



绿城中国控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股票代碼：03900)



| 年報 2016

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

公司簡介	002
公司資料	004
財務摘要	006
主席報告	008
行政總裁報告	010
物業組合	013
管理層討論與分析	027
董事及高級管理層履歷	044
環境及社會責任報告	051
企業管治報告	067
投資者關係	073
董事會報告	078
獨立核數師報告	095
綜合損益及其他全面收益表	101
綜合財務狀況表	102
綜合權益變動表	104
綜合現金流量表	105
綜合財務報表附註	108
釋義	203

公司簡介

綠城中國控股有限公司是中國名列前茅的房產開發商之一，以優秀的物業質量、獨特的建築美學、以人為本的園區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。公司連續第十二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TOP10」、蟬聯「中國房地產百強企業規模性TOP10」稱號，並連續第十三年榮膺「中國房地產公司品牌價值TOP10(混合所有)」，品牌價值達253.90億元。此外，綠城還憑藉在保障房建設和慈善公益事業等方面的努力，多年蟬聯「中國房地產年度社會責任感企業」，並以優秀的產品品質被評為「2016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、代建管理、資產經營、生活服務等業務的混合所有制企業，以高品質的產品營造和生活服務佔據行業領先地位。歷經22年的發展，公司已擁有300餘家成員企業，業務範圍涉20多個省、自治區及直轄市，進駐100餘城，營造400餘個美麗園區。

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聯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。未來綠城集團將重點佈局北京、上海、廣州、深圳、杭州、天津、南京、重慶、濟南等中國一二線重點城市與海外重點城市。於2016年12月31日，綠城集團在全國擁有超過2,912萬平方米總建築面積的優質土地儲備，確保了公司未來的持續穩定發展。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，公司收購綠城鼎益及綠城時代、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27日，本公司刊發重組藍城相關公告，收購藍城的代建業務，並將其與綠城管理集團合併，新的綠城管理集團規模進一步擴大。截至2016年12月31日，模擬重組整合後的新綠城管理集團合併管轄項目合計達到164個，規劃總建築面積約4,557萬平方米。綠城管理集團將成為全國

規模最大、專業能力最強的房地產輕資產運營集團公司。

2016年，為優化組織架構，本集團確立了「一體四翼」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、綠城小鎮四大子集團，共同致力於打造「中國理想生活綜合服務商」第一品牌。2017年3月，綠城中國正式成立綠城理想生活科技有限公司，強勢打造五大板塊，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。



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
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

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
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)
孫國強先生
壽柏年先生
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

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

附註：

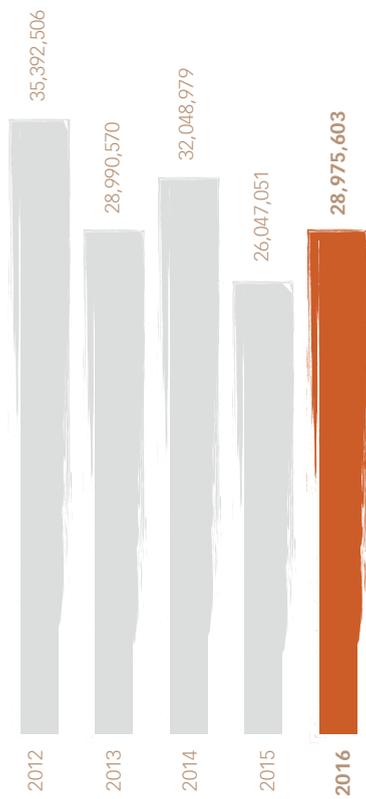
下列變更在2016年1月15日生效：

- (i) 朱碧新先生辭任執行董事、董事會聯席主席兼董事會提名委員會成員；
- (ii) 劉文生先生由非執行董事調任為執行董事，並獲委任為董事會聯席主席兼提名委員會成員；及
- (iii) 李永前先生獲委任為執行董事。

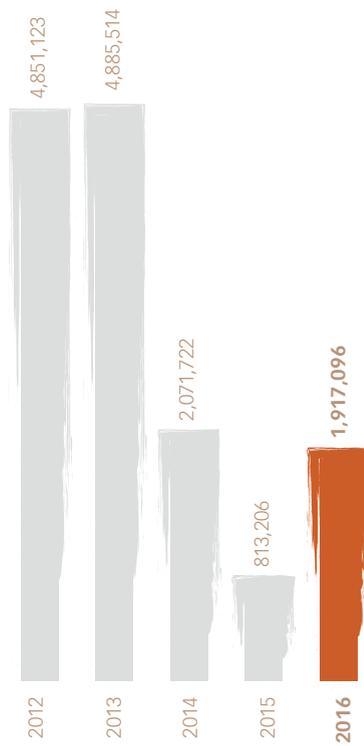
財務摘要



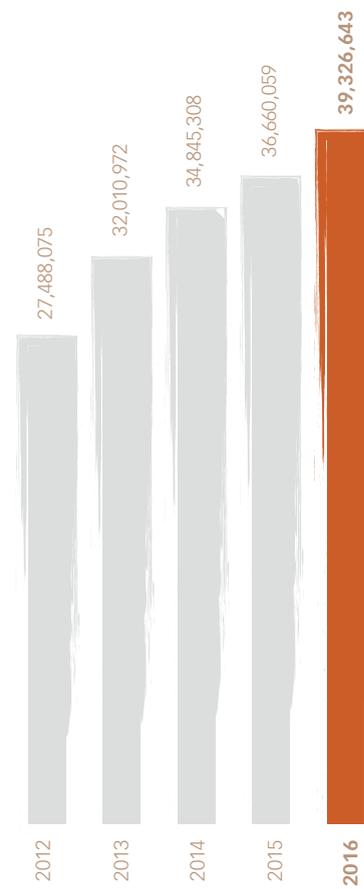
收入
截至12月31日止年度
(人民幣千元)



**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				
	2012年 人民幣千元	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
收入	35,392,506	28,990,570	32,048,979	26,047,051	28,975,603
銷售成本	(24,678,810)	(20,215,201)	(23,916,319)	(20,626,106)	(22,953,628)
毛利	10,713,696	8,775,369	8,132,660	5,420,945	6,021,975
其他收入	1,744,672	1,647,817	1,209,064	1,185,999	1,824,526
開支	(2,714,643)	(2,847,160)	(3,821,011)	(5,340,155)	(5,523,319)
分佔合營企業及聯營公司業績	513,475	1,570,036	407,752	1,667,882	1,425,047
除稅前利潤	10,257,200	9,146,062	5,928,465	2,934,671	3,748,229
稅項	(4,204,149)	(3,155,857)	(2,718,644)	(1,675,175)	(1,525,686)
本年利潤	6,053,051	5,990,205	3,209,821	1,259,496	2,222,543
應佔利潤：					
本公司股東	4,851,123	4,885,514	2,071,722	813,206	1,917,096
非控股股東	1,201,928	1,104,691	1,138,099	446,290	305,447
	6,053,051	5,990,205	3,209,821	1,259,496	2,222,543

綜合資產及負債

	於12月31日				
	2012年 人民幣千元	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
資產總額	107,707,296	122,335,702	127,143,878	144,512,604	169,795,629
負債總額	80,219,221	90,324,730	92,298,570	107,852,545	130,468,986
權益總額	27,488,075	32,010,972	34,845,308	36,660,059	39,326,643



主席報告



2016年，在房地產市場高位運行的環境下，市場成交量創歷史新高，百億、千億企業發展格局發生較大變化。今年，綠城成功躋身千億房企俱樂部，這與公司的變革圖新及全體同仁的不懈努力息息相關。

做好生活服務，利他利己利天下

近年來，綠城中國堅定推進「理想生活綜合服務商」的發展願景，積極籌備組建綠城理想生活科技有限公司，承載「服務平台化」發展戰略。綠城22年，利他、利己、利天

下，有著良好的服務基礎，並已在房地產行業的高速發展過程中付出諸多心血，獲得多方認可。在保持產品品質和服務領先優勢的基礎上，公司積極鼓勵創新產品類型、研發並實踐服務的新品類和新模式，促進綠城由「造房子」向「造生活」轉型，打造綠城中國未來的核心競爭力。



我們是給客戶造家的，他們收穫了家，我們迎來家人。未來，我們將通過生活服務平台，優化和實現所有家人生活過程中的需要和 demand，以實實在在的幫助和支持，構建生活服務內容，這是一個非常重要的商業模式，也是綠城持續發展的一個基本邏輯。

綠城資產的成立為服務戰略落地提供資產保障。服務戰略不是口號，並非僅在移動端或者互聯網上，它需要線下的支持，公司已有的基礎如許多項目配套：會所、酒店、醫院、學校、商業設施等都是我們服務落地的支點，以後的傳統房產行業，服務將是我們的全部內容。未來，綠城生活

和綠城資產，以及社會上福利性質組織，將共同構成為家人服務的支撐。

小鎮是實現美好居住理想的重要路徑

在中國社會經濟快速發展的今天，我們看到了中國城市巨大的變化，也看到了中國城鎮和鄉村的日漸落寞，我們認為，理想小鎮是實現人類對美好生活追求的路徑，我們得以有機會實施和實現從古至今人類對於理想生活的美好設想，打造一個比城市更溫暖、比鄉村更文明的理想小鎮。2016年綠城中國「一體四翼」的組織架構設立，成立了綠城理想小鎮，專業開發理想小鎮項目，將營造理念與生活服務構想融合，因地制宜，探索產業特色小鎮，推動社群文化，打造極致生活小鎮，營造「飄落人間的天堂」。

員工與公司共同成長進步

工作的改進不僅是技巧的改進，主要是內心的改變，希望2017年是一個提升年，也是一個改進年。為員工提供平台，是綠城的首要使命，面對瞬息萬變的市場挑戰，員工的心路歷程也要與此相適應，這樣才能做到跟公司共成長，也是我們所謂的人才建設落地的根本。

2017年是綠城中國發展至為關鍵的一年，綠城人必將上下同心，堅守品質信仰，創新生活服務，秉承真善至美的綠城精神，共同實踐「美麗建築、美好生活」的綠城理想。

行政總裁報告

2016年，是綠城中國勵精圖治的一年。一年來，公司堅定實施「服務平台化、地產金融化、開發專業化」發展戰略，在各大股東的大力支持和董事會的正確領導下，通過全體員工的齊心努力，合同銷售、資金回籠首次突破千億，毛利潤、淨利率大幅增長，總資產、淨資產穩步增加，費用支出同口徑下降，公司走上了穩健、積極、有質量增長的發展軌道。

2016年，本公司快速有效地落實「一體四翼」的管控架構，積極推進各業務板塊發展戰略規劃，法人治理結構逐步優化，人才隊伍建設進一步完善；財務結構持續改善，保持了充裕的現金流；成功取得北京、天津、杭州等核心城市優質項目，有效提升了一二線城市土地儲備佔比，戰略性進入華南區域優化全國性佈局，同時依托中交集團優質資源邁出海外探索步伐；

代建業務借助合併重組已位居全國領先水平，酒店等資產經營效益明顯提升，創新產品取得市場良好反響，取得了亮麗的增長業績。

2017年，宏觀調控將進一步加劇，市場競爭將更為激烈，公司創新經營的壓力也更為緊迫。綠城中國將繼續堅持品質品牌、特質特色道路，堅持混合所有制下的現代企業制度，重點落實以下四方面重點工作：



實施全面人才管理，以經營班子建設、綠城大學建設為重點，培養職業化的價值貢獻者隊伍，夯實公司發展的團隊根基；

實施全面質量管理，以創新產品研發、提高產品性價比為原則，進一步強化綠城產品的綜合優勢和核心競爭力；

實施全面服務管理，以客戶需求為中心，創建綠城理想生活科技有限公司，革新服務模式；

實施全面預算管理，以投資預算管控和投資結構調整為重點，覆蓋全面風險管理，進一步提升公司盈利能力。

新的一年，將是綠城中國創新發展至為關鍵的一年。全體綠城人將深入傳承綠城精神，追求極致的產品品質、服務品質和工作品質，共同推進綠城房產、綠城管理、綠城資產、綠城小鎮、綠城生活的協調發展，全力打造理想生活綜合服務商，共創綠城美好未來。







物業組合





杭州江南里

物業組合



總建築面積超過
2,912萬平方米

- 15.0% 杭州
- 31.2% 浙江(除杭州)
- 3.5% 長三角區域(除浙江)
- 33.6% 環渤海區域
- 16.7% 其他

浙江

31.2%

佔總土地儲備比例(%)

9,088,000

總建築面積(平方米)

山東

18.5%

佔總土地儲備比例(%)

5,388,240

總建築面積(平方米)

杭州

15.0%

佔總土地儲備比例(%)

4,377,595

總建築面積(平方米)

遼寧

6.2%

佔總土地儲備比例(%)

1,801,328

總建築面積(平方米)

新疆

4.9%

佔總土地儲備比例(%)

1,414,485

總建築面積(平方米)

天津

4.8%

佔總土地儲備比例(%)

1,393,735

總建築面積(平方米)

海南

4.1%

佔總土地儲備比例(%)

1,198,610

總建築面積(平方米)

北京

2.8%

佔總土地儲備比例(%)

804,565

總建築面積(平方米)

黑龍江

1.8%

佔總土地儲備比例(%)

543,375

總建築面積(平方米)

江蘇

1.8%

佔總土地儲備比例(%)

532,721

總建築面積(平方米)

上海

1.7%

佔總土地儲備比例(%)

484,859

總建築面積(平方米)

河南

1.6%

佔總土地儲備比例(%)

451,492

總建築面積(平方米)

河北

1.3%

佔總土地儲備比例(%)

391,266

總建築面積(平方米)

湖南

0.9%

佔總土地儲備比例(%)

261,630

總建築面積(平方米)

安徽

0.8%

佔總土地儲備比例(%)

243,599

總建築面積(平方米)

廣東

0.8%

佔總土地儲備比例(%)

222,679

總建築面積(平方米)

廣西

0.7%

佔總土地儲備比例(%)

205,927

總建築面積(平方米)

內蒙古

0.6%

佔總土地儲備比例(%)

174,807

總建築面積(平方米)

湖北

0.5%

佔總土地儲備比例(%)

145,240

總建築面積(平方米)

區域	項目數目	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	比例 (%)
杭州	17	1,737,863	4,377,595	15.0%
浙江(除杭州)	30	4,865,913	9,088,000	31.2%
上海	3	107,011	484,859	1.7%
山東	10	2,350,692	5,388,240	18.5%
北京	4	374,418	804,565	2.8%
天津	3	754,312	1,393,735	4.8%
遼寧	2	817,907	1,801,328	6.2%
其他城市	16	4,142,125	5,785,831	19.8%
合計	85	15,150,241	29,124,153	100%

附註:

- (1) 不包括綠城集團10%及以下權益的項目；
- (2) 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。

長江三角洲地區 杭州



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	高層住宅	50.0%	54,361	265,879
2 杭州望江寫字樓	寫字樓	56.0%	6,749	45,048
3 杭州中心	城市綜合體	45.0%	22,566	248,260
4 杭州翡翠城	綜合社區	45.0%	355,419	696,556
5 杭州錢塘明月	高層住宅	50.0%	70,227	285,357
6 杭州桃源小鎮	綜合社區	50.0%	539,506	701,249
7 杭州之江壹號	高層住宅	50.0%	41,513	95,426
8 杭州楊柳郡	高層住宅、商業	25.6%	293,354	820,307
9 杭州留香園	高層住宅	25.0%	52,528	239,112
10 杭州玉府	高層住宅	50.0%	29,382	85,250
11 杭州柳岸曉風	高層住宅、別墅	50.0%	38,605	120,710
12 杭州金麟府	高層住宅	50.0%	49,923	193,185
13 杭州江南里	別墅	100%	34,116	52,125
14 杭州桂語江南	高層住宅、別墅	35.0%	26,893	108,661
15 杭州鳳起潮鳴	高層住宅、別墅	50.0%	34,415	140,246
16 杭州蕭山北幹項目	高層住宅	22.5%	47,441	201,682
17 杭州磁帶廠地塊	別墅	100%	40,865	78,542
小計			1,737,863	4,377,595





項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 臨安桃李春風	別墅	18.0%	615,586	334,556
2 臨安曼陀花園	別墅	80.0%	64,798	29,645
3 臨安青山湖紅楓園	別墅	100%	37,958	16,741
4 建德玉蘭花園	高層住宅	100%	30,085	84,266
5 建德香樟園	高層住宅	100%	21,765	81,728
6 建德綜合體	城市綜合體	100%	27,471	45,000
7 寧波中心	城市綜合體	49.3%	24,172	429,462
8 寧波楊柳郡	高層住宅	51.0%	186,603	589,845
9 寧波智慧園	寫字樓	60.0%	142,370	370,067
10 奉化玫瑰園	高層住宅、別墅	80.0%	99,947	226,020
11 余姚明園	高層住宅、多層住宅、別墅	47.0%	111,101	295,484
12 嵊州剡江越園	高層住宅、別墅	51.0%	115,811	402,503
13 諸暨綠城廣場	高層住宅、商業、酒店	90.0%	44,308	255,049
14 新昌玫瑰園	別墅	90.0%	66,806	20,764
15 新昌蘭園	高層住宅	80.0%	41,317	138,321
16 烏鎮雅園	高層住宅、多層住宅	16.0%	173,988	441,068
17 舟山長峙島	綜合社區	96.9%	574,225	1,008,406
18 舟山玫瑰園西區	高層住宅、多層住宅、別墅	51.0%	202,429	315,390
19 舟山朱家尖東沙度假村	別墅、酒店式公寓	90.0%	66,974	94,012
20 舟山岱山蔚藍公寓	高層住宅、寫字樓、酒店	60.0%	76,892	162,469
21 湖州御園	別墅	100%	48,471	59,132
22 德清英溪桃源	高層住宅、別墅、酒店	100%	96,534	139,650
23 安吉桃花源	別墅、酒店	85.0%	969,877	612,835
24 台州寧江明月	綜合社區	51.0%	565,382	1,646,332
25 台州玉蘭廣場	城市綜合體	49.0%	81,574	312,629
26 台州天臺山蓮花小鎮	別墅、酒店	100%	88,499	53,708
27 臨海玫瑰園	別墅	80.0%	69,862	97,072
28 麗水秀麗春江	高層住宅、別墅	37.5%	51,100	165,167
29 溫州鹿城廣場	寫字樓、酒店 商業	90.0% 80.0%	14,596 59,682	199,126 172,689
30 嘉興經開區項目	高層住宅	100%	95,730	288,864
小計			4,865,913	9,088,000

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	37.5%	34,493	191,583
2 上海黃浦灣	高層住宅	51.0%	65,758	258,940
3 上海靜安公館	寫字樓	20.4%	6,760	34,336
小計			107,011	484,859

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%	139,915	249,292
2 無錫蠡湖香樟園	高層住宅	49.0%	75,451	283,429
小計			215,366	532,721

環渤海地區

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 北京西山燕廬	高層住宅、多層住宅	85.0%	72,401	285,225
2 北京霄雲路項目	寫字樓	100%	13,001	95,751
3 北京御園	多層住宅	100%	241,247	229,445
4 北京酒仙橋項目	高層住宅	50.0%	47,769	194,144
5 濟南中心	寫字樓	39.0%	16,830	150,870
6 濟南全運村	綜合社區	45.0%	216,738	280,158
7 濟南玉蘭花園	高層住宅	50.0%	333,342	846,499
8 青島膠州紫薇廣場	高層住宅	100%	56,176	225,940
9 青島理想之城	綜合社區	80.0%	609,564	1,218,195
10 青島深藍中心	寫字樓	40.0%	34,924	345,221
11 山東萊蕪雪野湖桃花源	別墅、酒店	49.0%	285,607	205,145
12 淄博百合花園	高層住宅、多層住宅、別墅	100%	190,350	620,455
13 新泰玉蘭花園	多層住宅	70.0%	40,240	78,338
14 東營理想之城	高層住宅、多層住宅、別墅	49.0%	566,921	1,417,419
15 瀋陽全運村	綜合社區	50.0%	759,573	1,559,161
16 大連桃源里	高層住宅	40.0%	58,334	242,167
17 天津全運村	綜合社區	40.8%	321,418	936,500
18 天津團泊湖項目	高層住宅	100%	432,894	457,235
19 唐山南湖春曉	高層住宅	40.0%	160,917	391,266
小計			4,458,246	9,779,134

