	80%	房地產開發	中外合資企業
溫州綠景置業有限公司	中國 2007年11月26日	人民幣915,000,000元	-	-	100% (附註iii)	90%	房地產開發	中外合資企業
溫州綠城房地產開發有限公司	中國 2007年2月15日	人民幣768,000,000元	-	-	100% (附註iii)	60%	房地產開發	中外合資企業
溫州綠城家景房地產開發有限公司	中國 2007年5月21日	人民幣386,000,000元	-	-	100% (附註iii)	60%	房地產開發	中外合資企業
溫州景揚置業有限公司	中國 2010年7月19日	人民幣340,000,000元	-	-	100% (附註iii)	60%	房地產開發	中外合資企業
舟山綠城蔚藍海岸房地產開發有限公司	中國 2008年5月6日	人民幣50,000,000元	-	-	100% (附註iii)	60%	房地產開發	有限責任公司
臨海綠城泰業房地產開發有限公司 (「臨海綠城泰業」)	中國 2014年1月20日	人民幣125,000,000元	-	-	100% (附註iv)	80%	房地產開發	有限責任公司
綠城裝飾工程集團有限公司	中國 1993年9月25日	人民幣250,000,000元	-	-	88% (附註v)	100%	房地產開發	有限責任公司
杭州玫瑰園度假村有限公司	中國 2006年8月15日	人民幣184,410,000元	-	-	100% (附註vi)	100%	房地產開發	有限責任公司
柳州綠城房地產開發有限公司	中國 2014年5月7日	人民幣80,000,000元	-	-	65% (附註vi)	65%	房地產開發	有限責任公司

截至2017年12月31日止年度

47. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(i) 於2017年及2016年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持擁有權權益／ 投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2017年	2016年	2017年	2016年		
成都浙中大地產有限公司	中國 2013年1月23日	人民幣380,000,000元	-	-	60% (附註vii)	-	房地產開發	有限責任公司
西安新鴻業投資發展有限公司	中國 2003年6月6日	人民幣200,000,000元	-	-	83% (附註vii)	-	房地產開發	有限責任公司
山東省永隆裝飾工程有限公司	中國 1998年1月20日	人民幣30,000,000元	-	-	70% (附註vii)	-	設計及裝修	有限責任公司
天津綠城全運村建設開發有限公司	中國 2014年11月27日	人民幣2,500,000,000元	-	-	41% (附註viii)	41% (附註viii)	房地產開發	有限責任公司
杭州綠城朝陽置業有限公司	中國 2017年12月28日	人民幣100,000,000元	-	-	100% (附註ix)	-	房地產開發	有限責任公司
北京綠城銀石置業有限公司	中國 2008年2月20日	人民幣50,000,000元	-	-	- (附註x)	100%	房地產開發	有限責任公司
北京萊福世紀置業有限公司 (「北京萊福世紀」)	中國 2007年4月24日	人民幣30,000,000元	-	-	- (附註x)	100%	房地產開發	有限責任公司
馬鞍山偉華置業發展有限公司	中國 2012年6月11日	人民幣106,000,000元	-	-	- (附註x)	70%	房地產開發	有限責任公司
養生堂浙江千島湖房地產有限公司	中國 2005年1月24日	人民幣200,000,000元	-	-	- (附註xi)	51%	房地產開發	有限責任公司
慈溪綠城房地產開發有限公司	中國 2009年7月27日	人民幣98,000,000元	-	-	- (附註xi)	60%	房地產開發	有限責任公司
寧波高新區研發園綠城建設有限公司	中國 2003年8月21日	人民幣50,000,000元	-	-	- (附註xi)	60%	房地產開發	中外合資企業

截至2017年12月31日止年度

47. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(i) 於2017年及2016年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

上表載列董事認為對本集團的業績或資產有重要影響的附屬公司。董事認為，提供其他附屬公司的詳情將導致資料過於冗長。

附註：

- (i) 本集團有權委任董事會中的大多數董事，故有權控制該等實體，且能運用其權力影響其回報。因此，該等實體入賬為本集團附屬公司。
- (ii) 該實體為本集團非全資附屬公司的附屬公司。
- (iii) 本集團於2017年自該等附屬公司非控股股東收購彼等額外股權。詳情請參閱附註44(iii)。
- (iv) 本集團於2017年自臨海綠城泰業非控股股東收購其額外20%股權。
- (v) 本集團於2017年向非控股股東部分出售其於綠城裝飾工程集團的12.36%股權。詳情請參閱附註44(iii)。
- (vi) 於2017年12月31日，柳州綠城及杭州玫瑰園度假村的出售事項尚未完成，因此，預期於12個月內將予出售的應佔柳州綠城及杭州玫瑰園度假村的資產及負債已分類至持作出售出售組。詳情請參閱附註25。
- (vii) 於2017年，由於本集團收購該等公司股權，該等公司成為本集團附屬公司。詳情請參閱附註33。
- (viii) 於2017年，天津全運村成為本集團持有40.8%權益的附屬公司。天津全運村先前分類為合營企業。詳情請參閱附註33。
- (ix) 該等公司於2017年新設立。
- (x) 於2017年，本集團出售該等公司股權。詳情請參閱附註34。
- (xi) 該等公司已於2017年清盤。