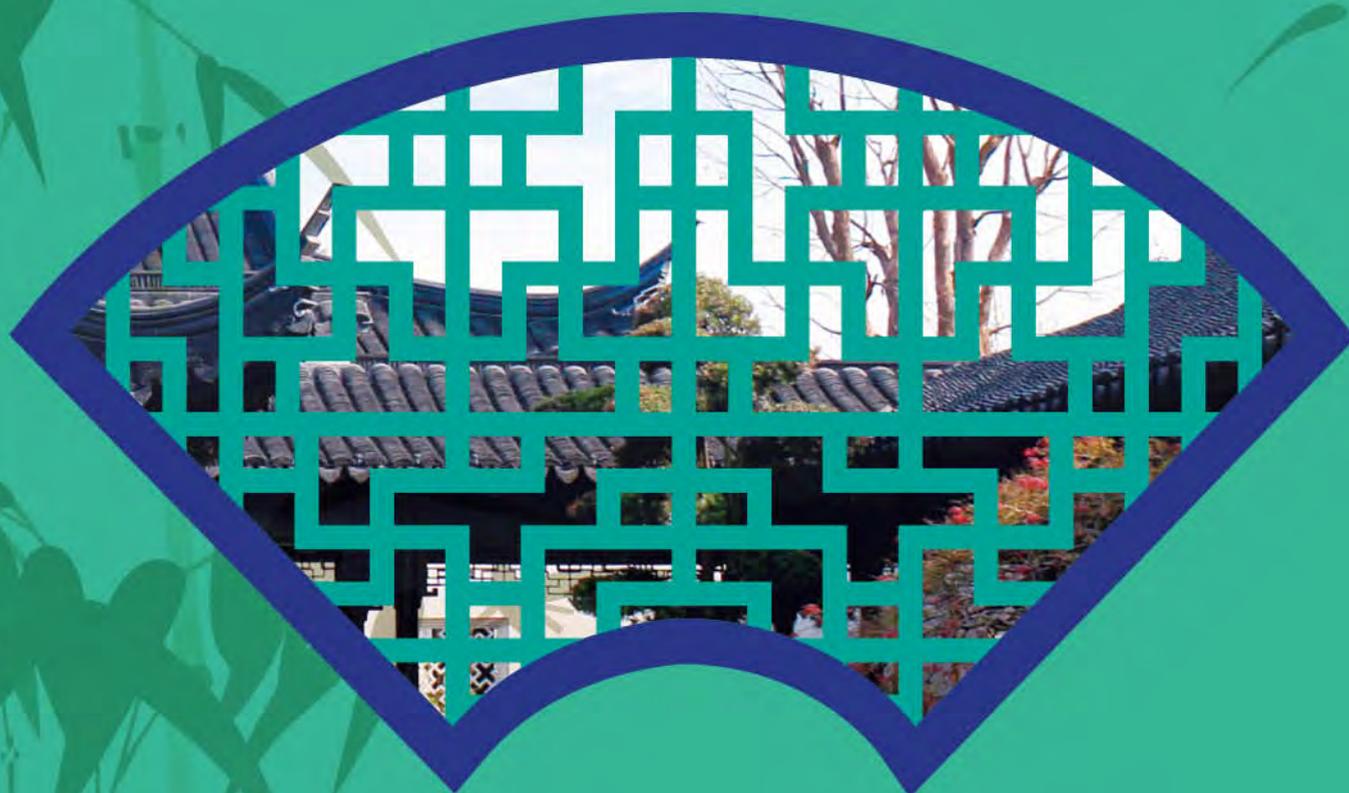
其他

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%	22,809	82,715
2 鄂爾多斯誠園	高層住宅	10.5%	44,155	174,807
3 湖北黃石玉蘭花園	高層住宅、別墅	30.0%	71,914	145,240
4 安徽馬鞍山太白湖玫瑰園	別墅	70.0%	114,917	160,884
5 長沙青竹園	別墅	49.5%	778,346	261,630
6 鄭州雁鳴湖玫瑰園	別墅、酒店	100%	266,765	269,794
7 海南藍灣小鎮	綜合社區	51.0%	1,415,036	1,198,610
8 大慶御園	高層住宅、多層公寓、別墅	100%	309,419	543,375
9 河南信陽百合新城	高層住宅、多層住宅	20.0%	77,662	181,698
10 新疆藍灣小鎮	多層公寓、別墅	75.0%	274,783	523,211
11 新疆玉園	高層住宅	60.0%	227,554	496,333
12 新疆百合公寓	寫字樓、商業	50.0%	67,533	394,941
13 廣西柳州楊柳郡	高層住宅	65.0%	45,328	205,927
14 廣東佛山奇槎項目	高層住宅	100%	49,621	222,679
小計			3,765,842	4,861,844









管理層 討論與分析







徐州紫薇公館

管理層討論與分析

經營管理回顧

2016年，中國國民經濟穩中有進，「一帶一路」、新型城鎮化、互聯網+、供給側改革等國家戰略緊密實施，城鎮化進程進一步加快，經濟發展結構進一步優化。得益於上述各項綜合因素，房地產市場經歷了從政策寬鬆到重點城市持續收緊的過程，因城施策的成效漸顯，房地產長效機制建設力度加強，房產品回歸居住本質屬性的願望更為強烈。

2016年，是綠城中國勵精圖治的一年，本公司堅定推進「理想生活綜合服務商」的發展願景，全面展開「服務平台化、地產金融化、開發專業化」的發展戰略，在全體股東的大力支持下，通過全體員工的不懈努力，公司法人治理結構趨於優化，混合所有制優勢得到充分發揮，綠城核心理念深入人心，品質品牌優勢有效傳承，綠城特質特色得以發揚。同時，增長亮麗的業績、精準的投資及穩健的財務狀況也突顯了公司在應對市場變革中不斷創新、勇於實踐的經營成效。

業績概覽

本年度本集團實現淨利潤人民幣2,223百萬元，較2015年的人民幣1,259百萬元增加人民幣964百萬元，增長76.6%，主要是本年度實現毛利人民幣6,022百萬元，較2015年的人民幣5,421百萬元增長11.1%，且本年度本集團出售所持有的一家聯營公司之股權，取得淨收益人民幣575百萬元所致。本年度本公司股東應佔利潤人民幣1,917百萬元，較2015年的人民幣813百萬元增加人民幣1,104百萬元，增長135.8%。

若扣除收購淨收益、若干資產的減值虧損計提與撥回、金融衍生工具公平值變化損益和投資物業公平值變化收益的稅後淨影響，本年度股東應佔核心利潤人民幣1,958百萬元，較2015年的人民幣1,033百萬元增加人民幣925百萬元，增長89.5%。



杭州江南里



安吉桃花源

本年度實現基本每股收益人民幣0.70元，較2015年的每股人民幣0.25元增長180.0%。

董事會建議宣派截至2016年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.12元(2015年：無)。

銷售增長逾58%，首次突破千億

截至2016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626萬平方米，總合同銷售金額約人民幣1,139億元，同比去年增長58.4%(2015年：人民幣719億元)，首次突破「千億」規模。投資項目銷售均價達到每平方米人民幣19,813元，同比增長7.4%。

其中，綠城集團2016年累計取得投資項目合同銷售面積約483萬平方米，合同銷售金額約人民幣958億元，其中歸屬於本集團的權益金額約為人民幣511億元；於2016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25億元，其中歸屬於本集團的權益金額約為人民幣13億元。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2016年累計取得合同銷售面積約143萬平方米,合同銷售金額約人民幣181億元。

綠城集團堅持的戰略性去庫存取得成效,投資項目今年期初存量房源約人民幣844億元,全年實現去化約人民幣468億元,去化率達55.4%(其中,一二線城市存量房源去化約人民幣320億元,去化率59.1%;三四線城市存量房源去化約人民幣148億元,去化率48.9%),對銷售業績的增長形成較大支撐。新推房源全年貢獻銷售額約人民幣490億元,佔2016年新增房源總金額的73.1%。杭州柳岸曉風、杭州金麟府、北京西山燕廬等一批新項目銷售火爆,首開即售罄;單盤銷售貢獻率加大,全年單盤銷售超過人民幣50億元的有天津全運村、上海黃浦灣、杭州留香園三個項目,單盤銷

售超過人民幣20億元的有杭州武林壹號、杭州楊柳郡、海南藍灣小鎮、杭州錢塘明月、無錫蠡湖香樟園、青島理想之城、杭州之江壹號、濟南全運村、杭州翡翠城9個項目。

投資聚焦取得實效,土地儲備逐步優化

2016年,一二線熱點城市土地競爭加劇,地價屢創新高。本集團圍繞「核心城市、核心地塊」的投資策略,合理設置拿地上限,有效避免購入價格過高的「地王」項目,減少對本公司整體現金流及融資的影響,保障物業毛利潤的提升。本集團全年通過土地公開競拍、收購等方式,新增北京、天津、杭州等重點核心城市9幅優質地塊,取得了足以綻放綠城標桿品質特徵的杭州鳳起潮鳴項目、具有良好發展潛力的北京酒仙橋項目、戰略性進入華南佛山奇槎項目及其他重點城市項目,新增項目總建築面

積約為228萬平方米,歸屬於本集團約為160萬平方米;新增項目的總土地款約為人民幣180億元,歸屬於綠城支付的約為人民幣106億元;預估新增貨值約為人民幣447億元,其中歸屬於本集團權益約為285億元,新增土地平均樓面價約為每平方米人民幣11,676元。

同時,圍繞短平快開發優質三四線城市項目,本集團於今年下半年取得嘉興經濟開發區優質項目。並在優化提升舟山長峙島、安吉桃花源等已有小鎮的項目定位、經營模式、發展策略的基礎上,戰略性儲備一二線城市周邊的小鎮項目。



海南藍灣小鎮



杭州之江壹號

2016年新增土地儲備表

地塊／項目名稱	取得方式	區域	權益	項目	歸屬於	總建築面積 (平方米)
				總土地成本 (人民幣百萬元)	綠城支付款項 (人民幣百萬元)	
1 北京酒仙橋項目	招拍掛	北京	50.0%	5,135	2,568	194,144
2 杭州鳳起潮鳴	招拍掛	杭州	50.0%	3,735	1,868	140,246
3 杭州桂語江南	招拍掛	杭州	35.0%	1,099	385	108,661
4 寧波楊柳郡	收購	寧波	51.0%	1,585	808	589,845
5 天津團泊湖項目	收購	天津	100%	857	857	457,235
6 杭州蕭山北幹項目	收購	杭州	22.5%	1,990	448	201,682
7 廣東佛山奇槎項目	招拍掛	佛山	100%	1,736	1,736	222,679
8 杭州磁帶廠地塊	招拍掛	杭州	100%	1,174	1,174	78,542
9 嘉興經開區項目	招拍掛	嘉興	100%	736	736	288,864
合計				18,047	10,580	2,281,898

於2016年12月31日，綠城集團共有土地儲備總建築面積約為2,912萬平方米，其中按照權益計算約為1,333萬平方米；總可售面積約為2,072萬平方米，權益可售面積約為1,221萬平方米；建築面積地價平均成本約為每平方米人民幣3,474元；其中，一二線城市土地儲備佔比由2015年的37.4%提升至42.7%。

法人治理規範，並進一步優化

今年本集團確立「一體四翼」的管控體系，使管理架構和業務體系更為清晰。綠城中國作為管控平台、上市主體，綠城房產專

注房產投資開發，綠城管理專注房產代建業務，綠城資產著力發展資產經營和金控平台，綠城小鎮著力打造理想小鎮，截至目前管控架構調整的實效有序體現：綠城房產經營效益有效提升，綠城管理經營規模持續增長，行業優勢地位進一步鞏固；綠城資產已經啟動商業保理、融資租賃業務，資產經營效益明顯提升；綠城小鎮管控項目不斷增加，積極探索小鎮服務、產業體系，小鎮發展模式基本成型。

「一體四翼」的形成，得益於全體股東的合力推進。綠城中國董事會作為公司經營管理的最高決策機構，各方股東意見統一匯集到綠城中國董事會，並由董事會行使決策權。各級董事會、總辦會的職責、權限、流程、標準已發布實施，並要求董事、監事、經營者嚴格履職，本公司法人治理進一步科學規範。



杭州桃源小鎮

財務基礎穩健，結構顯著改良

受益於中交集團第一大股東的資信支持及本公司整體經營情況的向好，於2016年12月31日，本公司淨資產負債率大幅下降至58.1%（2015年12月31日：73.0%），銀行結餘及現金、抵押銀行存款合共為人民幣249.71億元，足以覆蓋一年以內到期的借款人民幣100.37億元，全年加權平均利息成本為5.9%，與2015年的7.3%相比有明顯下降。

2016年3月29日，公司與19家銀行簽訂總金額為美金7.2億元、年利率按倫敦同業拆借利率(LIBOR)加3.13%的三年期銀團貸款協議，是當年內房上市公司規模最大銀團貸款；此後，公司又成功與其中一家四大國有銀行完成年利率按倫敦同業拆借利率(LIBOR)加3%的美金3億元三年期雙邊貸款。

2016年4月15日，公司透過其全資子公司 Apex Top Group Limited以私券方式發行本金總額為美金4億元、初始分派年利率為5.5%及於2019年可贖回的非上市高級永久資本證券（「永久證券」）予若干金融機構（作為認購人），而該等金融機構跟中交國際（香港）控股有限公司（「中交國際」）簽訂了總收益互換的協議。中交國際為中交集團的全資附屬公司及本公司的關連人士。此次發債採用了創新的總收益互換交易結構，中交國際在融資槓桿效應後，可得到超過10%優厚年回報，對本公司而言，以初始分派年利率5.5%發行永久證券也是同等評級公司中最低的記錄，因此本交易可謂雙贏，有關交易結構創了市場先例。

以上融資的利息成本均比之前同類型融資有較大幅度下降，為本公司減少了利息開支，有效優化了公司的債務結構。同時，

本公司於2016年榮獲由國際財經權威媒體 The Asset（財資）雜誌頒發的「亞洲最佳債務管理大獎」，贏得了資本市場的充分肯定。

2017年2月，本集團在第一大股東中交集團的大力支持下，憑藉中誠信國際信用評級有限責任公司給予的AAA級的主體信用等級，順利取得中國銀行間市場交易商協會關於批准綠城集團發行人民幣89億元中期票據的通知書，綠城集團是2017年國內首批成功獲得核准的房地產企業，可見市場對綠城集團整體穩健發展和資信狀況的認可與肯定。這是繼本集團於2015年成功發行國內公司債後，首次獲准發行中期票據，有助於優化本集團債務結構、降低融資成本。2017年3月3日，本集團完成發行首期中期票據人民幣30億元，募集資金已於3月6日到賬，期限為5年，利率為5.5%。

2016年綠城集團分別與中信銀行、中國銀行、農業銀行、建設銀行、交通銀行等多家銀行簽訂戰略合作協議，獲得金融機構授信超人民幣1,500億元。



杭州桃花源

品質優勢突顯、性價比提升

2016年，本集團品質優勢進一步突顯。在產品設計上，以客戶居住需求為核心引導開發，創新產品設計，優化戶型結構，進一步提升使用功能和居住舒適度，如杭州柳岸曉風首推四房中三房朝南戶型、L型大陽臺，配置七大收納體系及智能家居，深受客戶歡迎；在產品營造過程中，以保證品質、加快周轉為項目運營核心，嚴控成本，本年度新項目周轉效率明顯提升，如杭州柳岸曉風、杭州金麟府等項目均實現拿地到開盤僅八個月時間；在項目營造管控過程中，更加注重節點管控、日式精細化管理標準落實，首次開展「全國工地開放日」活動，讓客戶零距離體驗項目營造過程；在服務品質上，以大數據平台為中樞，圍繞客戶全生活鏈、房屋全生命鏈的生活服務品質提升，形成整體實施方案，升級線上95059、線下服務中心等客訴響應機制，響應速度得以提高，同時結合全國品質聯合巡查突出品質自查、自糾，切實有效提升整體產品品質、服務品質，持續提高產品性價比及客戶滿意度。

綠城品質優勢及創新成果亦得到行業專家的肯定。2016年11月，綠城集團以堅守品質正道、創新品牌活力的產品理念和實踐，榮獲由中國人民日報社主辦的「2016年度品牌創新獎」，同時，杭州江南里憑藉其難以複製的宅院形制及中式意境的創新榮膺最佳國際住宅大獎—「金塊獎」，杭州楊柳郡榮獲「2016中國地產設計大獎」。

代建創新贏得先機

作為中國房地產代建行業的領軍企業，綠城管理以品牌輸出、管理輸出、資源輸出為特徵的商業模式獲得市場深度認同。2016年，本公司完成綠城管理代建業務與藍城代建業務的合併重組，按期實現項目融合、管控融合、團隊融合的階段性目標。同時，以「按需定制、構建平台、共創價值、共享利益」為核心，綠城管理推出新的服務體系，打造房地產開發全產業鏈生態平台。截至2016年12月31日，綠城管理管控項目達到164個，總建築面積約4,557萬平方米，預計總可售金額約人民幣2,531億元，同時本年度交付使用的千島湖玉蘭

花園、杭州西溪國際商務中心、蚌埠春江明月、義烏總部經濟園等項目合計約454萬平方米。綠城管理已經成為全國品質領先、規模最大的專業代建管理集團。

前景展望

經歷二十多年的高速發展後，中國房地產行業已經發生根本性變革，依靠「高負債、高周轉」的爆發式增長開發時代已成過去，土地紅利基本消失，金融地產日漸成為主導，投資與開發相分離，專業開發成為行業主導，開發增值也向下游遞延到服務增值。

展望2017年，房地產投資將繼續保持增長，支持經濟的穩定發展。在新一輪「因地制宜、分城施策」的市場調控措施下，預計短期內三四線城市的去庫存進程將加快，一二線城市的監管限制將持續、銷售增長或放緩，大型房地產企業為爭取更高市佔率，整個行業或將面臨更為激烈的競爭。



海南海口桃李春風(代建項目)

面對行業的變革及房地產市場的激烈競爭，綠城集團順應新常態，加快向品牌化、專業化、平台化、金融化運作和綜合效益型發展轉變，盈利模式逐步轉向以服務增值和資本增值為主、開發增值為輔，開發內容由「造房子」升級為「造生活」、由「賣房子」轉型為「賣生活」，開發範圍由城市核心地段部分外溢到城郊小鎮，房產品進一步回歸居住功能、生活功能，以高性價比的產品和服務贏得客戶；與此同時，本集團逐步拓展資產經營、特色小鎮建設、創新生活服務等新業務，以多元化的盈利模式贏得市場競爭優勢。

2017年3月，本集團已在「一體四翼」的基礎上籌建綠城理想生活科技有限公司，以人為本，從生活出發，搭建「以客戶需求為導向的組織管理體系」和「快速響應客戶需求的生活服務平台」兩個載體，與綠城房產（投資開發）、綠城管理（代建管理）、綠城資產（資產經營）、綠城小鎮（小鎮建設）協調發展，全力打造「中國理想生活綜合服務商」第一品牌。

精準銷售方面，本集團將嚴格執行既定的「早銷、快銷、多銷」原則，緊盯市場變化，緊抓客戶需求，靈活突破，合理爭取價格備案空間，維護公司和股東可預期的盈利空間，同時借助大數據等工具在杭州開展精準定位、精準營銷的試點，保證首開去化率和價格水平，繼續加快存量房源、特別是三四線城市存量房源的去化，整體加快項目銷售。

投資拓展方面，2016年綠城集團銷售業績首次突破「千億」規模，資金回籠金額豐厚，且在投資拿地時合理設置上限，有效避免了購入價格過高的「地王」項目，保證了本公司2017年充裕的資金量，可以展開更大力度的投資拓展。2017年，本集團整體投資繼續堅持「核心城市、核心地段」戰略，一方面繼續強化一二線核心重點城市的項目投資；另一方面適度加大優秀三四線城市優質短平快項目的投資，同時嚴控三四線城市項目的單個體量，第三，戰略性拓展一二線城市周邊的優質小鎮項目。緊抓政府「合理增加一二線城市住宅用地」

的契機，通過招拍掛、收併購、PPP（政府與社會資本合作）、一二級土地聯動、城市更新和舊城改造、軌道交通戰略合作等多種方式，最大限度地獲取優質地塊項目，進一步增倉北京、上海、廣州、杭州、南京，爭取進入深圳、重慶等城市，加持鄭州、濟南、寧波等地優質項目，爭取年內基本實現土地儲備結構和儲備方式的優化調整的目標。

在此基礎上，依托中交集團海外資源優勢，保持對英國、美國、澳大利亞等發達國家和東南亞發展中國家優質城市的緊密關注，擇機獲取新的海外優質項目，邁出集團國際化步伐。

產品品質方面，本集團將繼續傳承綠城精神和情懷，堅持極致的品質追求，並以契合市場需求的高性價比為導向，繼續加強房產品戶型、空間佈局、功能結構、材料匹配等創新研發，系統提升新技術、新材料、智能化、綠色節能等創新研究和應用程度。同時，本集團將與浙江大學建立聯

合實驗室，以產學研合作的方式建設建築檢測，創新研究平台；與中天建設集團構建聯合研發基地，開展產業化成套技術研發和綠色建築解決方案應用，並在杭州柳岸曉風、上海誠園(代建項目)等項目進行應用試點，逐步將專業技術轉化為綠城的生產力、綠城產品的核心競爭力，進一步提升綠城產品的性價比。

服務升級方面，為適應中國社會逐步邁入品質生活時代的趨勢，綠城集團將以綠城客戶和業主需求為核心，以綠城生活的組建和運營為重點，加快建立圍繞房屋交付後維修維保、煥新、置換等業務體系，創建全國首家房屋4S店；同時，借助互聯網、大數據等工具，以錢下園區商業實體店、錢下優質生活服務包為組合，推出全新的生活服務平台，進一步提升綠城客戶、業主的生活品質。

財務管控方面，以費用控制信息化系統為助推，落實全面預算管理，將公司所有經營行為全部納入預算，同時根據預算執行情況進一步優化費用標準和管控舉措；設立資金結算中心考核目標，加強資金的統籌管理，提高資金利用效率；進一步加大融資計劃統籌的力度和稅務籌劃的科學性，創新代建等模式下的財務管理新模式；細化解構利潤結構，逐項逐筆盯緊並予以實現，提升盈利空間和盈利能力，保持公司良好的現金流和合理的負債率。

人才培養方面，綠城集團與浙江工業大學聯合開辦「綠城同道人班」，甄選在校優秀本科生、研究生，結合公司要求予以體系化培養，提前鎖定高校優秀人才；啟動「綠城管理學堂」，組織第二期「彩虹計劃」項目總經理培訓班，建設人才培養基地，同時，強化基幹隊伍，並建立公司高級管理者與基幹人員的師徒結對制，保障公司發展的人才需求；抓緊落地項目模擬跟投和實質跟投等激勵機制和專項獎勵政策，保

持薪酬激勵機制的市場競爭性和對優秀中高端人才的吸引力，重獎價值創造者和價值貢獻者。

2017年綠城集團預計整體可售貨源約為871萬平方米，整體可售金額約為人民幣1,493億元。其中，2017年本集團將有105個投資項目或項目分期在售，預計可售貨源約571萬平方米，可售金額約人民幣1,125億元(其中2016年存量房源可售金額為人民幣557億元，2017年預計新增可售房源金額人民幣568億元)，一二線城市可售貨源約153萬平方米，可售金額約人民幣435億元，佔2017年可售金額的38.7%；2017年綠城集團代建項目預計可售貨源約300萬平方米，可售金額約人民幣368億元。

在央企中交集團、香港藍籌企業九龍倉集團有限公司等大股東，以及知名中國房地產企業家宋卫平先生等創始股東的全力支持下，綠城已經形成了投資開發、代建管理、資產經營、小鎮建設、生活服務等全產業鏈專業開發及管理的能力；同時，綠城在歷年的項目開發中，以高品質、增值的房產品和優質的服務吸引了全國一大批高端、忠誠的業主群體，為綠城今後發展奠定了扎實的基礎。

未來，綠城集團將充分發揮混合所有制企業特質，整體推進綠城房產、綠城管理、綠城資產、綠城小鎮及綠城生活五大板塊多元化發展，傳承綠城精神、追求極致品質，相信本集團走在房地產行業變革前端的盈利模式，將引領綠城加快實現成為「理

想生活綜合服務商」的目標，樹立房地產企業融合「美麗建築」和「美好生活」的標桿。

財務分析

收入

本集團的收入主要來自物業銷售，同時也包括酒店營運收入、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25,521百萬元，佔總收入的88.1%，較

2015年的人民幣23,326百萬元增加人民幣2,195百萬元，上升9.4%，主要是交付物業銷售面積增加較多所致。本年度交付物業銷售面積為2,269,171平方米，較2015年的1,610,818平方米上升40.9%。本年度交付物業銷售均價為每平方米人民幣11,247元，較2015年的每平方米14,481元下降22.3%，主要是因為本年度交付的項目中，銷售佔比較高的新疆百合公寓、淄博百合花園、奉化玫瑰園等項目均位於三四線城市，在一定程度上影響了銷售均價。

2016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)
合肥翡翠湖玫瑰園	高層住宅、別墅	263,506	2,719	10.7%	10,319
海南藍灣小鎮	高層住宅、別墅	93,841	2,047	8.0%	21,813
新疆百合公寓	高層住宅、寫字樓	136,892	1,786	7.0%	13,047
青島理想之城	高層住宅、多層住宅、別墅	134,452	1,780	7.0%	13,239
淄博百合花園	高層住宅、多層住宅、別墅	183,002	1,519	6.0%	8,300
杭州玉園	高層住宅	81,866	1,363	5.3%	16,649
奉化玫瑰園	高層住宅、別墅	121,491	1,283	5.0%	10,560
建德春江明月	高層住宅	106,766	1,233	4.8%	11,549
杭州藍庭	高層住宅、多層住宅、別墅	147,748	1,176	4.6%	7,959
諸暨綠城廣場	高層住宅、別墅	99,496	920	3.6%	9,247
舟山長峙島	高層住宅	88,615	850	3.3%	9,592
其他		811,496	8,845	34.7%	10,900
合計		2,269,171	25,521	100%	11,247

附註：銷售面積包括地上及地下面積。

本年度浙江地區(除杭州以外)項目實現物業銷售收入人民幣7,288百萬元，佔比28.6%，位居首位。杭州地區項目實現物業銷售收入人民幣6,001百萬元，佔比23.5%，位居第二。山東地區項目實現物業銷售收入人民幣4,372百萬元，佔比17.1%，位居第三。

本年度高層住宅、多層住宅、酒店式公寓銷售收入人民幣17,653百萬元，佔比69.2%，別墅銷售收入人民幣6,760百萬元，佔比26.5%，寫字樓銷售收入人民幣1,108百萬元，佔比4.3%。

本年度本集團實現設計及裝修收入人民幣1,660百萬元，較2015年的人民幣1,099百萬元上升51.0%，主要是設計及裝修業務規模逐年擴大，所提供的高端精裝修產品和服務得到客戶的高度認可，客戶群穩步增加所致。

本年度本集團實現項目管理收入人民幣814百萬元，較2015年的人民幣748百萬元上升8.8%，主要是本集團近年來推行輕資產運

營理念，並持續對外輸出綠城品牌、管理體系和全產業鏈資源，項目管理業務的各項核心優勢逐漸得到行業認可，服務群體增加同時業務規模不斷擴大所致。

本年度本集團實現酒店運營收入人民幣652百萬元，與2015年的人民幣584百萬元上升11.6%，主要是2015年度投入運營的杭州尊藍錢江豪華精選酒店、海南藍灣綠城威斯汀度假酒店和舟山朱家尖綠城威斯汀度假酒店等多家酒店運營逐步成熟，客源日益增長所致。同時，以前年度已投入運營的青島李滄綠城喜來登酒店，客源日益穩固，酒店運營收入也有所增長。

本年度本集團實現投資性物業租金收入人民幣139百萬元，較2015年的人民幣124百萬元增長12.1%，主要來自北京綠城奧克伍德華庭酒店公寓的租金收入，2016年奧克伍德華庭酒店公寓的入住率87.4%，較2015年的83.6%有一定幅度的增長。



臨安曼陀花園

物業銷售毛利率

本年度本集團實現物業銷售毛利人民幣4,611百萬元，物業銷售毛利率為18.1%，與2015年的18.0%基本持平。本年度交付的項目中，諸暨綠城廣場、慈溪慈園、大慶御園等個別項目，受過去幾年中國政府對房地產行業的調控政策影響，銷售價格偏低，物業毛利率極低，撇除這幾個項目，本集團物業毛利率為21.9%，較2015年同口徑的20.9%有所上升。

其他收入

本年度本集團取得其他收入人民幣977百萬元，較2015年的人民幣849百萬元增加人民幣128百萬元，主要是利息收入增加人民幣168百萬元所致。

銷售及行政開支

本年度本集團發生銷售開支人民幣1,347百萬元及行政開支人民幣2,861百萬元，合共人民幣4,208百萬元，相比2015年的合共人民幣3,802百萬元上升10.7%，主要是人力資源成本以及淨匯兌損失的增加所致，若扣除淨匯兌損失的影響，銷售及行政開支同比上升約9.0%。

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1,476百萬元(2015年：人民幣1,237百萬元)，同比增長19.3%，主要是2016年度房地產企業的生存環境顯著好轉，本集團積極拓展銷售，大力推動庫存去化，隨著銷售額的持續突破，人力資源成本呈一定幅度的增長所

致。本年度產生營銷活動相關費用合共人民幣599百萬元，與2015年的人人民幣584百萬元相比略有增加。本年度產生日常營運費用人民幣929百萬元(2015年：人民幣991百萬元)，同比下降6.3%，主要是因為本公司致力於費效比的提升，通過日益完善的成本費用管控體系，嚴控各項費用開支，取得較好效果。

本年度包含在行政開支中有淨匯兌損失人民幣528百萬元，與2015年的損失人民幣426百萬元相比增加人民幣102百萬元，主要是因為2016年美元對人民幣匯率升值約6.7%，且本集團外幣借款較多所致。於2016年12月31日，本集團尚有外幣銀行借款和境外優先票據餘額合共美金2,042百萬元(於2015年12月31日：美金2,203百萬元)。

財務費用

本年度總利息開支為人民幣3,468百萬元，較2015年人民幣3,028百萬元增加人民幣440百萬元，主要是本年度加權平均佔用資金較多所致。本年度加權平均利息成本為5.9%，與2015年的7.3%相比有顯著改善，主要是本公司通過2015年下半年境外優先票據交換要約成功完成、境內公司債順利發行、2016年上半年境外優先票據提早贖回等一系列措施調節債務結構，實現融資成本的持續降低。本年度資本化利息為人民幣2,431百萬元，資本化率為70.1%，與2015年的70.7%基本持平。本年度計入綜合損益及其他全面收益表的利息支出為人民幣1,037百萬元(2015年：人民幣886百萬元)。

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及聯營公司業績為人民幣1,425百萬元，較2015年的人人民幣1,668百萬元，減少人民幣243百萬元。2015年分佔合營企業及聯營公司業績中，包含來自於上海融創綠城投資控股有限公司和Sunac Greentown Investment Holdings Limited處置其所持有的房地產項目之收益，本公司2015年分佔前述兩家公司之業績合共人民幣714百萬元。若扣除該因素的影響，本年度分佔合營企業及聯營公司業績較上年可比數據人民幣954百萬元，增加人民幣471百萬元，增加49.4%。

本年度交付的杭州武林壹號項目為精裝修高檔住宅，銷售均價較高，土地取得成本較低，實現物業銷售毛利率較高，在一定程度上提升了本年度的分佔聯營公司業績。



義烏玫瑰園

2016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) (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)
濟南百合花園	合營企業	高層住宅	188,833	1,633	5.7%	8,648
余姚明園	合營企業	高層住宅、別墅	141,076	1,554	5.5%	11,015
杭州之江壹號	合營企業	高層住宅	82,576	1,495	5.3%	18,105
杭州武林壹號	聯營公司	高層住宅	101,100	5,853	20.6%	57,893
義烏玫瑰園	聯營公司	高層住宅、別墅	244,087	4,234	14.9%	17,346
上海長風中心	聯營公司	高層住宅、寫字樓	53,287	1,708	6.0%	32,053
杭州田園牧歌	聯營公司	高層住宅、別墅	82,312	1,452	5.1%	17,640
濟南全運村	聯營公司	高層住宅、別墅	117,979	1,417	5.0%	12,011
其他			665,643	9,068	31.9%	13,623
合計			1,676,893	28,414	100%	16,944

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431百萬元的土地增值稅(2015年：人民幣861百萬元)和人民幣1,095百萬元的企業所得稅(2015年：人民幣814百萬元)。本年度企業所得稅實際稅負為37.2%(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、交叉貨幣掉期公平值改變、優先票據提早贖回權的公允價值變動以及若干不可扣除的開支所導致。

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投資物業予以評估。根據評估結果，2016年投資物業的公平值變動收益為人民幣50百萬元(2015年：收益人民幣40百萬元)。

交叉貨幣掉期公平值改變

2013年5月，本公司發行人民幣優先票據25億元，並與中銀國際金融產品有限公司、渣打銀行(香港)有限公司、中國工商銀行(亞洲)有限公司訂立若干交叉貨幣掉期合同，本年度該交叉貨幣掉期完成交割，其公平值改變產生收益人民幣56百萬元(2015年：損失人民幣129百萬元)。



嵯州剡江越園



杭州江南里

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101百萬元(2015年：收益人民幣258百萬元)，主要是本年度對2018年到期的優先票據行使了提早贖回權。

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)
綠城恒基(大慶)置業有限公司	大慶御園	20
諸暨市越都置業有限公司	諸暨綠城廣場	20
浙江宏順房地產開發有限公司	臨安曼陀花園	13
台州綠城泰業房地產開發有限公司	台州寧江明月	8
安徽綠城玫瑰園房地產開發有限公司	合肥翡翠湖玫瑰園	8
合計		69

另外，本年度本集團就應收合營企業紹興綠城寶業房地產開發有限公司(紹興玉園項目)的款項計提減值虧損人民幣82百萬元(2015年：人民幣98百萬元)。

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2016年12月31日，本集團有預售訂金餘額人民幣38,423百萬元，較2015年12月31日的人民幣22,223百萬元增加人民幣16,200百萬元，增加72.9%。

於2016年12月31日，合營企業及聯營公司有預售訂金餘額人民幣50,905百萬元，相

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，2016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35百萬元(2015年：

撥回評估減值人民幣25百萬元)，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3百萬元(2015年：撥回評估減值人民幣6百萬元)。

比於2015年12月31日的人民幣30,639百萬元增加人民幣20,266百萬元，增加66.1%。

以上所述預售訂金之大幅增長，主要是本年度綠城集團存量房源與新增房源去化率較高，同時銷售資金回籠率也較高所致。

融資來源及流動性

於2016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24,971百萬元(2015年12月31日：人民幣18,239百萬元)，總借貸人民幣47,834百萬元(2015年12月31日：人民幣44,994百萬元)，淨負債(總借貸減去銀行存款及現金)人民幣22,863百萬元(2015年12月31日：人民幣

26,775百萬元)。淨資產負債率(淨負債除以淨資產)為58.1%，與2015年12月31日的73.0%相比有顯著改善，主要是2016年本集團積極拓展銷售，推動庫存去化，全年銷售目標不斷實現突破，同時帶來銷售回籠資金較多，且本年度置地審慎，未新增購入高價地塊所致。

綠城集團現取得金融機構授信超過人民幣1,500億元，截至2016年12月31日止實際使用約340億元。

重要收購及處置

本年度，藍城(當時為本公司的附屬公司)的股東透過公司分立及存續的方式分拆其為兩家公司，即新藍城及藍城(即重組後的原有公司)。就上述重組，於2016年6月25日，本集團分別簽訂收購協議及出售協議，據此，本集團(i)以約人民幣926百萬元(經調整後)總對價向其他股東收購新藍城的餘下64.6%股權，及(ii)以約人民幣135百萬元(經調整後)總對價向宋卫平先生出售重組後藍城35.4%的股權。截至2016年12月31日，本集團已支付收購新藍城之對價約人民幣617百萬元，及已收到出售藍城之對價約人民幣76百萬元。於上述收購及出售完成時，新藍城已成為本公司的全資附屬公司及本公司已不再持有藍城的任何權益。除上述以外，於2016年6月25日，本集團亦簽訂另一收購協議，據此，本公司之附屬公司綠城房地產集團有限公司同意以約人民幣103百萬的總對價向藍城收購寧波高新區智慧綠城建設有限公司60%股權。有關上述交易的其它內容，請見本公司日期為2016年6月25日的公告及本公司日期為2016年8月16日的通函。

於2016年11月21日，本集團與一名獨立第三方簽訂產權交易合同，據此，本集團同意出售其所持有的一家聯營公司中投發展有限責任公司24%股權，交易對價為人民幣684百萬元。該項處置增加了本年度本公司股東應佔利潤人民幣575百萬元。

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2,042百萬美元，故本集團面對外匯風險。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，但本公司仍然正積極與各大銀行探討外匯對沖方案，唯截至2016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2016年12月31日，抵押貸款保證為人民幣27,361百萬元(2015年12月31日：人民幣21,845百萬元)。

資產抵押

於2016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37,698百萬元(2015年12月31

日：人民幣29,370百萬元)的樓宇、酒店、在建工程、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、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2016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11,000百萬元(2015年12月31日：人民幣16,465百萬元)。

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

截至2016年12月31日，本集團總共僱用5,334名僱員(2015年：5,328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。

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

孫國強先生為中交集團之附屬公司中交房地產集團有限公司之董事長兼總經理。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

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、綠城管理及綠城小鎮董事。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同管理部總經理、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，兼任綠城房產董事長，綠城管理、綠城資產及綠城小鎮董事。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。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、浙江省房地產業協會理事、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銀億房地產股份有限公司(股票代碼：000981.SZ)、榮安地產股份有限公司(股票代碼：000517.SZ)、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

柯煥章先生現為北京市城市規劃設計研究院的顧問總規劃師。柯先生於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

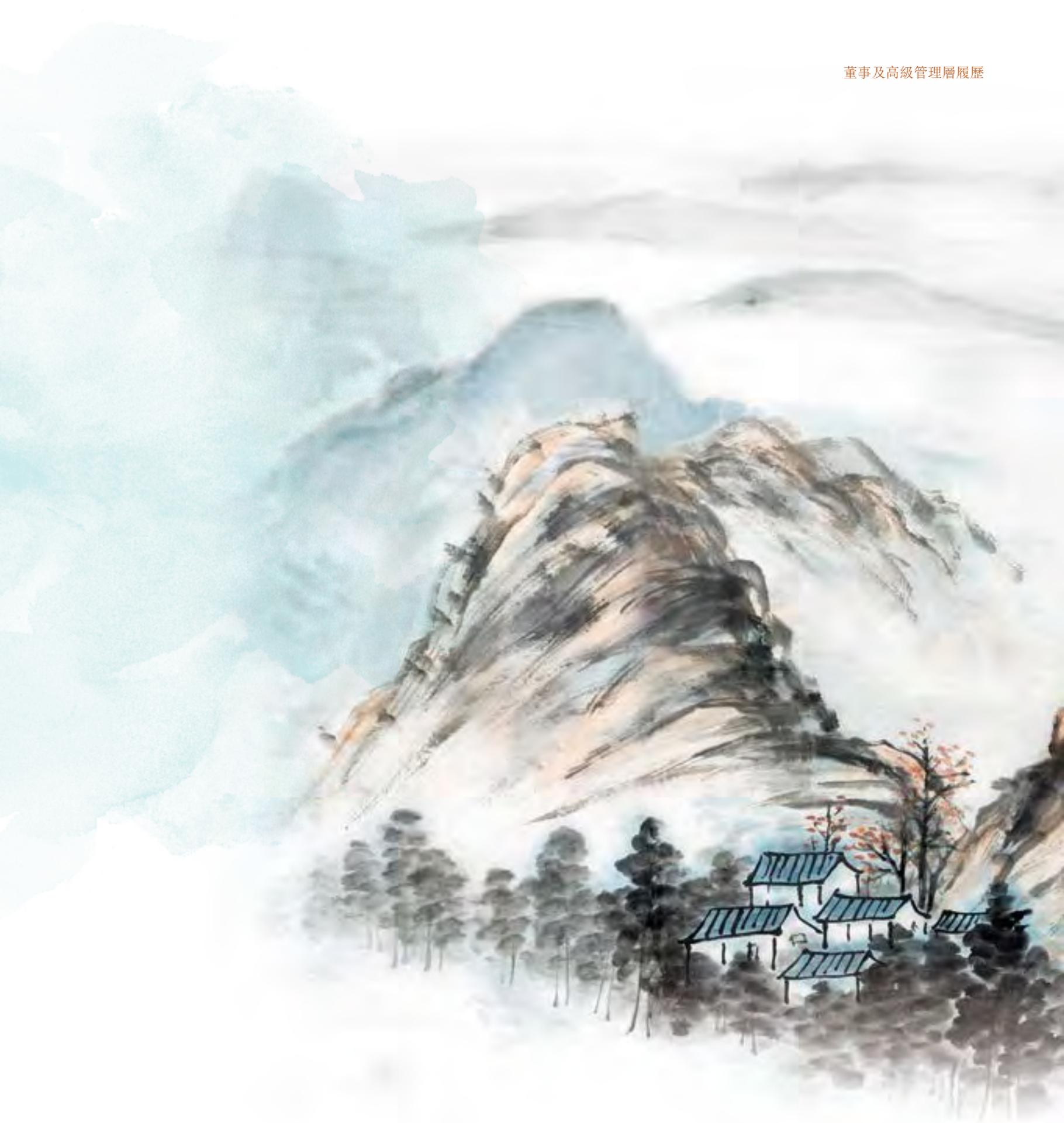
應國永，出生於1961年9月，現任綠城中國執行總裁及本集團主要附屬公司綠城房地產集團有限公司董事，全面負責集團公司的經營管理工作。應先生畢業於杭州大學，主修法律，獲學士學位。應先生擁有超過二十年的經營管理經驗，1985年7月參加工作，先後任職於浙江省團校教研組、共青團浙江省委企業辦、浙江省中青旅公司、浙江中旅綠城投資置業公司，應先生於2001年6月加入本集團。

杜平，出生於1970年12月，現任綠城中國副總裁，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年於香港上市的實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12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，亦擔任實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。

王科，出生於1978年6月，現任綠城中國副總裁，主要分管本集團產品中心工作。王先生畢業於上海同濟大學藝術設計專業，獲學士學位。王先生2002年7月參加工作，先後在瑞士蕾萌建築設計事務所、同濟建築設計研究院擔任設計師。王先生於2005年3月加入本集團，歷任綠城集團規劃設計部設計師、湖州御園項目規劃設計部副經理、蘇州玫瑰園項目副總經理、蘇州桃花源項目總經理等職務。

楊薇，出生於1981年5月，現任綠城中國副總裁，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。







環境及 社會責任報告





臨安桃李春風

環境及社會責任報告

關於本報告

編製基準

此為本公司第一次對外公開發布的《環境及社會責任報告》(簡稱「本報告」)。本報告披露本集團於2016年度內的企業環境表現和社會表現情況。本公司按照香港聯合交易所有限公司上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》編製本報告，本報告應與香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》一並閱讀。有關披露環境及社會表現的核心原則、目標和細節均載於香港聯交所網站。