(ii) 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情

下表載列本集團擁有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情：

附屬公司名稱	註冊成立地點 及主要營業地點	非控股權益持有的		分配予控股權益的利潤		累計非控股權益	
		擁有權益及投票權比例		2017年		2017年	
		2017年	2016年	2017年	2016年	2017年	2016年
				人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
天津全運村(附註)	中國	41%	41%	106,726	-	3,499,444	-

附註： 天津全運村於2017年成為本集團擁有40.8%權益的附屬公司。有關詳情，請參閱附註33。

截至2017年12月31日止年度

47. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(ii) 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情(續)

天津全運村的財務資料概要載於下文。下列財務資料概要為集團內公司間抵銷前的金額。

	2017年 人民幣千元
流動資產	24,289,929
非流動資產	2,657
流動負債	16,062,029
非流動負債	1,905,821
公司擁有人應佔權益	2,825,292
天津全運村非控股權益	3,499,444
	自2017年 11月13日 (收購日)至 2017年 12月31日期間 人民幣千元
收入	5,915,523
開支	5,646,997
年內利潤及全面收益總額	180,280
公司擁有人應佔利潤及全面收益總額	73,554
天津全運村非控股權益應佔利潤及全面收益總額	106,726
已付予天津全運村非控股權益的股息	-
經營活動產生的現金流入淨額	189,514
投資活動產生的現金流入淨額	-
融資活動產生的現金流入淨額	-
現金流入淨額	189,514

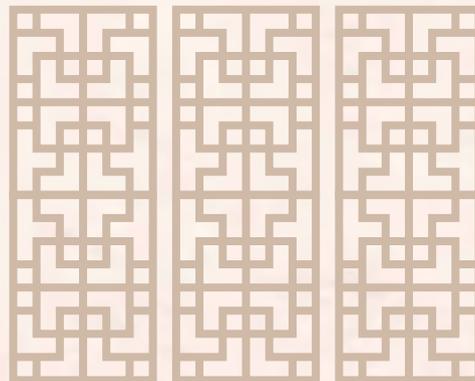
釋義

在本年度報告中，除非文意另有所指，否則下列詞彙具有如下特定意義：

2006年購股權計劃	指	本公司股東於2006年6月22日通過一項決議案所採納的購股權計劃
藍城	指	藍城房產建設管理集團有限公司，原名為綠城房產建設管理有限公司，為本公司前附屬公司
董事會	指	本公司董事會
中國交建	指	中國交通建設股份有限公司，一家於中國成立的股份有限公司，其H股及A股分別於聯交所及上海證券交易所上市
中交集團	指	中國交通建設集團有限公司，一家於中國成立的國有獨資有限公司，為本公司主要股東
本公司／綠城／綠城中國	指	綠城中國控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
董事	指	本公司董事
總建築面積	指	總建築面積
綠城資產	指	綠城資產管理集團有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司
綠城集團	指	綠城中國控股有限公司與其附屬公司連同其合營企業及聯營公司
綠城生活	指	綠城理想生活科技有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司
綠城房產	指	綠城房地產集團有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司
綠城管理	指	綠城房地產建設管理集團有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司
綠城小鎮	指	綠城理想小鎮建設集團有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司
本集團	指	綠城中國控股有限公司及其附屬公司

釋義

上市規則	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
標準守則	指	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
中國	指	中華人民共和國
證券及期貨條例	指	香港法例第571章證券及期貨條例
購股權計劃	指	本公司股東於2016年6月17日通過一項決議案所採納的購股權計劃
股份	指	本公司股份
平方米	指	平方米
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
九龍倉	指	九龍倉集團有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代碼：00004)
本年度	指	截至2017年12月31日止年度



綠城中國控股有限公司

杭州總部

中國浙江省杭州市杭大路 1 號，
黃龍世紀廣場 A 座 10 樓 (郵編：310007)
電話：(86-571) 8898 8888 傳真：(86-571) 8790 1717

香港辦事處

香港中環皇后大道中 16-18 號，
新世界大廈 1 期 14 樓 1406-1408 室
電話：(852) 2523 3138 傳真：(852) 2523 6608

www.chinagreentown.com

設計及制作：卓智財經印刷有限公司
網址：www.ione.com.hk