本報告範圍

本報告指在均衡彙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2016年度1月1日至12月31日。有關公司管治部分的內容將在本年報中的「企業管治報告」部分單獨陳述。

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。本公司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。

一、 產品研發

集團致力於打造「理想生活綜合服務商」第一品牌，在產品開發過程中，始終專注於產品品質、注重客戶滿意度，積極應用綠色環保的技術和產品，所營造產品均按照政府要求的綠色環保條款建設，包括執行綠色建築標準、應用太陽能等可再生能源技術。

同時，為提高房產品建造的產業化程度和更好地踐行綠色環保的理念，本集團致力研發並應用工業化建造技術。2016年度，本集團已在北京、上海、杭州、濟南等一批項目中應用了PC預製裝配施工技術，其中裝配的預製件包括了疊合樓板、樓梯、外牆板等構件。2017年，本集團將會繼續投入研發資金用於建築產業化技術和綠色建築技術的研發，並計劃在杭州周邊建設一個建築技術研發基地和相關建築技術實驗室。

二、 綠色環保

本集團在追求精緻品質和優質服務的同時，亦不會忽視由於自身運營所帶來的環境影響。本集團長久以來將節能環保和高效利用資源的意識貫穿於日常運營中。通過制定相關節能政策以及年度節能目標，向員工傳達「綠色辦公室」的理念並鼓勵員工節能減排。本集團定期通過意見箱、電郵及召開會議等渠道收集員工對於節能環保的意見及建議。

目前於本集團內部開展的「綠色辦公室」活動包括：

- 定期安排清潔保養燈泡、空調設備(每年至少兩次)等，確保其有效運作；
- 在所有照明開關附近張貼提示標籤，提醒員工離開前關燈；
- 維持室內溫度在24至26攝氏度，並確保室溫控制器設定正常；
- 在窗戶上貼隔熱膜，避免陽光直接照射，以降低空調負荷；
- 採購屬於高能源效益的設備和電器產品等；
- 鼓勵員工透過電子方式(如電郵)溝通，減少用紙量；
- 鼓勵員工盡量採用電子掃描或電子傳真等方式，減少影印；
- 提倡雙面打印草稿及內部文件，並於所有打印機和複印機附近張貼標籤，提醒員工減少用紙；
- 減少辦公室垃圾塑料袋更換的頻率；
- 回收及重用舊計算機配件及電器；
- 採用可充電電池代替一次性電池；
- 設置回收點並鼓勵員工回收廢紙、碳粉匣、充電電池、電燈泡及光管等；

在約束自身日常行為的同時，本集團針對旗下開發物業的承包商及供應商也提出了相應的環境管理要求，詳情請參閱本報告中「供應鏈把關」章節。

2016年，本集團嚴格遵守可適用的法律法規，在空氣和溫室氣體排放、水源和土地污染排放及有害和無害廢物的產生等方面取得顯著成效。

與此同時，本集團亦積極投身環保公益事業。自2015年開始，綠城已連續兩年參與「拯救民勤·綠色傳遞」的大型環保公益行動。作為古代絲綢之路必經之地的民勤，現已變成中國四大沙塵暴的策源地之一。兩年來，綠城攜員工及業主累計捐款達539,935萬元，在民勤沙漠種下了53,993株梭梭樹（一種耐乾旱的沙漠植物），成功使得771畝荒漠變成了生機盎然的「綠城林」。

此外，2016年12月18日，由海南綠城公司（綠城位於海南的一家子公司）參與組織的「萬人保護沙灘」環保公益活動在海南綠城藍灣小鎮舉行，該活動得到了來自海南省的11,017名環保志願者積極響應和參與，經世界紀錄權威認證機構確認，創下了世界最大規模的保護沙灘環保活動記錄。



三、 品質信仰

「品質作為綠城的立身之本和信仰，22年來始終如一。」

早在1995年的企業創立之初，對審美和品質的極致追求便寫入了綠城的基因。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，以保持純正的「綠城血統」，達到行業內的「第一品級」。

1、 規劃設計

本集團一貫選擇與國際頂尖設計力量緊密合作，借助各合作方的先進理念和國際視野，從源頭把控產品品質高度。

2、 工程管理

同時，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，全力確保每一處項目的建築質量。而對於本集團自有開發的項目，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關鍵節點進行錄像或建立檔案。

除此之外，本集團自2015年7月份起，先後委派綠城工程管理系统人員四次赴日研修、參觀學習，並於2015年9月開始在部分項目試行日式工程管理。

而自2016年以來，綠城開始將互聯網融入工程建造全過程，實現「互聯網+工業級製造」，集團旗下多個項目已落地工程質量線上管理平台。

3、 監督體系

在質量監督方面，綠城始終堅持採用最嚴苛的標準，從項目公司、第三方公司、集團、客戶等多角度構建全方位的督導體系。

2016年9月，綠城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。

2016年11月，綠城更啟動了內部滿意度調研，覆蓋綠城客戶達10%以上，其中包括尚未交付的準業主和居住多年的老業主，請他們為70項細節一一打分。統計結果一方面可用於考核綠城各項目質量；另一方面，可從客戶的實際需求出發，推進綠城產品的升級和提高。

4、 廣告宣傳

為進一步加強對廣告宣傳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，本公司根據《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，切實保護公司及業主的合法利益，維護綠城品牌價值。

四、 投訴機制

針對可能出現的有關產品及服務的投訴風險，本公司制定了一系列的管理政策及標準。

1、 《綠城中國品質紅綫管理標準》

本標準基於綠城品質管理的實踐經驗編製而成，彙集了綠城各項管理標準、技術標準的核心內容。以客戶的敏感點為視角，進一步加大質量管控力度，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，通過充分發揮過程管控的效能，確保關鍵管理動作得以有效落實，實現顧客投訴管理工作的前端管控，從而提高產品品質和服務品質。

2、 《綠城中國客戶投訴基礎規範》

本標準對客戶投訴的分級定義、責任層級、處理要求等進行了明確地規範，確立了投訴處理的原則，同時確定了各級組織在客戶投訴處理工作中的職責、分工和程序，並建立了追責機制，以確保客戶投訴能得到及時、有效地處理，以此促進客戶服務品質的提高，保障客戶權益，從而提高客戶滿意度與忠誠度。

3、 《綠城中國客戶投訴處理追責制度》

本標準旨在對於各級單位或個人就故意或過失性不履行或不真實履行職責而導致客戶投訴，對公司利益(包括經濟、企業形象、企業名譽等方面)造成損害或不良影響的行為進行監督和懲罰。同時明確了全體員工、供應商、責任人在客戶投訴全流程管理中應承擔的責任，保證投訴處理工作妥善、快速、有效地完成，並實現預期管理目標。

4、 《綠城中國客訴風險巡查工作標準》

本標準旨在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、服務品質，提高客戶滿意度。

五、 供應鏈把關

綠城是國內第一家通過ISO9001質量管理體系認證的房產開發企業，本集團內部擁有系統性的產品品質保障體系，並對於工程承包商的現場管理也提出了相應的合規要求。

綠城在產品供應鏈環節建立了戰略集採、戰略大總包、廠家飛檢、第三方產品檢測等過程管理機制，能夠集約化地進行產品品質、原材料環保性、公正廉潔等方面的管理。同時，綠城建有一套完整的物資採購管理程序來保障房產品中所使用的原材料均是滿足相關環保法律法規的要求。在供應鏈管理方面，對供應商的選擇也是以原材料、設施設備均符合相關環保法律法規的要求為基礎。

綠城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，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，以期與供應鏈上下游合作夥伴共同竭力減少供應鏈各環節的環境和社會風險。

六、社區服務

綠城在基礎社區服務的基礎上，推出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)，致力於為業主流造精彩的園區生活。

1、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。



2、奇妙系列

奇妙系列指專屬類服務中的「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，它更是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。



3、 U-young系列

U-young系列是綠城在2015年打造的業主專屬服務平台，主要面向綠城青年業主，涵蓋生活、創業、社交等服務內容，旨在打造有青春有活力有新意的社區文化。



4、 長者系列

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



七、 反腐倡廉

本集團歷來堅持公司合法經營、倡導員工廉潔從業，堅決杜絕行賄、索賄、受賄、職務侵佔、串標圍標等擾亂市場經濟秩序的違法違規行為。近年來，本集團通過實施一系列的監察措施，提升員工的廉潔自律意識，規範員工的廉潔自律行為，促進本集團持續健康地發展。

第一，通過梳理公司廉政風險點，開展自查自糾及關聯關係申報。針對公司不同的業務模塊，定期開展廉政風險點的梳理及自查自糾工作，要求公司主要管理人員、重要崗位人員開展關聯關係申報。

第二，建立廉潔從業的相關制度。根據公司實際情況，建立《綠城中國監察工作管理標準》及《員工廉潔自律準則》等制度。

第三，建立舉報投訴渠道。全面接受內部員工和外部合作方的監督舉報；

第四，嚴厲查處違法違規行為。通過主動巡查、舉報核查以及專項調查等方式，對員工可能存在的違法違規行為進行調查，並根據調查結果，視情節嚴重程度給予相應處罰；

最後，參與過程監督。以抽查形式參與監督集團的招標採購、合格供方選擇等活動。

於本報告期內，本集團及旗下員工並未涉及任何有關貪污腐敗的訴訟案件。

八、 僱傭政策

本集團視人力資源為我們最寶貴的資產。員工作為集團的本體，培養優秀的員工，是企業運作的首要目標。本集團致力為旗下每一位員工創造畢生發展、實現豐富人生的平台，通過提供具有市場競爭力的薪酬和福利體系，構築全面的培訓系統及發展體系，關注員工的健康與安全，提供平等、和諧的工作環境，實現集團與員工的共同發展。同時本集團嚴格遵守招聘、解僱、晉升、薪酬、工時、休假、平等權利、多樣化、反歧視及其他福利方面的相關法律法規。

1、 員工招聘

本集團在招聘、解僱及其他僱傭事宜上嚴格遵守《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。而對於有違法違規行為的員工，依據公司內部相關規定給予處罰，情節嚴重者則立即解僱，並在公司招聘管理標準等相關制度中提供明確指引。

本集團明白建立和留住優秀的團隊是企業成功的基石。在人才招攬方面，本集團以是否具備良好的職業道德為選擇人才的首要標準，將團隊合作性的權重置於個人才智之上。本集團積極拓展招聘渠道，力求從不同市場吸收優秀人才；同時對本集團內部符合招聘職位要求及表現卓越的員工給予優先選拔。

案例分享：「同道人」校園招聘

「同道共識，共赴理想」是綠城校招的理念。綠城每年面向內地知名院校招募並挑選出類拔萃的應屆畢業生參加「同道人計劃」。2016年度，綠城與浙江工業大學首次合作開辦的「同道人班」也開創了綠城與高校之間校企合作的新篇章。「同道人班」利用學生的課餘時間，強化學生房地產方面的專業知識和實踐鍛煉，幫助學生提早完成從學生到職業人的身份轉變。通過校企合作，綠城將會為社會培養更多的建築領域人才；在實現高校、企業、學生三方共贏的同時，也肩負起一個知名企業所應承擔的社會責任。



2、 薪酬與激勵

工作者理應是工作成果的享有者。綠城的薪酬計劃旨在提供具有市場競爭力的薪酬，進而吸引、激勵及挽留人才。綠城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，本集團實時評估各地區的市場走勢，以保持本集團的競爭力。

同時，本集團以業績為導向，為員工提供與業績表現緊密掛鈎的浮動薪酬，包括短期獎勵、長期獎勵等。短期獎勵計劃是根據公司或團隊整體表現給予僱員獎勵，並對個人表現及潛力給予認可。長期獎勵計劃則是將公司經營利益與員工共同分享。本集團每半年進行一次業績考核評估，並根據評估結果考量員工在晉升、加薪、發展等方面的可能性，藉此協助員工發展潛能並努力不懈、發揮最佳表現，為實現本集團整體發展目標及推動可持續發展做出貢獻。

除此之外，本集團更提供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。

3、 員工培訓

在實現集團整體持續穩定發展的同時，綠城選擇將企業還原成學校。綠城培養的人才，除了自身得益，更重要的是社會也能夠得益。

本集團基於員工生命周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，具體包括在校「同道人」班培訓、新員工入職培訓、員工在崗學習、基本人員培養項目等。此外，本公司推行管理序列和專業序列的雙通道發展路徑，通過導師制度、輪崗制度、內部人才流動、AB崗、梯隊選拔等政策和舉措支持員工成為行業內優秀的、有影響力的高級管理人才與專業人才。



4、 員工健康安全

一方面，綠城倡導「健康生活、快樂工作」的雙贏理念，致力為員工創造健康的職業環境和氛圍，除了在辦公區設立健身房及休閒吧等設施、定期組織健康體檢之外更積極和綠城健康等公司合作，開展飲食健康、養生保健等活動；並通過心理輔導溝通、心理諮詢等活動，引導員工保持積極進取心態，全方位地關注員工的身心健康。

另一方面，本集團積極開展安全教育，為員工締造安全和受保障的工作環境，盡力使各個業務營運範疇的風險減至最低。例如，為避免酷熱天氣影響員工健康，本集團為項目現場職工配備足夠的休息室、制定休息時段、提供通風設備，並開展夏日送清涼活動等。同時，本集團定期開展內部消防安全演練和司機職業安全培訓，致力營造安全的工作環境。

5、 員工活動

綠城十分注重員工身心健康，開設各項體育活動俱樂部，舉辦多樣化文娛體育活動，包括員工旅遊、攝影、瑜伽、登山、相親會、拓展、運動會、生日會等，鼓勵員工在工作和生活中取得平衡。同時，公司設立愛心基金，對困難員工家庭進行幫扶；並通過喪娶關愛、節假日慰問等表達對員工的關愛。



6、 員工溝通

本集團通過建立各種正式與非正式的溝通渠道，例如五一座談會、民主生活會等活動，鼓勵員工積極表達對集團的意見和建議，同時，也督促各級管理層深入一線了解員工的期望和需求，積極維護所有員工的權益。

在行政服務方面，要求行政系統積極與員工溝通，通過成立員工監督小組的形式，讓員工參與到食堂、辦公室、員工關愛管理中來，構築一個行政服務監督交流的平台。同時，通過問卷調查、員工定期座談會收集各類需求，制定相應行動計劃及時改進，並總結制定行政服務承諾書，公示全員，按承諾書提供服務，保障員工權益。

九、 2016年主要榮譽及獎項

時間	獲獎單位	榮譽	頒發單位
2016年3月	綠城集團	中國房地產百強企業 綜合實力TOP10 中國房地產百強企業 規模性TOP10 2015-2016中國房地產年度 社會責任感企業	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
2016年9月	綠城集團	中國房地產公司品牌 價值TOP10(混合所有) 中國房地產顧客滿意度領先品牌	國務院發展研究中心企業研究所、 清華大學房地產研究所、 中國指數研究院
2016年11月	綠城集團	2016年度品牌創新獎	中國人民日報社



時間	獲獎單位	榮譽	頒發單位
2016年3月	杭州楊柳郡	2016中國地產設計大獎	地產設計大獎中國組委會
2016年6月	杭州江南里 南京玫瑰園	53屆「金塊獎」最佳國際聯排住宅大獎 53屆「金塊獎」最佳國際獨棟住宅大獎	美國太平洋建築協會
2016年11月	杭州蘭園 諸暨綠城廣場	2015-2016年度「廣廈獎」	國家住房和城鄉建設部



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2016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2016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)

朱碧新先生(聯席主席)(至2016年1月15日止)

劉文生先生(聯席主席)(自2016年1月15日起生效)

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(自2016年1月15日起生效)

非執行董事

劉文生先生(至2016年1月15日止)

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2016年12月31日止年度全年或（如適用）於2016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95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2016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2016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2016年度內共召開16次董事會會議及6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2016年 出席次數／ 董事會會議 舉行次數	於2016年 出席次數／ 股東大會會議 舉行次數
執行董事		
宋卫平先生	13/15	5/5
朱碧新先生*		
(至2016年1月15日止)	1/1	0/0
劉文生先生	11/12	4/4
孫國強先生	12/12	4/4
壽柏年先生	14/15	5/5
曹舟南先生	12/12	4/4
李青岸先生	12/12	4/4
李永前先生		
(自2016年1月15日起 生效)	11/11	4/4
獨立非執行董事		
賈生華先生	16/16	6/6
柯煥章先生	16/16	6/6
史習平先生	16/16	6/6
許雲輝先生	16/16	6/6

* 該名人士已不再出任董事

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2016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2016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2016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2016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2016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2016年12月31日止年度舉行過3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)	3/3
許雲輝先生	3/3
賈生華先生	3/3
柯煥章先生	3/3
執行董事	
劉文生先生(附註1)	1/2
壽柏年先生	3/3
朱碧新先生(附註2)	1/1

附註：

- (1) 劉文生先生於2016年1月15日獲委任為提名委員會成員。
- (2) 朱碧新先生於2016年1月15日起不再出任該委員會成員。

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2016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2016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2016年12月31日止年度舉行過1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)	1/1
史習平先生	1/1
柯煥章先生	1/1
許雲輝先生	1/1
執行董事	
壽柏年先生	1/1
孫國強先生	1/1

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2016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	2016年 (人民幣千元)	2015年 (人民幣千元)
審計服務(包括中期審閱)	5,380	5,240
非審計服務(主要為優先票據及 重大交易出具告慰函)	1,010	1,950
合計	6,390	7,190

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2016年之獨立核數師，並將提請於2017年6月16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，風險管理及內部監控系統於截至2016年12月31日止整個年度維持足夠及有效，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。



A traditional Chinese garden scene featuring a building with a tiled roof, bare trees, and a pond. The scene is overlaid with a semi-transparent white filter and scattered red and blue circular markers. In the bottom right corner, there is a traditional Chinese ink wash painting of two birds. The text '投資者關係' is prominently displayed in the lower center.

投資者關係





鷺
關
昔
資
姓



嵊州剡江越園

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。因此，本公司承諾保持公司高透明度及遵守向股東、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隊伍定期與投資者舉行會議，讓他們獲悉本公司的最新業務發展及公司策略。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，我們安排了60餘次參觀考察本集團項目的活動，進行了130餘次的投資者會面和電話會議，並參加了投資銀行組織的13場投資者推介會。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2016開展的主要投資者關係活動如下：

活動	日期
2016年股東特別大會	2016年1月8日 2016年5月31日 2016年8月31日 2016年10月21日 2016年12月29日
2015年度業績公佈之新聞發佈會及 分析師會議	2016年3月29日
2016年股東週年大會	2016年6月17日
2016年中期業績公佈之新聞發佈會及 分析師會議	2016年8月29日



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
2016年1月11-13日	第十六屆瑞銀大中華研討會	瑞銀	上海
2016年2月17-18日	花旗集團第十三屆亞太投資者會議	花旗	香港
2016年4月5-8日	第十九屆瑞士信貸亞洲投資論壇	瑞士信貸	香港
2016年5月3-5日	麥格理大中華區年會	麥格理	香港
2016年5月18日	CIMB中國／香港房地產企業日	CIMB	香港
2016年6月23-24日	花旗亞洲房地產年度高峰會	花旗	香港
2016年7月6日	德意志銀行中國房地產債券投資會議日	德意志銀行	香港
2016年7月12日	海通國際中國房地產企業日	海通國際	香港
2016年10月26-27日	傑富瑞第六屆年度大中華區峰會	傑富瑞	香港
2016年11月2-4日	美銀美林2016年度中國投資峰會	美國銀行美林證券	北京
2016年11月2-4日	瑞士信貸2016中國投資論壇	瑞士信貸	深圳
2016年11月3-4日	2016花旗中國投資者年會	花旗	澳門
2016年12月5日	野村中國房地產企業日	野村證券	香港

於2016年，有15家投資銀行為綠城發出研究報告，其中9份評級為買入(麥格理、招商證券、法國巴黎銀行、花旗、海通國際、德意志銀行、中金、傑富瑞和瑞信銀行)，6份評級為中性(高盛、野村證券、農行國際、交銀國際、聯昌國際和興業金融)。



本公司的投資者關係隊伍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。



董事會報告

董事會謹向股東提呈本集團截至2016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44、17和16。本集團主要業務性質於截至2016年12月31日止年度（「本年度」）並無重大變化。

業務審視

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（每種情況下在對了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。

在對了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2016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2016年12月31日之財務狀況載列於本年度報告第102頁至第103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2016年12月31日止年度之業績載列於本年度報告第101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7頁。

儲備

本集團於2016年度之儲備變動詳情載列於本年度報告第104頁之綜合權益變動報表。

股息

董事會建議向於2017年6月26日(星期一)名列本公司股東名冊的本公司普通股股東，派付截至2016年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.12元(「2016年末期股息」)(2015年：無)。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，2016年末期股息預期將於2017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2016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13。

股本

有關本公司于本年度股本的變動情況載於綜合財務報表附註29。

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8.22港元	每股16.35港元	每股5.20港元	每股5.20港元
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

就本公司所了解的公開資料及董事所知，按上市規則的規定，本公司截至2016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27披露的內容外，截至2016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2016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)

朱碧新先生(聯席主席)(至2016年1月15日止)

劉文生先生(自2016年1月15日起生效)

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(自2016年1月15日起生效)

非執行董事

劉文生先生(至2016年1月15日止)

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

於2016年1月15日，朱碧新先生由於工作調動辭任執行董事、董事會聯席主席兼提名委員會成員；劉文生先生由非執行董事調任為執行董事、並獲委任為董事會聯席主席兼提名委員會成員；李永前先生獲委任為執行董事。以上變更均自2016年1月15日生效。

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。宋卫平先生、劉文生先生、孫國強先生及壽柏年先生將於本公司應屆股東週年大會退任。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44頁至第48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9。

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9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2016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			持有股份及 相關股份總數	持有本公司 已發行股本百分比
	個人權益	家族權益	受控制法團權益		
宋卫平先生	1,089,000(附註1)	-	226,071,924(附註2)	227,160,924	10.501%
壽柏年先生	-	-	174,549,783(附註3)	174,549,783	8.069%
曹舟南先生	3,359,000(附註4)	-	1,161,500(附註5)	4,520,500	0.209%

附註：

- 指已根據2006年購股權計劃於2009年1月22日授出之購股權，且自2009年1月22日至2019年1月21日期間可按每股2.89港元的價格行使。
- 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)。
- 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。
- 指根據2006年購股權計劃於2009年5月13日授出的購股權，並於2009年5月13日至2019年5月12日按每股7.16港元的價格可予行使。
- 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1,161,500股股份中擁有權益。

於本公司債券的好倉

董事姓名	於相關股份的個人權益	家族權益	公司權益
史習平先生	-	300,000美元(附註1)	-

附註：

- 該等債券由史習平先生配偶YU Ka Po Ruby女士持有。因此，史習平先生被視為於該等債券中擁有權益。

除上述所披露者外，於2016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2016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	附註	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	28.886%
CCCG Holding (HK) Limited	(附註3)	524,851,793 (L)	實益擁有人	24.263%
HSBC Trustee (C.I.) Limited	(附註4)	540,589,293 (L)	受控法團的權益	24.990%
會德豐有限公司(「會德豐」)	(附註5)	540,589,293 (L)	受控法團的權益	24.990%
九龍倉	(附註6)	540,589,293 (L)	受控法團的權益	24.990%
夏一波女士	(附註7)	227,160,924 (L)	配偶的權益	10.501%
Profitwise	(附註8)	174,549,783 (L)	實益擁有人	8.069%
Delta	(附註9)	126,071,924 (L)	實益擁有人	5.828%
香港丹桂基金會	(附註9)	100,000,000 (L)	實益擁有人	4.623%
Lehman Brothers Holdings Inc.	(附註10)	101,400,450 (L)	受控法團的權益	4.688%
		31,868,575 (S)	受控法團的權益	1.473%

附註：

- 字母「L」指好倉，字母「S」指淡倉。
- 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。
- 中交集團控制的公司(就證券及期貨條例而言)。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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1,089,000份本公司購股權。上述指合共227,160,924股股份。
- 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。
- 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)。
- Lehman Brothers Holdings Inc.根據其權益備案披露，透過其受控法團(就證券及期貨條例而言)被視為於合共101,400,450股(L)股份及31,868,575股(S)股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2016年12月31日，本公司並無獲知會於本公司股份或相關股份中有任何其他須知會本公司之權益或淡倉。

於2016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 香港丹桂基金會	董事 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	董事長兼總經理
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。新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%。自購股權計劃獲採納後，概無根據該計劃授出任何購股權。

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5,000,000港元，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216,252,819股，佔本公司於本報告日期已發行股本約10.0%。

截至2016年12月31日止年度，本公司已授出、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	-	-	-	-	-	-	2009年5月13日	2009年5月13日至2019年5月12日	7.16
	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	1,702,500	-	213,000	-	-	1,489,500	2009年1月22日	2009年1月22日至2019年1月21日	2.89
	2,230,500	-	228,000	-	-	2,002,500	2009年1月22日	2010年1月22日至2019年1月21日	2.89
	3,128,000	-	334,500	-	-	2,793,500	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
	49,554,000	-	775,500	-	-	48,778,500			
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	55,747,000	-	775,500	-	-	54,971,500			

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，775,500份購股權獲行使，並無購股權已註銷或失效。

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35。

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年所授購股權的相關公平值載於綜合財務報表附註35。

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41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2016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2016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41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 與九龍倉集團及中交集團於北京共同開發住宅物業

於2016年2月4日，本集團與九龍倉集團及中交集團就北京的合營項目訂立一項關連交易。

誠如本公司日期為2016年2月4日之公告所披露，九龍倉的全資附屬公司致昌(北京)企業管理有限公司(「致昌北京」)、本公司的全資附屬公司杭州臻美投資有限公司(「杭州臻美」)及中交集團的全資附屬公司中交地產有限公司(「中交地產」)訂立協議，據此，致昌北京、杭州臻美及中交地產將按40:50:10的擁有權比例共同將一幅位於北京的土地開發為住宅物業。該土地位於中國北京市朝陽區將台鄉，佔地總面積約為47,769平方米。預期將在該土地上開發的住宅物業的總建築面積約為119,423平方米(其中包括21,100平方米公租房面積)。該土地總代價為人民幣5,135,000,000元。

根據該協議，訂約方預期，土地總代價(另加相等於相關土地稅項總數的金額)將透過致昌北京、杭州臻美及中交地產按40:50:10的比例出資。預期所有其他資金需求將主要由相關項目公司本身通過外部融資及出售物業的收益作出安排。

於協議日期，九龍倉及其附屬公司持有540,589,293股股份，相當於本公司已發行股本約25.0%，故根據上市規則，九龍倉為本公司主要股東。因此，九龍倉及其聯繫人(包括九龍倉全資附屬公司致昌北京)為本公司的關連人士。

於協議日期，中交集團及其附屬公司持有624,851,793股股份，相當於本公司已發行股本約28.9%，故根據上市規則，中交集團為本公司主要股東。因此，中交集團及其聯繫人(包括中交集團全資附屬公司中交地產)為本公司的關連人士。

基於適用的規模測試，訂立該協議及其項下擬進行的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、公告及獲獨立股東批准的規定。

1.2 與中交集團於重慶合資開發住宅物業

於2016年4月29日，本集團與中交集團就重慶的合資公司項目訂立關連交易。

誠如本公司於2016年4月29日的公告所披露，本公司的全資附屬公司綠城房產與中交集團的非全資附屬公司中房地產股份有限公司(「中房地產」)訂立框架協議，據此，綠城房產及中房地產同意按35：65擁有權比例共同開發重慶目標土地。該土地位於中國重慶市北部新區，佔地總面積約為518,452平方米，擬定開發成為包括住宅與商業物業的多用途綜合體。總土地代價為人民幣4,529,560,000元。

根據框架協議，訂約方預期總土地代價須由綠城房產及中房地產按照35：65比例出資。所有其他資金需求須主要由相關項目公司自行安排。

於框架協議日期，中交集團及其附屬公司持有624,851,793股股份，相當於本公司已發行股本約28.9%，故根據上市規則，中交集團為本公司的主要股東。因此，中交集團及其聯繫人(包括中交集團非全資附屬公司中房地產)為本公司的關連人士。

根據適用的規模測試，訂立該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、公告及獲獨立股東批准的規定。

誠如本公司於2016年7月3日的公告所披露，綠城房產及中房地產經雙方同意後決定終止框架協議，據此，綠城房產將不會於項目公司進行投資，而訂約各方須解除其他一方有關框架協議項下的任何義務或責任。於終止當日，綠城房產並無就相關目標土地付出任何貸款或資本。

1.3 於綠城服務集團有限公司(「綠城服務」)的基石投資

於2016年6月27日，本公司全資附屬公司Loyal Rich Holdings Limited(作為投資者)與綠城服務(作為發行人)、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(作為聯席全球協調人)訂立基石配售協議，據此，投資者有條件同意按最終首次公開發售價收購綠城服務的股份(「綠城服務股份」)，且已向下調減至最接近每手2,000股綠城服務股份的整手買賣單位)可按約305.55百萬港元之金額購買，但於任何情況下均不得多於138,880,000股綠城服務股份，作為國際發售一部分。

於基石配售協議日期，綠城服務為宋卫平先生(本公司執行董事兼董事會聯席主席)及壽柏年先生(本公司執行董事)的聯繫人士，故為本公司的關連人士。

根據適用的規模測試，訂立該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，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及股東批准的規定。

1.4 重組藍城

2016年，藍城的股東已透過公司分立及存續的方式分拆其為兩家公司，即(a)新藍城，其將主要從事當時現有藍城的建設管理業務，並將接收與該項業務有關的資產、權利、負債及僱員；及(b)藍城(即重組後的原有公司)，將主要從事當時現有藍城的其他業務，即(其中包括)與養老、農業及城鎮建設相關的項目。該兩家實體將於緊接該重組後與當時的現有藍城於同一股權架構之下。就上述者而言，於2016年6月25日，收購協議及出售協議已告訂立，據此，本公司將透過其全資附屬公司Mainwide (H.K.) Limited(「香港附屬公司」)同意向其他股東收購新藍城餘下股權，並同意將於重組後透過其全資附屬公司綠城房產向宋卫平先生出售重組後藍城35.4%的股權。

根據日期為2016年6月25日的收購協議，香港附屬公司向宋卫平先生、寧波合基投資管理合夥企業(有限合夥)、杭州翠都投資管理有限公司、上海易居生源股權投資中心(有限合夥)及上海易居生泉股權投資中心(有限合夥)各自收購新藍城合共64.6%的股權，且由前述者分別擁有34.6%、17%、10%、1.7%及1.3%股權，總代價約人民幣926百萬元(經由於擬拆分子新藍城的項目相關合約的情況變動而按收購協議調整)。於收購完成後，新藍城由本公司分別透過香港附屬公司及綠城房產分別擁有64.6%及35.4%而擁有。

根據日期為2016年6月25日的出售協議，綠城房產於藍城重組後向宋卫平先生出售其於藍城35.4%的股權，總代價約為人民幣135百萬元(經由於擬拆分子新藍城的項目相關合約的情況變動而按出售協議而調整)。於出售完成後，本公司不再擁有藍城任何股本權益。

除上述收購協議及出售協議外，本集團亦已於2016年6月25日訂立下列協議：

- (a) 收購協議，據此，綠城房產同意收購而藍城同意出售寧波高新區智慧綠城建設有限公司60%的股權，總代價為人民幣103,251,200元；及
- (b) 商標轉讓框架協議及其補充協議，據此(其中包括)，綠城控股集團有限公司(「綠城控股集團」)，分別由宋卫平先生、夏一波女士(即宋先生的配偶)及壽柏年先生分別擁有40%、21%及39%的權益)同意向本公司或其指定實體轉讓合共15項目前已由綠城控股集團於中國或香港註冊的「綠城」系列商標，而本公司同意促使目前由綠城房產註冊的一項「育華」商標免費轉讓予綠城控股集團。

宋卫平先生為本公司執行董事兼董事會聯席主席。宋先生亦為Delta House Limited(持有126,071,924股股份，相當於本公司已發行股本總額5.83%)的唯一股東。宋先生亦為香港丹桂基金有限公司(為一間由宋卫平先生成立屬擔保有限公司性質的香港慈善機構)的唯一成員。該慈善機構持有100,000,000股股份，相當於本公司已發行股本總額4.62%。壽柏年先生為本公司執行董事。壽柏年先生亦為Profitwise Limited唯一股東，其持有174,549,783股股份，佔本公司已發行股本總額8.07%。綠城控股為於中國成立的有限公司，分別由宋卫平先生、夏一波女士(即宋先生的配偶)及壽柏年先生分別擁有40%、21%及39%的權益。根據上市規則，宋卫平先生及綠城控股各自均為本公司的關連人士(於發行人層面)。

上述協議的詳情於本公司於2016年6月25日的公告中披露。基於適用的規模測試，訂立上述協議及其項下擬進行交易將構成本公司的須予披露及關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准的規定。

1.5 與中交集團於北京合作開發住宅物業

於2016年7月26日，本集團與中交集團就北京的合資公司項目訂立關連交易。

誠如本公司日期為2016年7月26日的公告所披露，本公司全資附屬公司杭州致全投資有限公司(「杭州致全」)及中交集團全資附屬公司中交地產訂立合作開發協議，據此，杭州致全及中交地產同意以85：15股權比例共同開發北京目標土地。目標土地位於中國北京門頭溝區，佔地面積約為72,401.83平方米。該土地預期將主要開發住宅物業，預計建築面積約為202,725平方米(其中包括配建31,000平方米公共租賃住房)。總土地代價為人民幣5,700,000,000元。

根據合作開發協議，訂約方預期總土地代價由杭州致全及中交地產按85：15擁有權比例出資。所有其他資金需求將主要由相關項目公司自行安排。

於框架協議日期，中交集團及其附屬公司持有624,851,793股股份，相當於約本公司已發行股本28.9%，故根據上市規則，中交集團為本公司的主要股東。因此，中交集團及其聯繫人(包括中交集團非全資附屬公司中房地產)為本公司的關連人士。

基於適用的規模測試，訂立協議及其項下擬進行交易將構成本公司的須予披露及關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准的規定。

1.6 就於杭州開發住宅物業成立一家合營企業

於2016年10月11日，本集團與九龍倉集團就杭州的合營企業項目訂立關連交易。

誠如本公司日期為2016年10月11日的公告所披露，本公司間接全資附屬公司杭州致森投資有限公司（「杭州致森」）與（其中包括）浙江綠九置業有限公司（「浙江綠九」，由本集團及九龍倉集團各擁有50%股權的本公司間接非全資附屬公司）及獨立第三方杭州旭景投資有限公司（「龍湖附屬公司」）訂立框架協議，內容有關浙江綠九及龍湖附屬公司擬按70：30擁有權比例共同將該土地開發為住宅物業。該土地位於中國浙江省杭州市蕭山區，佔地面積約為26,893平方米。預期將在該土地上開發的住宅物業的總建築面積約為72,611平方米。總土地代價為人民幣1,099,000,000元。

根據框架協議，各訂約方預期總土地代價（另加相等於相關土地稅金及前期開發資金的總金額）由浙江綠九及龍湖附屬公司按70：30比例透過向項目公司註冊資本及股東貸款出資的方式最終予以撥付。所有其他資金需求將主要由項目公司自行安排。

儘管框架協議旨在使本集團（透過本公司非全資附屬公司浙江綠九）與龍湖附屬公司（獨立第三方）按於項目公司70：30擁有權比例共同開發該土地，但鑒於杭州致森（本公司的全資附屬公司）及浙江綠九（本公司的關連人士）為框架協議的訂約方，根據適用的規模測試，訂立框架協議及其項下擬進行交易將構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准的規定。

(B) 持續關連交易

於2016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，本公司與綠城控股集團訂立若干租賃協議，據此，綠城控股集團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集團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）。

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，本公司與浙江綠城足球俱樂部有限公司（「綠城足球俱樂部」）訂立廣告服務協議（「廣告服務協議」），據此，綠城足球俱樂部同意向本公司提供廣告服務，包括於綠城足球俱樂部參與的足球比賽及活動中推廣本公司的「綠城房地產」品牌。於2015年3月12日，本公司與綠城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。

由於綠城控股集團由原有股東全資擁有，故綠城控股集團為本公司的關連人士。由於綠城足球俱樂部為綠城控股集團的非全資附屬公司，故綠城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集團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、原股東與綠城控股集團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。

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，綠城控股集團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集團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集團提供的服務，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，綠城控股集團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集團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集團供應(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，綠城控股集團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集團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集團提供的服務，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。

由於綠城控股集團由原有股東全資擁有，因此綠城控股集團為本公司的關連人士，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。

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，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。

由於綠城醫院由原股東控制，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2016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2016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	10,177
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	5,595
根據重續綜合服務協議的物業管理服務費	147,785
根據重續綜合服務協議的材料購買成本	210
根據重續綜合服務協議的酒店管理服務費	3,909
根據重續教育服務框架協議的教育服務費	-
根據重續健康護理服務框架協議的健康護理服務費	1,567

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，屬一般商業條款且公平合理，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	綠城控股集團	開發及銷售其餘除外項目(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	綠城控股集團	開發及銷售其餘除外項目(附註)	董事兼主要股東
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	董事長兼總經理
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述及於本公司日期為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2016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2016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，而須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2016年12月31日止年度，本公司的慈善捐款為人民幣33,812,876.18元。

股東週年大會

本公司擬於2017年6月16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2017年6月13日(星期二)至2017年6月16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週年大會並於會上投票。為符合資格出席股東週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2017年6月12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2017年6月22日(星期四)至2017年6月26日(星期一)(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2016年末期股息(如股東於股東週年大會上批准)。為符合資格獲派2016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2017年6月21日(星期三)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2016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

2017年3月24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101至202頁)，當中包括於2016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2016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
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計事項。 於各報告期末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">• 評估估計直至竣工時所需成本的成本預算的主要控制的設計、實施及營運效益；

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>發展中物業及已竣工可出售物業的可變現淨值</p> <p>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>誠如綜合財務報表及綜合財務狀況報表附註22所披露，於2016年12月31日，發展中物業及已竣工可出售物業的眼面值為人民幣61,485,671,000元及人民幣12,246,484,000元(分別扣除累計減值虧損人民幣零元及人民幣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銷售價格與迄今為止已簽訂銷售合約的價格或相若標準及地點的當前市場價格進行比較，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，以評估預計成本是否合理，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14所披露，於2016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1,981,500,000元(2015年：人民幣1,931,500,000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)直接比較法參照有關市場上可得的類似銷售交易。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 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 貴集團的管理層及估值師了解估值過程及進行估值時所採用重大假設，如復歸收益率及市場單位租金； • 查核由管理層向第三方估值師提供的來源資料以了解該來源資料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計事項。</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2,095,175,000元(2015年：人民幣2,208,580,000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之規定估算及釐定。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。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 貴集團的管理層了解達致土地增值稅撥備作出的主要假設及判斷；藉參考相關規則及法規並在稅務專家的協助下評估由 貴集團的管理層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，我們亦評估就土地增值稅撥備的披露資料是否足夠及恰當。</p>

其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報中除綜合財務報表及我們就此出具的核數師報告以外的信息。

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須承擔的責任

貴公司董事負責根據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，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，但不能保證按照國際審計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。

作為根據國際審計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。
- 評估該等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

2017年3月24日

綜合損益及其他全面收益表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收入	5	28,975,603	26,047,051
銷售成本		(22,953,628)	(20,626,106)
毛利		6,021,975	5,420,945
其他收入	6	977,400	849,170
銷售開支		(1,347,245)	(1,229,119)
行政開支		(2,860,501)	(2,572,730)
財務費用	7	(1,037,480)	(885,945)
物業、廠房及設備減值虧損撥回	13	37,649	30,729
已竣工可出售物業減值虧損		(68,593)	(327,120)
貿易及其他應收款項減值虧損		(25,783)	-
應收一家聯營公司及一家合營企業款項減值虧損		(81,787)	(196,619)
投資物業公平值變動收益	14	50,000	40,000
交叉貨幣掉期公平值改變		55,547	(128,622)
優先票據提早贖回權的公平值改變	27	(101,294)	257,994
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	31	51,689	-
收購附屬公司收益	31	2,325	2,242
出售附屬公司淨收益	32	74,461	2,906
出售一家聯營公司收益		575,455	2,958
出售一家合營企業虧損		(636)	-
分佔聯營公司業績		1,255,767	1,436,026
分佔合營企業業績		169,280	231,856
除稅前利潤	8	3,748,229	2,934,671
稅項	10	(1,525,686)	(1,675,175)
年內利潤		2,222,543	1,259,496
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		86,498	-
年內其他全面收益，扣除所得稅		86,498	-
年內全面收益總額		2,309,041	1,259,496
以下人士應佔年內利潤：			
本公司股東		1,917,096	813,206
非控股股東權益		305,447	446,290
		2,222,543	1,259,496
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司股東		2,003,594	813,206
非控股股東權益		305,447	446,290
		2,309,041	1,259,496
每股盈利	12		
基本		人民幣0.70元	人民幣0.25元
攤薄		人民幣0.70元	人民幣0.25元

綜合財務狀況表

於2016年12月31日

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	6,546,635	6,512,266
投資物業	14	1,981,500	1,931,500
商譽	15	769,241	769,241
於聯營公司權益	16	7,105,857	6,646,717
於合營企業權益	17	3,058,370	2,979,402
可供出售投資	18	516,801	162,289
預付租賃款	19	662,981	659,487
預付租金		8,626	8,843
遞延稅項資產	20	1,304,716	1,201,769
優先票據的提早贖回權	27	156,700	257,994
		22,111,427	21,129,508
流動資產			
可供發展物業	21	14,289,403	9,982,486
發展中物業	22	61,485,671	48,772,289
已竣工可出售物業		12,246,484	14,348,837
存貨		92,844	92,245
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	23	6,303,874	4,318,531
應收關聯人士款項	41(ii)	23,891,988	24,275,996
預付所得稅		2,634,579	1,351,708
其他預付稅項		1,768,699	1,183,024
抵押銀行存款	23、36	2,292,743	3,358,767
銀行結餘及現金	23	22,677,917	14,879,912
		147,684,202	122,563,795
分類為持有待售的資產	24	-	819,301
		147,684,202	123,383,096
流動負債			
貿易及其他應付款項	25	17,290,445	18,754,124
預售訂金		38,422,675	22,223,247
應付關聯人士款項	41(ii)	17,072,087	11,642,692
應付所得稅		4,663,588	4,355,641
其他應付稅項		441,433	740,929
銀行及其他借款	26	10,037,318	12,540,078
優先票據	27	-	2,497,056
交叉貨幣掉期	27	-	199,796
		87,927,546	72,953,563
與分類為持有待售的資產有關的負債	24	-	312,340
		87,927,546	73,265,903

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
淨流動資產		59,756,656	50,117,193
總資產減流動負債		81,868,083	71,246,701
非流動負債			
銀行及其他借款	26	25,983,995	14,894,665
優先票據	27	4,896,445	8,163,517
公司債券	28	6,916,290	6,898,467
遞延稅項負債	20	4,744,710	4,629,993
		42,541,440	34,586,642
		39,326,643	36,660,059
資本及儲備			
股本	29	209,034	208,967
儲備		24,481,284	23,792,070
本公司股東應佔權益		24,690,318	24,001,037
永久證券	30	5,598,919	3,014,681
非控股股東權益		9,037,406	9,644,341
		39,326,643	36,660,059

載於第101至202頁的綜合財務報表由董事會於2017年3月24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2016年12月31日止年度

	本公司股東應佔										
	股本	股份溢價	特別儲備	法定儲備	購股權儲備	投資		小計	永久證券	非控股股東權益	總計
						重估儲備	保留盈利				
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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日	208,850	8,538,238	(383,278)	1,743,712	215,284	-	13,317,265	23,640,071	3,014,681	8,190,556	34,845,308
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	813,206	813,206	-	446,290	1,259,496
派予非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,474,708)	(1,474,708)
轉撥(ii)	-	-	-	106,409	-	-	(106,409)	-	-	-	-
行使購股權	117	4,775	-	-	(1,501)	-	-	3,391	-	-	3,391
有關永久證券的分派(附註30)	-	-	-	-	-	-	(275,715)	(275,715)	-	-	(275,715)
收購附屬公司(附註31)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,297,010	2,297,010
購入附屬公司的額外權益	-	-	(179,916)	-	-	-	-	(179,916)	-	(146,096)	(326,012)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(113,682)	(113,682)
附屬公司清盤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(34,767)	(34,767)
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	479,738	479,738
於2015年12月31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
派予非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(839,682)	(839,682)
轉撥(ii)	-	-	-	10,868	-	-	(10,868)	-	-	-	-
行使購股權	67	2,654	-	-	(791)	-	-	1,930	-	-	1,930
發行永久證券(附註30)	-	-	-	-	-	-	-	-	2,584,238	-	2,584,238
有關永久證券的分派(附註30)	-	-	-	-	-	-	(371,044)	(371,044)	-	-	(371,044)
收購附屬公司(附註31)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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32)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(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

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對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2016年12月31日止年度

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
經營活動		
除稅前利潤	3,748,229	2,934,671
按以下調整：		
分佔聯營公司業績	(1,255,767)	(1,436,026)
分佔合營企業業績	(169,280)	(231,856)
折舊及攤銷	298,304	316,830
貿易及其他應收款項減值虧損	25,783	-
已竣工可出售物業減值虧損	68,593	327,120
應收一家聯營公司及一家合營企業款項減值虧損	81,787	196,619
物業、廠房及設備減值虧損撥回	(37,649)	(30,729)
利息收入	(761,803)	(593,657)
可供出售投資的分紅收入	(24,000)	(99,570)
財務費用	1,037,480	885,945
未變現匯兌虧損淨額	528,132	426,054
出售物業、廠房及設備淨虧損(收益)	13,036	(3,537)
投資物業公平值變動收益	(50,000)	(40,000)
交叉貨幣掉期公平值變動	(55,547)	128,622
優先票據提早贖回權公平值變動	101,294	(257,994)
出售附屬公司淨收益	(74,461)	(2,906)
出售一家聯營公司收益	(575,455)	(2,958)
出售一家合營企業虧損	636	-
收購附屬公司收益	(2,325)	(2,242)
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)	-
營運資金變動前的經營現金流量	2,845,298	2,514,386
可供發展物業增加	(1,899,220)	(4,882,983)
發展中物業(增加)減少	(5,690,518)	6,024,076
已竣工可出售物業減少	2,115,715	1,460,512
存貨(增加)減少	(429)	30,286
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項(增加)減少	(1,498,966)	515,592
其他預付稅項增加	(301,064)	(223,660)
預付租金減少(增加)	217	(146)
預售訂金增加(減少)	12,654,269	(12,434)
貿易及其他應付款項減少	(1,092,420)	(2,096,697)
其他應付稅項(減少)增加	(1,272,314)	16,981
經營產生的現金	5,860,568	3,345,913
已付所得稅	(2,410,548)	(2,620,078)
經營活動產生的現金淨額	3,450,020	725,835

綜合現金流量表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
投資活動			
購入物業、廠房及設備		(208,974)	(160,308)
出售物業、廠房及設備所得款項		23,177	17,226
預付租賃款增加		(24,356)	-
於聯營公司的投資		(6,525)	(615,693)
於合營企業的投資		(97,934)	(1,480,090)
於聯營公司收回投資		139,225	-
於合營企業收回投資		60,000	50,000
向聯營公司及合營企業收取股息		488,312	1,561,294
出售(購買)可供出售投資		(236,299)	221,868
向可供出售投資收取分紅收入		24,000	99,570
支付於上年度確認的收購聯營公司代價款		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)	31	236,186	(2,070,335)
出售附屬公司(扣除已出售現金及現金等價物)	32	(174,405)	142,853
就持有待售一家附屬公司之(償還)預收款項		(786,913)	786,913
收購一家聯營公司		-	(41,150)
出售於聯營公司權益的所得款項		679,091	215,721
出售於合營企業權益的所得款項		68,000	-
向第三方收款(墊款)		(649,774)	493,314
向關聯人士收款		1,306,971	1,101,717
行使交叉貨幣掉期		(144,249)	-
抵押銀行存款減少(增加)		1,066,024	(2,008,077)
已收利息		392,312	305,409
投資活動產生(所用)的現金淨額		2,165,869	(1,379,768)

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
融資活動		
銀行及其他借款籌集	29,261,615	15,431,178
銀行及其他借款還款	(21,493,666)	(16,979,150)
已付利息	(3,533,653)	(2,771,159)
償還優先票據	(6,177,244)	-
關聯人士借款的墊款(償還其借款)	3,430,166	5,248,355
附屬公司非控股股東注資	22,100	479,738
已付非控股股東權益股息	(888,682)	(1,509,475)
發行永久證券所得款項	2,584,238	-
有關永久證券的分派	(371,044)	(275,715)
發行優先票據所得款項	-	1,566,932
發行公司債券所得款項	-	6,892,000
行使購股權所得款項	1,930	3,391
購入附屬公司的額外權益	(774,071)	(326,012)
部分出售附屬公司所得款項	50,500	-
融資活動產生的現金淨額	2,112,189	7,760,083
現金及現金等價物淨增加	7,728,078	7,106,150
年初現金及現金等價物	14,879,912	7,733,567
匯率變動對以外幣持有現金結餘的影響	69,927	40,195
年終現金及現金等價物	22,677,917	14,879,912
按銀行結餘及現金列示	22,677,917	14,879,912

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

1. 一般資料

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，於本集團2016年1月1日開始之財政年度生效的對國際財務報告準則的多項修訂。

本年度應用的對國際財務報告準則的多項修訂，對在本綜合財務報表中所呈報的金額及所披露之資料並無造成重大影響。

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7號的修訂	披露計劃 ⁴
國際會計準則第12號的修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ⁴
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2014年至2016年週期的年度改進 ⁵

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2017年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於2017年1月1日或2018年1月1日(如適用)或之後開始的年度期間生效

除上文所披露外，本公司董事預計採用新訂及經修訂的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。

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。

國際財務報告準則第9號的主要規定詳述如下：

- 於國際會計準則第9號範圍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。
- 對於指定透過損益按公平值列賬的金融負債的計量，國際財務報告準則第9號規定，金融負債的信貸風險變動引致金融負債公平值變動的金額於其他全面收益內呈列，除非於其他全面收益中確認該負債信貸風險變動將造成或加大損益內的會計錯配則作別論。金融負債信貸風險變動引致的金融負債公平值變動其後不會重新納入損益內。根據國際會計準則第39號，指定為透過損益按公平值列賬的金融負債的全部公平值變動金額於損益內呈列。
- 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。
- 新總體套期會計規定就國際會計準則第39號項下保留三種類別的套期會計機制。根據國際財務報告準則第9號，可適用套期會計的交易類別現更為靈活，特別是擴大適合作套期工具的工具類別以及可適用套期會計的非金融項目的風險部分類別。此外，已移除回顧成效的有效性測試。亦已引入有關實體風險管理活動的進一步披露規定。

根據本集團截至2016年12月31日的金融工具及風險管理政策，未來應用國際財務報告準則第9號將會對本集團金融資產的分類及計量產生重大影響。本集團的可供出售投資(包括現時以成本扣除減值列賬的可供出售投資)將以透過損益按公平值列賬計量或指定為透過其他全面收益按公平值列賬(惟須符合指定條件)。此外，預期信貸虧損模式可能導致就本集團以攤銷成本計量的金融資產尚未產生的信貸虧損提前計提撥備。然而，除非本公司董事已進行詳細審閱，否則提供國際財務報告準則第9號的合理估算並不可行。

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4月，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。

本公司董事初步評估，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。

本公司董事初步評估，日後應用香港財務報告準則第15號可能會影響項目管理及設計及裝飾的呈報金額，原因是確認收入的時間可能受到影響。然而，直至本公司董事完成詳細審閱之前，提供國際財務報告準則第15號影響的合理估計並不可行。

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號於生效日期起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2016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88,218,000元(於附註33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，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。然而，於本公司董事完成詳細審閱前，對財務影響作出合理估計並不可行。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入的修訂

國際財務報告準則第10號綜合財務報表及國際會計準則第28號於聯營公司及合營企業的投資的修訂處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入的情況。特別是，該等修訂訂明，因失去附屬公司(並無包含與以權益法列賬的聯營公司或合營企業交易的業務)的控制權而產生的收益或虧損，於母公司損益確認且僅以非相關投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。同樣地，重新計量成為以權益法列賬的聯營公司或合營企業的任何前附屬公司的保留投資而產生的收益或虧損於前母公司損益確認且僅以非相關投資者於新聯營公司或合營企業的權益為限。

該等修訂採用未來適用法應用於待定日期或之後開始的年度期間發生的交易。本公司董事預期，倘發生該等交易，應用國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂將不會對本集團於未來期間的綜合財務報表造成影響。

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)

國際會計準則第7號的修訂披露計劃

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，包括現金流量引致的變動及非現金變動。尤其是，該修訂規定披露以下負債變動：(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。

該修訂於2017年1月1日或之後開始的年度期間前瞻性應用，並可提早應用。應用該修訂將導致有關本集團融資活動的額外披露，尤其是融資活動產生的負債於綜合財務狀況表的期初與期末結餘的對賬，將於應用該修訂時披露。

然而，本公司董事預期應用國際會計準則第7號的該等修訂將不會對本集團未來綜合財務報表呈報的金額造成重大影響。

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。

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有能力於計量日取得的相同的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)。

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。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，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。包括儲備及非控股股東權益在內的本集團相關權益部分賬面值均作出調整，以反映其於附屬公司的相關權益變動。相關權益部分重新分類後的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，則將於損益內確認盈虧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之方式入賬(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。

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。

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

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。

倘業務合併乃分階段完成，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)。

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)。

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時計算在內。

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。

3. 主要會計政策(續)

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。

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。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之較高者)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。該減值虧損須根據國際會計準則第36號按其後投資的可收回數額增加程度來確認撥回。

當本集團對聯營公司或對合營企業的共同控制不再具有重大影響力時，其將會以出售被投資方的全部權益入賬，所產生的盈虧則於損益確認。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，而公平值則於初步確認時被視為公平值。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，則本集團將於終止使用權益法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。於發生該等擁有權權益變動時，不會對公平值進行重新計量。

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有聯營公司或合營企業的權益與本集團無關部分，方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。

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。

倘先前已分類為持有待售類別惟不再符合持有待售條件，非流動資產須從持有待售類別移除。已移除的非流動資產須以(i)該資產未分類為持有待售類別前的賬面值(經調整該資產假設未分類為持有待售類別而應已入賬的折舊、攤銷或重估的數額)；及(ii)其後決定不出售日期該資產的可收回金額兩者中的較低者計算。

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。

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。

3. 主要會計政策(續)

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。以外幣歷史成本計量的非貨幣項目不會重新換算。

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。專門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時已頒佈或實質頒佈的稅率計算。

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使用的有關稅基的暫時性差異確認。所有應課稅暫時性差異一般會確認為遞延稅項負債，而遞延稅項資產則於應課稅利潤可用於扣減暫時性差異時確認。倘暫時性差異是由商譽或在不會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，則不會確認有關資產及負債。

遞延稅項負債乃就於附屬公司及聯營公司的投資及於合營企業的權益所產生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佈或實質頒佈的稅率(及稅法)為基準。遞延稅項負債及資產的計量反映稅務影響，可由本集團於報告期末時按預期的方式收回或結算其資產及負債賬面值。

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

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始會計處理而產生，稅務影響計入業務合併的會計處理內。

政府補助

在合理地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基準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，以直線基準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基準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基準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，獨立將各部分分類評估為融資租賃或經營租賃。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租賃開始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」並按直線基準於租賃期內攤銷(被分類及按公平值模式入賬的投資物業除外)。當租賃款項未能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並作為物業、廠房及設備入賬，除非明顯兩個部分均為經營租賃，在該情況下，整項租賃分類為經營租賃。

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。一旦員工提供令其有權享受供款的服務時，則向該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。

確認折舊旨在於項目估計可使用年內按直線法撇減物業、廠房及設備項目(在建工程除外)的成本減該等項目的剩餘價值。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，並按未來適用基準計及已入賬估計的任何改變影響。

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適當地分類為物業、廠房及設備。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及資產賬面值之間的差額釐定，並於損益確認。

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。

3. 主要會計政策(續)

投資物業(續)

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特定的風險(並無調整未來現金流量的估計)。

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。

倘若減值虧損其後撥回，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。減值虧損撥回乃即時確認為收入。

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。

3. 主要會計政策(續)

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，則本集團將已竣工可出售物業轉為投資物業，並於與另一方訂立經營租賃開始之時作證。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

若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。撥備乃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。

金融工具

當一家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。分類乃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。實際利率乃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)精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基準確認。

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

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，且近期有實際跡象顯示該等工具將於短期獲利；或
- 為並非指定且為有效套期工具的衍生工具。

倘屬於下列情況，金融資產(持作買賣的金融資產除外)可於初步確認時指定為透過損益按公平值列賬：

- 有關指定可對銷或大幅減少可能出現的不一致計量或確認；或
- 金融資產為金融資產或金融負債或兩者的組成部分，而根據本集團的風險管理文件或投資策略，金融資產乃按照公平值基準管理及評估表現，且有關分類資料會以該基準向內部提供；或
- 其為包括一項或多項內置衍生工具的合約的組成部分，而國際會計準則第39號金融工具：確認及計量容許將全部合併合約(資產或負債)指定為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40(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。可供出售貨幣金融資產的有關使用實際利率法計算的利息收入及可供出售權益投資的股息賬面值改變於損益確認。可供出售金融資產賬面值的其他改變於其他全面收益確認並於投資重估儲備一項中累計。倘投資被出售或釐定出現減值，則先前於投資重估儲備累計的累計盈虧重新分類至損益(見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

當本集團確立權利收取股息時，可供出售權益投資的股息於損益確認。

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，則於報告期末時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，評定為不會單獨作出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、延遲付款組合的增加數額超出90日的平均信貸期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。

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。

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等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並無確認減值的攤銷成本。

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性質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扣除直接發行成本後所收取的所得款項確認。

本集團的金融負債一般分類為透過損益按公平值列賬(「透過損益按公平值列賬」)的金融負債及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按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(包括構成實際利率整體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)精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。

透過損益按公平值列賬的金融負債

透過損益按公平值列賬的金融負債包括持作買賣的金融負債。

在下列情況下金融負債分類為持作買賣：

- 產生的主要目的為在不久將來購回；或
- 於初步確認時為本集團進行集中管理的可識別金融工具組合的一部分，且近期有實際跡象顯示該等工具將於短期內獲利；或
- 屬並無指定及並非為有效套期工具的衍生工具。

透過損益按公平值列賬的金融負債按公平值計量，重新計量所產生的公平值改變於產生期間直接於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括就金融負債所支付的任何利息，其計入其他收入項目。

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、應付關聯人士欠款及優先票據及公司債券負債部分，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

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連)的優先票據在初步確認時單獨分類作相關項目。於發行日,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,其公平值改變於損益確認。

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。

公司債券

本集團一家附屬公司發行含有負債及書面認沽期權(與主合約密切關連)的公司債券在初步確認時並無分類作主合約及內置衍生工具。於發行日,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。

權益工具

權益工具乃實體資產扣除其所有負債的剩餘權益證明的任何合約。權益工具由本集團發行及按已收所得款項入賬(扣除直接發行成本)。

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有密切關係且主體合約不以公平值計價(公平值改變於損益確認)。

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由於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出現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，初步以其公平值確認。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本集團已轉移金融資產及資產擁有權的絕大部分風險及回報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，並將已收取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在損益確認。

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所收取服務的公平值，乃於歸屬期內以直線基準支銷，並於權益中(購股權儲備)記錄相應增加。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，本集團會修正其對預期最終可歸屬的購股權數目所作估計。於歸屬期內修正估計產生的影響(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，之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，之前於購股權儲備確認的金額將持續於購股權儲備內持有。

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2016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14,289,403,000元(2015年：人民幣9,982,486,000元)、人民幣61,485,671,000元(2015年：人民幣48,772,289,000元)及人民幣12,246,484,000元(2015年：人民幣14,348,837,000元)(分別扣除累計減值虧損人民幣零元(2015年：人民幣零元)、人民幣零元(2015年：人民幣零元)及人民幣110,282,000元(2015年：人民幣374,908,000元))。

投資物業公平值

於2016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1,981,500,000元(2015年：人民幣1,931,500,000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(對物業權益的撥回潛在收入作適當撥備)，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。

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)

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2016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4,699,345,000元(2015年：人民幣3,611,666,000元)及人民幣23,891,988,000元(2015年：人民幣24,275,996,000元)(分別扣除累計減值虧損人民幣25,783,000元(2015年：人民幣零元)及人民幣400,604,000元(2015年：人民幣318,817,000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較預期為少，則可能產生重大減值虧損。於2016年12月31日，商譽的賬面值為人民幣769,241,000元(2015年：人民幣769,241,000元)(扣除累計減值虧損人民幣零元(2015年：人民幣零元))。計算減值虧損的詳情載於附註15。

土地增值稅

土地增值稅(「土地增值稅」)撥備估計為人民幣2,095,175,000元(2015年：人民幣2,208,580,000元)(列入應付所得稅項)，乃按照中國有關稅務法律和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落成後由稅務機關決定，而稅務機關可能不同意土地增值稅的撥備計算基準。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。本集團基於管理層之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之金額，而該等差異將影響與當地稅務機關確定該等稅項之期間內之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6,916,290,000元(2015年：人民幣6,898,467,000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，此權利將與票面利率調整權利行使時一同啟發。於財務報表報告日期，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28。

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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
物業銷售	25,520,532	23,325,860
酒店業務	652,022	583,732
項目管理	813,523	747,908
物業租金收入	139,028	124,022
設計及裝修	1,660,031	1,099,165
銷售建築材料	27,239	1,606
其他業務	163,228	164,758
	28,975,603	26,047,051

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)

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，故每項投資物業構成獨立經營分部。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，客戶基礎亦相若。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。

5. 收入及分部資料(續)

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。

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2015年12月31日止年度							
分部收入							
對外收入	23,325,860	583,732	124,022	2,013,437	26,047,051	-	26,047,051
分部間收入	-	18,624	-	301,950	320,574	(320,574)	-
總計	23,325,860	602,356	124,022	2,315,387	26,367,625	(320,574)	26,047,051
分部業績	1,217,911	27,045	44,651	202,602	1,492,209	(18,954)	1,473,255
未分配行政開支							(64,040)
未分配其他收入							16,677
未分配財務費用							(1,820)
交叉貨幣掉期公平值改變							(128,622)
未分配稅項							(35,954)
年內利潤							1,259,496

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

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
物業發展	155,218,642	129,525,307
酒店業務	6,564,684	6,656,336
物業投資	2,011,811	1,969,604
其他	4,872,158	4,843,293
分部資產總額	168,667,295	142,994,540
未分配	1,128,334	1,518,064
綜合資產	169,795,629	144,512,604

分部負債

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
物業發展	124,376,681	100,698,005
酒店業務	386,069	413,575
物業投資	682,160	801,599
其他	4,419,841	4,842,873
分部負債總額	129,864,751	106,756,052
未分配	604,235	1,096,493
綜合負債	130,468,986	107,852,545

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金融衍生工具、銀行及其他借款、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。

5. 收入及分部資料(續)

其他分部資料

截至2016年12月31日止年度

					報告分部		總計 人民幣千元
	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	總計 人民幣千元	未分配 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)
出售一家聯營公司收益	(575,455)	-	-	-	(575,455)	-	(575,455)
出售一家合營企業虧損	636	-	-	-	636	-	636
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

5. 收入及分部資料(續)

其他分部資料(續)

截至2015年12月31日止年度

					報告分部		總計 人民幣千元
	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	總計 人民幣千元	未分配 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)	2,223,475	475,217	1,012	27,681	2,727,385	1,245	2,728,630
於聯營公司權益	6,646,717	-	-	-	6,646,717	-	6,646,717
於合營企業權益	2,979,402	-	-	-	2,979,402	-	2,979,402
物業、廠房及設備減值虧損撥回	-	(30,729)	-	-	(30,729)	-	(30,729)
已竣工可出售物業減值虧損	327,120	-	-	-	327,120	-	327,120
應收一家聯營公司及一家合營企業款項減值虧損	196,619	-	-	-	196,619	-	196,619
投資物業公平值變動收益	-	-	(40,000)	-	(40,000)	-	(40,000)
收購一家附屬公司收益	(2,242)	-	-	-	(2,242)	-	(2,242)
出售附屬公司淨收益	(2,906)	-	-	-	(2,906)	-	(2,906)
出售聯營公司收益	(2,958)	-	-	-	(2,958)	-	(2,958)
物業、廠房及設備折舊	128,971	146,021	2,107	26,369	303,468	732	304,200
出售物業、廠房及設備虧損(收益)	(3,780)	-	(1)	274	(3,507)	(30)	(3,537)
利息收入	(572,536)	(86)	(64)	(4,729)	(577,415)	(16,242)	(593,657)
財務費用	795,347	14,944	42,172	31,662	884,125	1,820	885,945
分佔聯營公司業績	(1,436,026)	-	-	-	(1,436,026)	-	(1,436,026)
分佔合營企業業績	(231,856)	-	-	-	(231,856)	-	(231,856)
稅項	1,516,354	8,346	10,000	104,521	1,639,221	35,954	1,675,175

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。

6. 其他收入

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
銀行結餘利息收入	197,126	119,458
應收關聯人士欠款的利息收入	564,677	474,199
政府補助(附註)	23,819	9,032
綜合服務收入	48,198	86,577
可供出售投資的分紅收入	24,000	99,570
其他	119,580	60,334
	977,400	849,170

附註：該等政府補助為無條件的，既不與未來將發生的成本相關也不與任何資產相關，故一次性確認為財政支持。

7. 財務費用

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
銀行及其他借款的利息	2,546,965	2,133,080
優先票據的利息(附註27)	568,782	783,931
公司債券的利息(附註28)	352,148	111,192
	3,467,895	3,028,203
減：資本化於發展中物業與在建工程	(2,430,415)	(2,142,258)
	1,037,480	885,945

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5.9%(2015年：7.3%)資本化於待售及自用物業的發展。

8. 除稅前利潤

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
除稅前利潤經扣除(計入)：		
薪金及其他福利	1,877,911	1,579,536
退休福利計劃供款	76,535	71,495
員工成本(包括董事酬金)	1,954,446	1,651,031
減：資本化於發展中物業	(489,127)	(413,572)
	1,465,319	1,237,459
物業、廠房及設備折舊	287,746	304,200
減：資本化於發展中物業	(6,548)	(7,955)
	281,198	296,245
預付租賃款攤銷(包括於行政開支中)	17,106	20,585
核數師酬金	16,731	11,312
確認為開支的物業及存貨成本	22,692,302	20,019,963
出售物業、廠房及設備淨虧損(收益)	13,036	(3,537)

9. 董事、主要行政人員及僱員酬金

已付或應付12名(2015年：15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 ¹ 人民幣千元	壽柏年 人民幣千元	孫國強 ² 人民幣千元	曹舟南 ³ 人民幣千元	李青岸 ⁴ 人民幣千元	李永前 ⁵ 人民幣千元	朱碧新 ⁶ 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

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。

9. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)

	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。

總計 **38,268**

	宋卫平 人民幣千元	朱碧新 ⁶ 人民幣千元	壽柏年 人民幣千元	孫國強 ² 人民幣千元	曹舟南 ³ 人民幣千元	李青岸 ⁴ 人民幣千元	郭佳峰 ⁷ 人民幣千元	2015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	917	4,500	917	3,440	793	236	15,803
退休福利／退休金計劃供款	98	-	15	-	50	56	26	245
表現相關獎勵款項(附註)	4,990	-	4,500	-	3,440	-	84	13,014
小計	10,088	917	9,015	917	6,930	849	346	29,062

上文所示的執行董事酬金主要為彼等管理本公司及本集團事務所提供服務的酬金。

	徐耀祥 ⁸ 人民幣千元	吳天海 ⁹ 人民幣千元	周安橋 ¹⁰ 人民幣千元	劉文生 ¹ 人民幣千元	2015年總計 人民幣千元
非執行董事					
袍金	130	61	69	137	397
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	130	61	69	137	397

9. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)

上文所示的非執行董事酬金為彼等作為本公司或其附屬公司董事所提供服務的酬金。

	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	2015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主要為彼等作為本公司董事所提供服務的酬金。

總計					30,499
----	--	--	--	--	--------

- ¹ 劉文生先生於2015年6月22日獲委任為非執行董事，並於2016年1月15日獲履新為執行董事兼提名委員會成員。
- ² 孫國強先生已於2015年3月27日獲委任為執行董事，並取代壽柏年先生出任投資委員會成員，同時亦獲委任為薪酬委員會成員。
- ³ 曹舟南先生已於2015年3月27日退任執行董事，並於2015年6月22日重新獲委任為本公司執行董事及行政總裁。
- ⁴ 李青岸先生已於2015年6月22日獲委任為執行董事。
- ⁵ 李永前先生於2016年1月15日獲委任為執行董事。
- ⁶ 朱碧新先生已於2015年3月27日獲委任為執行董事、董事會聯席主席兼提名委員會成員，並於2016年1月15日辭任執行董事及終止擔任本公司提名委員會成員。
- ⁷ 郭佳峰先生已於2015年3月27日退任執行董事。
- ⁸ 徐耀祥先生已於2015年7月1日退任非執行董事，及不再出任本公司審核委員會成員以及提名委員會成員。
- ⁹ 吳天海先生已於2015年3月27日退任非執行董事，及不再出任本公司薪酬委員會成員以及投資委員會成員。
- ¹⁰ 周安橋先生已於2015年3月27日獲委任為非執行董事兼董事會副主席，同時亦取代吳天海先生出任薪酬委員會及投資委員會成員。彼於2015年7月1日退任獨立非執行董事及不再出任本公司副主席及薪酬委員會成員。

曹舟南先生已於2015年6月22日取代壽柏年先生獲委任為本公司行政總裁，且上文所披露彼等的酬金包括各自作為行政總裁期間所提供服務的酬金。

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。

9. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)

本集團五名最高薪酬人士中，全部(2015年：兩名)為本公司董事，彼等的酬金已於上文披露。於2015年的餘下三名人士酬金如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
薪金及其他福利	-	3,352
退休福利／退休金計劃供款	-	111
表現相關獎勵款項	-	1,337
	-	4,800

該等人士的酬金屬於以下範圍：

	2016年 僱員人數	2015年 僱員人數
1,500,001港元至2,000,000港元	-	2
2,500,001港元至3,000,000港元	-	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(2015年：零)。

10. 稅項

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	1,086,509	704,744
土地增值稅	430,531	860,606
	1,517,040	1,565,350
過往年度不足的撥備：		
中國企業所得稅	788	747
遞延稅項(附註20)：		
本年度	7,858	109,078
	1,525,686	1,675,175

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。

10. 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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
除稅前利潤	3,748,229	2,934,671
按中國企業適用所得稅率25%計算的稅項(2015年：25%)	937,057	733,668
不同稅率的影響	(43,448)	(5,594)
分佔聯營公司業績的稅項影響	(313,942)	(359,007)
分佔合營企業業績的稅項影響	(42,320)	(57,964)
就稅務目的而言不應課稅收入的稅項影響	(46,576)	(89,694)
就稅務目的而言不可扣減開支的稅項影響	495,718	546,790
過往年度不足的撥備	788	747
未確認減值虧損的稅項影響	1,503	25,380
未確認稅務虧損的稅項影響	178,358	211,242
就先前未確認的稅項虧損確認遞延稅項資產	(2,326)	(833)
動用先前未確認稅項虧損	(21,366)	(5,015)
年度土地增值稅撥備	430,531	860,606
土地增值稅的稅項影響	(107,633)	(215,151)
未分配利潤的稅項影響	59,342	30,000
年度稅務開支	1,525,686	1,675,175

截至2016年12月31日止年度的遞延稅項詳情載於附註20。

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2016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430,531,000元(2015年：人民幣860,606,000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。

11. 股息

董事會已議決不就截至2016年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2015年6月30日止六個月：每股普通股人民幣零元)。

董事建議派付截至2016年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣0.12元(截至2015年12月31日止年度：每股普通股人民幣零元)，惟須待股東於應屆股東週年大會批准。

12. 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

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
本公司股東應佔年內利潤	1,917,096	813,206
有關永久證券的分派	(404,051)	(280,763)
就每股基本盈利而言的盈利	1,513,045	532,443
就每股攤薄盈利而言的盈利	1,513,045	532,443

股份數目

	2016年	2015年
就每股基本盈利而言的加權平均普通股股數	2,162,698,548	2,161,681,120
有攤薄潛力普通股的影響：		
購股權	4,175,486	5,834,950
就每股攤薄盈利而言的加權平均普通股股數	2,166,874,034	2,167,516,070

計算2016年及2015年的每股攤薄盈利並無假設部分購股權獲行使，因為該些購股權的行使價高於本年度股份的平均市價。

13. 物業、廠房及設備

	酒店樓宇 人民幣千元	土地及樓宇 人民幣千元	租賃 資產改良 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2015年1月1日	5,896,788	270,454	90,841	26,478	418,880	352,047	282,496	7,337,984
增加	797	4,096	10,528	1,746	30,903	21,076	521,268	590,414
轉撥	(46,585)	46,585	-	-	140	-	(140)	-
處置	-	-	(4,655)	(3,549)	(16,874)	(29,067)	-	(54,145)
收購附屬公司(附註31)	-	-	-	6	916	10,626	-	11,548
出售附屬公司	-	(31,822)	(957)	-	(5,970)	(10,486)	-	(49,235)
於2015年12月31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31)	-	-	-	2,022	-	1,713	4,170	7,905
出售附屬公司(附註32)	-	(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
折舊及減值								
於2015年1月1日	(540,305)	(78,051)	(61,575)	(17,429)	(211,955)	(212,577)	-	(1,121,892)
年度撥備	(164,059)	(29,407)	(13,325)	(5,360)	(50,128)	(41,921)	-	(304,200)
於處置扣除	-	-	3,366	710	11,771	24,609	-	40,456
於出售附屬公司扣除	-	19,915	516	-	3,697	6,479	-	30,607
物業、廠房及設備減值 虧損撥回	30,729	-	-	-	-	-	-	30,729
於2015年12月31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)
於處置扣除	-	2,645	2,366	2,662	21,545	35,579	-	64,797
於出售附屬公司扣除(附註32)	-	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)
賬面值								
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
於2015年12月31日	5,177,365	201,770	24,739	2,602	181,380	120,786	803,624	6,512,266

13. 物業、廠房及設備(續)

上文所述物業、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
土地及樓宇	土地使用權年期或20年兩者較短者
租賃資產改良	租賃期或5年期兩者較短者
機器	10%至33 $\frac{1}{3}$ %
傢俱、裝置及設備	10%至33 $\frac{1}{3}$ %
運輸工具	10%至20%

抵押以取得批予本集團銀行貸款額度的酒店樓宇、土地及樓宇以及在建工程的詳情披露於附註36。

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2015年12月31日更新其對本集團酒店樓宇的審閱，因此於2015年就一幢酒店樓宇按其使用價值撥回減值虧損人民幣30,729,000元。

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2016年12月31日更新其對本集團酒店樓宇的審閱，因此於年內就酒店樓宇按其使用價值撥回減值虧損人民幣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%(2015年：9%)。

14. 投資物業

	人民幣千元
公平值	
於2015年1月1日	1,891,500
計入損益的物業重估未變現收益	40,000
於2015年12月31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

本集團持有的經營租賃項下為賺取租金或資本增值目的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2016年及2015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。

14. 投資物業(續)

估計物業的公平值時，最常及最佳物業用途為其現時用途。

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
於北京的酒店式公寓人民幣 1,950,000,000元 (2015年：人民幣 1,900,000,000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，酒店式公寓 的復歸收益率為7.5%(2015年： 7.5%)，輔助零售業務則為8.0% (2015年：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。
於杭州的商用物業人民幣 31,500,000元(2015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%(2015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。

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)。

年內概無轉入或轉出第三級。

15. 商譽

成本

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日	769,241	-
收購附屬公司所產生(附註31)	-	769,241
於12月31日	769,241	769,241

本集團於2016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」)。詳情批露於本集團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

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2016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%(2015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。

16. 於聯營公司權益

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於聯營公司的非上市投資成本	5,790,909	6,561,520
分佔收購後利潤(扣除已收股息)	1,314,948	85,197
	7,105,857	6,646,717

年內,本集團並無個別重大的聯營公司。

16. 於聯營公司權益(續)

於2016年及2015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
		2016年	2015年	
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% (i)	49% (i)	投資控股與諮詢
慈溪綠城投資置業有限公司(「慈溪綠城」)	人民幣98,000,000元	49% (i)	49% (i)	房地產開發
穎澤投資有限公司(「穎澤」)	1,500,000,000港元	40% (ii)	40% (ii)	投資控股
大連九龍倉綠城置業有限公司 (「大連九龍倉綠城」)	434,000,000美元	40% (ii)	40% (ii)	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1,389,140,188元	50% (iii)	50% (iii)	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
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

16. 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
		2016年	2015年	
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
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
上海青蓮房地產開發有限公司	人民幣50,000,000元	20%	20%	房地產開發
溫州綠城發展房地產開發有限公司	人民幣200,000,000元	40%	40%	房地產開發

16. 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
		2016年	2015年	
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
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
中投發展有限責任公司(「中投發展」)	人民幣2,000,000,000元	- (iv)	24%	基礎設施建設及投資控股

16. 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／		主要業務
		投票權比例		
		2016年	2015年	
奉化綠城房地產開發有限公司(「奉化綠城」)	人民幣100,000,000元	- (v)	31%	房地產開發
台州浙信綠城房地產開發有限公司 (「台州浙信」)	人民幣20,000,000元	- (vi)	40%	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) 慈溪綠城為浙江中青旅的附屬公司。
- (ii) 大連九龍倉綠城為穎澤的附屬公司。
- (iii) 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過半數票通過。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。
- (iv) 於2016年11月21日，本集團訂立框架協議以總代價約為人民幣684,255,000元向一名獨立第三方出售其於中投發展(一家基礎建設及投資控股公司)的24%股權。出售事項於2016年12月6日完成，而本集團已確認來自出售事項的收益約人民幣575,455,000元。
- (v) 於2016年，奉化綠城成為本集團持有80%權益的附屬公司，本集團先前持有奉化綠城31%股權。詳情請參閱附註31。
- (vi) 台州浙信已於2016年清盤。

個別而言非重大之聯營公司的合計資料：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
本集團分佔年度利潤總額	1,255,767	1,436,026
本集團於該等聯營公司權益的總賬面值	7,105,857	6,646,717

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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年內未確認分佔聯營公司虧損	65,604	4,835
累計未確認分佔聯營公司虧損	152,970	87,366

17. 於合營企業權益

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於合營企業非上市投資成本	2,884,657	2,892,027
分佔收購後利潤(扣除已收股息)	173,713	87,375
	3,058,370	2,979,402

於2016年及2015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
		2016年	2015年	
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% (i)	50% (i)	投資控股、房地產開發 及業務諮詢
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% (ii)	50% (ii)	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% (ii)	50% (ii)	房地產開發
盈高有限公司	10,000港元	50% (iii)	50% (iii)	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% (iii)	50% (iii)	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% (iv)	51% (iv)	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% (v)	49% (v)	房地產開發

17. 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
		2016年	2015年	
杭州綠城中勝置業有限公司 (「綠城中勝」)	人民幣100,000,000元	55% (vi)	55% (vi)	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% (vii)	47% (vii)	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% (viii)	51% (viii)	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	41% (ix)	41% (ix)	房地產開發
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	50,000,000美元	50%	50%	房地產開發
德清莫干山樂城置業有限公司	人民幣100,000,000	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	50% (x)	-	房地產開發

17. 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
		2016年	2015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% (x)(xi)	-	房地產開發
臨安西子房地產開發有限公司 (「臨安西子」)	人民幣100,000,000元	- (i)	50%	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) 臨安西子為浙江綠西集團的附屬公司。浙江綠西集團於2016年向一名獨立第三方出售其於臨安西子的全部股權。
- (ii) 浙江鐵投綠城房地產為浙江鐵投綠城投資的附屬公司。
- (iii) 瀋陽全運村為盈高有限公司的附屬公司。
- (iv) 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。
- (v) 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。
- (vi) 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。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。
- (vii) 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。
- (viii) 舟山綠城海盛五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。
- (ix) 天津全運村七名董事中三名董事由本集團委任，天津全運村其餘三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，天津全運村作為本集團合營企業入賬。
- (x) 杭州鳳起及嵊州越劇小鎮於2016年新成立。
- (xi) 嵊州越劇小鎮五名董事中其中兩名由本集團委任，有效的董事會決議案須得到總票數的三分之二。嵊州越劇小鎮的相關活動決議須獲得本集團及其他股權擁有人的一致同意。因此，嵊州越劇小鎮作為本集團合營企業入賬。

17. 於合營企業權益(續)

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

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
流動資產	18,994,744	10,702,957
非流動資產	58,784	18,883
流動負債	15,090,221	5,584,006
非流動負債	1,630,000	2,686,264

上述資產及負債金額包括下列各項：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
現金及現金等價物	3,473,203	1,042,651
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	-	1,892,000
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	1,630,000	2,686,264

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收入	-	-
年度虧損	(118,263)	(48,163)

17. 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)

上述年度利潤(虧損)包括下列各項：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
折舊及攤銷	502	88
利息收入	-	-
所得稅開支	(39,421)	(16,054)

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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
合營企業公司A的資產淨值	2,333,307	2,451,570
本集團於合營企業公司A擁有權權益的比例	41%	41%
其他調整(附註)	198,420	206,091
本集團於合營企業公司A權益的賬面值	1,150,409	1,206,332

附註：本集團於合營企業公司A的注資成本佔合營企業公司A註冊資本的比例為51%。

個別而言並非重大的合營企業的合計資料

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
本集團分佔年度利潤(虧損)	217,531	252,669

本集團已終止確認其分佔若干合營企業的虧損，原因是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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年內未確認分佔合營企業虧損	288,008	431,238
累計未確認分佔合營企業虧損	1,157,716	869,709

18. 可供出售投資

可供出售投資包括以下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於香港上市的股本證券，以公平值計量	326,743	-
非上市股本證券，以成本法計量	190,058	162,289
	516,801	162,289

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。

19. 預付租賃款

	2016年 人民幣千元	2015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)	21,413	20,502
非流動資產	662,981	659,487
	684,394	679,989

20. 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		減值虧損	稅項虧損	公平值調整	土地增值稅		未分配利潤	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元				撥備	人民幣千元			
於2015年1月1日	195,635	85,385	175,969	(228,643)	646,799	(547,184)	(15,958)	312,003		
在損益(扣除)貸記	(14,512)	92,102	69,093	37,527	(140,712)	(30,000)	(122,576)	(109,078)		
收購附屬公司(附註31)	-	-	60,087	(3,695,391)	55,502	-	-	(3,579,802)		
出售附屬公司	-	-	(3,897)	-	(47,450)	-	-	(51,347)		
於2015年12月31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31)	-	-	31,119	(24,144)	-	-	-	6,975		
出售附屬公司(附註32)	-	-	(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)		

20. 遞延稅項(續)

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。

為呈列綜合財務狀況表，當有法律上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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
遞延稅項資產	1,304,716	1,201,769
遞延稅項負債	(4,744,710)	(4,629,993)
	(3,439,994)	(3,428,224)

於報告期末，本集團有可抵扣暫時性差異人民幣7,587,000元(2015年：人民幣101,520,000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4,249,938,000元(2015年：人民幣3,339,956,000元)，可用於抵銷未來利潤。已就人民幣1,751,141,000元(2015年：人民幣1,205,010,000元)的稅項虧損已確認遞延稅項資產。由於未來利潤難料，故並無就餘下的稅項虧損人民幣2,498,797,000元(2015年：人民幣2,134,946,000元)確認遞延稅項資產。根據中國有關法律及法規，於報告期末未確認的稅項虧損將在下列年度屆滿：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
2016年	-	174,482
2017年	371,426	377,682
2018年	454,338	489,323
2019年	234,609	250,544
2020年	842,389	842,915
2021年	596,035	-
	2,498,797	2,134,946

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徵收預扣稅。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15,593,935,000元(2015年12月31日：人民幣13,200,973,000元)應佔的若干暫時性差異作出遞延稅項撥備。

21. 可供發展物業

於2016年12月31日，本集團計入可供發展物業中有人民幣3,618,857,000元(2015年：人民幣6,202,964,000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12個月後收回。

22. 發展中物業

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
長期租賃土地－按成本	39,293,712	27,212,632
發展成本	15,929,601	16,457,895
資本化的融資成本	6,262,358	5,101,762
	61,485,671	48,772,289

為數人民幣44,637,779,000元(2015年：人民幣37,987,338,000元)的待售發展中物業預期自報告期末起計12個月後收回。

23. 其他流動資產

貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
貿易應收款項	851,742	600,621
減：呆賬準備	(9,873)	-
貿易應收款項，扣除呆賬準備	841,869	600,621
其他應收款項，扣除呆賬準備	3,824,326	2,947,895
預付款項及訂金	1,604,529	706,865
出售一家附屬公司及一家聯營公司的應收代價款	33,150	63,150
	6,303,874	4,318,531

本集團給予其信譽良好的客戶90日的平均信貸期。貿易應收款項的賬齡分析如下。

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
90日內	607,946	302,171
91-180日	79,654	85,883
181-365日	44,202	74,208
超過365日	119,940	138,359
貿易應收款項	851,742	600,621

計入本集團貿易應收款項結餘中賬面總值為人民幣235,984,000元(2015年12月31日：人民幣298,450,000元)的債項於報告日已過期，而本集團尚未作出減值。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等物業，因此本集團承受來自物業銷售有關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撥備。所有既未逾期並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。

23. 其他流動資產(續)

貿易及其他應收款項、訂金及預付款項(續)

貿易應收款項中已過期但未減值的賬齡分析如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
91-180日	76,921	85,883
181-365日	43,059	74,208
超過365日	116,004	138,359
	235,984	298,450

年內，本集團就貿易應收款項為數人民幣10,996,000元(2015年：人民幣零元)計提呆賬準備，並撇銷因出售附屬公司計提之準備為數人民幣1,123,000元(2015年：人民幣零元)。本集團亦於年內就其他應收款項為數人民幣14,787,000元(2015年：人民幣零元)計提呆賬準備，並撇銷因出售附屬公司計提之準備為數人民幣13,603,000元(2015年：人民幣零元)。

於2016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1,544,804,000元(2015年：人民幣1,449,716,000元)。該等墊支為免息、無抵押及預計於一年內收回，惟金額為人民幣290,548,000元(2015年：人民幣375,844,000元)的款項則按年利率7%至14.5%(2015年：7%至14.5%)計息，為無抵押及預計於一年內收回。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49%(2015年：43%)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的向第三方的墊支)按要求償還。預付款及訂金預計在12個月後收回。

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%(2015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%(2015年：0.3%至2.75%)的固定年利率計息。

於2016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24,185,074,000元(2015年：人民幣16,854,677,000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2016年12月31日	296,908	488,678
於2015年12月31日	108,294	1,275,708

24. 被分類為持有待售的出售組合

於2015年12月25日，本集團訂立股權轉讓協議以向一名獨立第三方出售(i)本集團全資附屬公司北京綠城銀石置業有限公司(「北京銀石」)100%股本權益；及(ii)本集團對北京銀石授出的股東貸款；及(iii)其他負債，總現金代價為人民幣1,950,000,000元。於2015年12月31日，本集團已根據股權轉讓協議收取人民幣858,000,000元。

於2016年12月31日，因本集團與該獨立第三方達成協議取消出售北京銀石。因此，預計出售的應佔北京銀石資產及負債從持有待售的出售組合重新併入本集團。據此，本集團根據股權轉讓協議的條款退還預收代價並計繳相關資金佔用費。

被分類為持有待售的資產及負債主要類別如下：

	2015年 人民幣千元
物業、廠房及設備	57
可供發展物業	748,079
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	78
銀行結餘及現金	71,087
分類為持有待售的資產	819,301
貿易及其他應付款項	312,340
與分類為持有待售的資產有關的負債	312,340

25. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
180日內	9,716,820	8,072,246
181-365日	1,168,557	2,342,294
超過365日	1,141,925	1,128,615
貿易應付款項	12,027,302	11,543,155
其他應付款項及預提費用	5,085,266	6,230,768
就持有待售一家附屬公司的預收款項(附註24)	-	858,000
收購和部分收購附屬公司的應付代價款	177,877	122,201
	17,290,445	18,754,124

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。

26. 銀行及其他借款

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
有抵押銀行貸款(附註36)	24,800,692	16,099,303
無抵押銀行貸款	7,039,833	6,971,180
	31,840,525	23,070,483
有抵押其他貸款(附註36)	3,340,788	2,875,474
無抵押其他貸款	840,000	1,488,786
	4,180,788	4,364,260
	36,021,313	27,434,743
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
須償還賬面值如下*：		
1年內	10,037,318	12,540,078
多於1年，但不超過2年	13,083,398	7,937,138
多於2年，但不超過3年	9,164,006	2,501,146
多於3年，但不超過4年	937,728	1,791,131
多於4年，但不超過5年	494,000	875,750
多於5年	2,304,863	1,789,500
	36,021,313	27,434,743
減：於流動負債下呈列的1年內到期款項	(10,037,318)	(12,540,078)
於非流動負債下呈列的金額	25,983,995	14,894,665

* 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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
固定利率	19,888,388	10,973,296
浮動利率	16,132,925	16,461,447
	36,021,313	27,434,743

26. 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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
中國人民銀行基準利率	7,200,636	10,609,285
倫敦銀行同業拆款利率	8,932,289	5,852,162
	16,132,925	16,461,447

平均實際利率如下：

	2016年	2015年
銀行貸款	5.46%	6.43%
其他貸款	8.83%	10.24%

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2016年12月31日	8,932,289
於2015年12月31日	5,852,162

於報告期末，若干銀行貸款由以下公司作出擔保：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
有抵押銀行貸款：		
附屬公司的非控股股東	2,025,000	980,000
獨立第三方	-	1,391,420
無抵押銀行貸款：		
附屬公司的非控股股東	-	225,000
獨立第三方	-	209,000

27. 優先票據

2018年美元票據－無抵押

於2013年2月4日，本公司按面值的100%發行本金總額為400,000,000美元的優先票據（「2018年美元票據」），該等票據於聯交所上市。2018年美元票據按年利率8.5%計息，須於每半年支付所欠利息。所得款項淨額（已扣除直接發行成本）約為394,626,000美元（約人民幣2,480,617,000元）。2018年美元票據將於2018年2月4日到期。

於2013年3月26日，本公司按面值的102.5%加應計利息增發本金總額為300,000,000美元的美元優先票據，該等票據已與2018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2018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308,515,000美元（約人民幣1,934,851,000元）。

2018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8月11日，本公司交換2018年美元票據本金額中的139,034,000美元（約人民幣850,360,000元），佔2018年美元票據未償付本金總額約19.86%，作為2020年新美元票據的組成部分。購回及註銷交換票據後，2018年美元票據本金總額560,966,000美元（約人民幣3,430,980,000元）仍未償付。

2018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8.5%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2016年5月31日，本公司行使提早贖回權把2018年美元票據餘下尚未償付的本金560,966,000美元（約人民幣3,677,244,000）按溢價（連同由2016年2月4日至（不包含）2016年5月31日的未支付利息）全數贖回。

2018年美元票據於年內的變動載於下文：

	人民幣千元
於2016年1月1日	3,641,596
匯兌調整	34,999
年內利息費用	130,213
年內已付／應付利息	(129,564)
年內償付的本金	(3,677,244)
於2016年12月31日	-

27. 優先票據(續)

人民幣票據－無抵押

於2013年5月13日，本公司按面值的100%發行本金總額為人民幣2,500,000,000元的優先票據(「人民幣票據」)，該等票據於聯交所上市。人民幣票據按年利率5.625%計息，須於每半年支付所欠利息。所得款項淨額(已扣除直接發行成本)約為人民幣2,475,911,000元。

人民幣票據的主要條款於本集團2013年綜合財務報表披露。

於2016年5月13日，人民幣票據到期而公司把人民幣票據全數贖回。

人民幣票據於年內的變動載於下文：

	人民幣千元
於2016年1月1日	2,497,056
年內利息費用	54,892
年內已付／應付利息	(51,948)
年內償付的本金	(2,500,000)
於2016年12月31日	-

本公司就人民幣票據與多間銀行訂立的交叉貨幣掉期合約亦於2016年5月到期。該等交叉貨幣掉期於年內公平值變動的金額約人民幣55,547,000元。

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，須於每半年支付所欠利息。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年綜合財務報表披露。

於2015年2月10日，本公司按面值的96.61%另加應計利息增發本金總額為200,000,000美元的優先票據，該等新票據與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，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，本公司已交換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。

27. 優先票據(續)

2019年美元票據－無抵押(續)

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。董事認為提早贖回權公平值於2016年12月31日為人民幣48,602,000元(2015年：人民幣49,721,000元)。

2019年美元票據於年內的變動載於下文：

	人民幣千元
於2016年1月1日	1,482,475
匯兌調整	103,631
年內利息費用	142,595
年內已付／應付利息	(127,311)
於2016年12月31日	1,601,390

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年美元票據及2019年美元票據與2020年到期的新美元優先票據交換的交換要約大綱發行本金總額為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%計息並每半年支付所欠利息。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。

27. 優先票據(續)

2020年美元票據－無抵押

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2016年12月31日為人民幣108,098,000元(2015年：人民幣59,308,000元)。

2020年美元票據於年內的變動載於下文：

	人民幣千元
於2016年1月1日	3,039,446
匯兌調整	213,341
年內利息費用	241,082
年內已付／應付利息	(198,814)
於2016年12月31日	3,295,055

年內所有優先票據的變動概要載於下文：

	人民幣千元
於2016年1月1日	10,660,573
於發行日期的公平值	
匯兌調整	351,971
年內利息費用	568,782
年內已付／應付利息	(507,637)
年內償付的本金	(6,177,244)
於2016年12月31日	4,896,445

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2016年12月31日為人民幣156,700,000元(2015年：人民幣257,994,000元)。

28. 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集團有限公司(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，須於每半年支付所欠利息。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，而投資者有權分別於第三年末回售第一批債券及五年債券，以及於第五年末無條件回售七年債券。

公司債券的主要條款於本集團2015年綜合財務報表內披露。

公司債券包含負債部分及書面認沽期權：

- (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。

自發行公司股票起，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) 書面認沽期權乃視為與主合約經濟特點及風險緊密相關的內置衍生工具，因此，書面認沽期權並不與負債部分分開。

於2016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2016年1月1日	6,898,467
年內利息費用	352,148
年內已付／應付利息	(334,325)
於2016年12月31日	6,916,290

29. 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2015年及2016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2015年1月1日	2,160,947,690	216,095
行使購股權	1,472,000	147
於2015年12月31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
		人民幣千元
於綜合財務狀況表呈列		
於2016年12月31日		209,034
於2015年12月31日		208,967

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。

30. 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2016年12月31日止年度內本公司已提供及支付分派人民幣297,002,000元(2015年：人民幣275,715,000元)。

30. 永久證券(續)

第二批美元永久證券

於2016年4月22日(「發行日期」)，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美元的高級永久資本證券(「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賦予持有人權利，自發行日期起按適用分派率收取分派，如集團不延期支付，則每半年派付一次。分派率應為(i)就自發行日期(包括該日)起至發行日期第三週年(惟不包括該日)(「首個贖回日」)期間而言，每年為5.5%；及(ii)就(A)自首個贖回日(包括該日)起至其緊隨的重設日(惟不包括該日)期間而言及(B)自首個贖回日後各個重設日(包括該日)起至其緊隨的重設日(惟不包括該日)期間而言，為適用的三年美國國債利率加初始利差4.602%加每年5%。重設日界定為首個贖回日及首個贖回日後每三個曆年屆滿當日。適用的三年美國國債利率指按緊接美國聯邦儲備局理事會所頒佈計算重設的日期前一星期的平均現行利率。

頂峰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。頂峰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)頂峰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)在正式召開的第二批美元永久證券持有人會議中，獲不少於四分之三的多數票通過的決議案批准，否則頂峰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、分派或作出任何其他付款，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2016年12月31日止年度內本公司已提供及支付分派人民幣74,042,000元。

31. 收購附屬公司

2016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

31. 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房地產建設管理集團有限公司(「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裝修業務。
- (ii) 本公司全資附屬公司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) 本公司全資附屬公司綠城房地產收購浙江元和額外38%股權。浙江元和早前為本集團擁有47%權益的聯營公司。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。本集團早前持有浙江元和旅遊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。

2015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
北京藍城房地產開發有限公司 (「北京藍城」)(附註(i))	項目管理	2015年1月1日	60%	256
柳州綠城投資有限公司 (「柳州綠城」)(附註(ii))	投資控股	2015年4月30日	60%	18,000
柳州綠城房地產開發有限公司 (「柳州綠城開發」)(附註(ii))	房地產開發	2015年4月30日	60%	-
臨安金基房地產開發有限公司 (「臨安金基」)(附註(iii))	房地產開發	2015年5月31日	51%	72,360
上海華浙外灘置業有限公司 (「華浙外灘」)(附註(iv))	房地產開發	2015年6月30日	51%	1,970,285

31. 收購附屬公司(續)

2015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
綠城時代城市建設發展有限公司 (「綠城時代」)(附註(v))	項目管理	2015年9月8日	92%	294,000
綠城建設管理集團(附註(vi))	項目管理	2015年9月1日	100%	625,450
浙江宏順房地產開發有限公司 (「浙江宏順」)(附註(vii))	房地產開發	2015年12月18日	65%	47,268
杭州泰旭投資管理有限公司 (「杭州泰旭」)(附註(viii))	投資控股	2015年12月18日	100%	100
				3,027,719

附註：

- (i) 本公司擁有35.4%的附屬公司藍城房產建設管理集團有限公司(「藍城房產建設管理」)收購北京藍城60%的權益。本集團收購北京藍城旨在持續擴大本集團的項目管理。
- (ii) 綠城房地產注入資金以取得柳州綠城60%股權。柳州綠城開發為柳州綠城的全資附屬公司，因此，亦被本集團收購。本集團收購柳州綠城以及柳州綠城開發旨在持續擴大本集團的物業開發經營。
- (iii) 本公司全資附屬公司杭州綠城致臻投資有限公司收購臨安基金51%。本集團收購臨安基金旨在為繼續擴大本集團的物業開發業務。
- (iv) 綠城房地產收購上海華浙外灘51%股權對應的投資權益。本集團收購華浙外灘旨在繼續擴大本集團的物業開發業務。
- (v) 綠城房地產收購綠城時代額外92%股權。本集團先前持有綠城時代8%股權並將此投資按成本計量歸類為可供出售投資。本集團收購綠城時代，旨在繼續擴大大本公司的項目管理。
- (vi) 綠城房地產收購綠城建設管理集團100%股權。本集團收購綠城建設管理集團旨在繼續擴大本集團的項目管理。
- (vii) 本公司全資附屬公司杭州綠城致臻投資有限公司分別自一名非控股股東及其他獨立第三方收購浙江宏順額外15%及50%股權。杭州致臻先前持有浙江宏順15%股權並將此投資按成本計量歸類為可供出售投資。本集團收購浙江宏順旨在繼續擴大本集團的物業開發業務。
- (viii) 本公司全資附屬公司杭州致全投資有限公司收購杭州泰旭100%股權，旨在繼續擴大本集團的物業開發業務。

31. 收購附屬公司(續)

收購該等附屬公司的影響概要如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
購入的資產淨值：		
物業、廠房及設備	7,905	11,548
可供出售投資	-	23,540
遞延稅項資產	31,119	115,589
可供發展物業	1,689,133	110,121
發展中物業	3,020,160	11,782,528
已竣工可出售物業	162,253	633,249
存貨	4,163	-
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	69,673	216,370
應收關聯人士欠款	194,248	428,288
預付所得稅	65,534	142,102
其他預付稅項	111,655	142,792
銀行結餘及現金	485,614	835,183
貿易及其他應付款項	(375,487)	(797,151)
預售訂金	(2,456,960)	(2,279,764)
應付關聯人士欠款	(1,898,435)	(853,638)
應付所得稅	(95)	(443,806)
其他應付稅項	(1,137)	(78,735)
銀行及其他借款	(570,950)	(1,716,095)
遞延稅項負債	(24,144)	(3,695,391)
	514,249	4,576,730
商譽	-	769,241
非控股股東權益	(151,977)	(2,297,010)
	362,272	3,048,961
減：		
轉撥自之前持有並歸類為於聯營公司／可供出售投資的權益	(58,830)	(19,000)
就分階段達成業務合併時聯營公司重新計算至收購日期公平值的收益(附註i)	(51,689)	-
收購附屬公司的收益	(2,325)	(2,242)
	249,428	3,027,719
總代價，按以下方式償付：		
現金	249,428	2,905,518
應付代價款	-	122,201
	249,428	3,027,719
收購產生的現金流量淨額		
已付現金	(249,428)	(2,905,518)
所收購銀行結餘及現金	485,614	835,183
	236,186	(2,070,335)

附註：i. 於2016年，本集團於之前入賬列作聯營公司的浙江元和的47%股權於收購時按其公平值重新計量，並帶來收益人民幣35,775,000元。於2016年，本集團於之前入賬列作聯營公司的奉化綠城的31%股權於收購時按其公平值重新計量，並帶來收益人民幣15,914,000元。

31. 收購附屬公司(續)

收購附屬公司採用收購法入賬。由於收購杭州坤一、浙江景道、浙江元和旅遊及奉化綠城產生的資產及負債與收購浙江元和及軌道交通寧興產生的資產及負債相比並不重大，因此合併呈列收購的影響。

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欠款)於收購日期的公平值為人民幣263,921,000元，總合約金額為人民幣263,921,000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151,977,000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1,427,215,000元。

自收購日期起至年末止，附屬公司應佔虧損人民幣7,802,000元已於本集團本年度利潤內確認。自收購日期起至年末止，附屬公司應佔盈利人民幣211,775,000元已於本集團本年度利潤內確認。

假設收購附屬公司已於2016年1月1日生效，本集團截至2016年12月31日止年度的收入及利潤將為人民幣28,983,515,000元及人民幣2,212,581,000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2015年收購附屬公司影響概述的分析，請參閱本集團截至2015年12月31日止年度的綜合財務報表。

32. 出售附屬公司

於2016年4月，本集團向一名非控股股東出售其於嵊州綠城建設管理有限公司的全部35.4%股權，現金代價約為人民幣1,000,000元。

於2016年7月，本集團向一名獨立第三方出售其於杭州綠城江濱建設管理有限公司的全部30.1%股權，現金代價約為人民幣10,750,000元。

於2016年7月，本集團向一名獨立第三方出售其於杭州綠城江景建設管理有限公司的全部26.6%股權，現金代價約為人民幣1,000,000元。

於2016年9月，本集團分別以現金代價人民幣500,000元及人民幣2,000,000元向一名獨立第三方及一家由一名股東控制的公司出售其於杭州綠城頤居投資管理有限公司(「杭州頤居」)的25%股權。於杭州頤居的餘下40%股權入賬列作合營企業。

於2016年，本集團向一名股東出售其於藍城建設管理的35.4%股權，現金代價約為人民幣135,090,000元，有關的詳情請參閱附註41(v)。

32. 出售附屬公司(續)

出售該等附屬公司的影響概要如下：

	2016年 人民幣千元
出售的資產淨值：	
物業、廠房及設備	32,802
於聯營公司權益	112,084
於合營企業權益	27,729
可供出售投資	285
遞延稅項資產	10,887
存貨	3,993
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	153,613
應收關聯人士欠款	45,105
預付所得稅	46
其他預付稅項	1,441
銀行結餘及現金	265,660
預售訂金	(36,772)
貿易及其他應付款項	(103,014)
應付關聯人士欠款	(64,482)
應付股息	(263,000)
應付所得稅	(420)
其他應付稅項	(4,676)
銀行借貸	(1,807)
	179,474
出售附屬公司淨收益	74,461
非控股股東權益	(99,595)
總代價	154,340
由以下方式償付：	
已收現金	91,255
應收一名股東代價款	59,085
計入為一家合營企業的保留權益	4,000
	154,340
出售產生的現金流出淨額：	
已收現金	91,255
出售銀行結餘及現金	(265,660)
	(174,405)

33. 經營租賃

本集團作為承租人

	2016年 人民幣千元	2015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	89,478	110,138

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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
1年內	38,408	36,354
於第2至第5年內(包括首尾2年)	49,080	67,676
第5年以後	730	2,339
	88,218	106,369

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

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
物業租金收入，扣除微不足道支出	154,752	137,298

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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
1年內	28,470	19,473
於第2至第5年內(包括首尾2年)	74,957	60,583
第5年以後	29,604	43,308
	133,031	123,364

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15年，租金固定。

34. 承擔

	2016年 人民幣千元	2015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	10,999,569	16,465,147

34. 承擔(續)

除上述者外，本集團分佔其合營企業的承擔如下：

	2016年 人民幣千元	2015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	2,950,800	2,039,176

35. 股份支付交易

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(「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。

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，本公司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%。自購股權計劃獲採納後，概無根據該計劃授出任何購股權。

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5,000,000港元，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該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)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	行使價格	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。

35. 股份支付交易(續)

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。

下表披露年內由董事及僱員持有本公司的購股權變動：

購股權類型	於2016年1月1日			2016年12月31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
加權平均行使價格	9.74港元	2.89港元	-	9.84港元

35. 股份支付交易(續)

購股權類型	於2015年1月1日			2015年12月31日
	尚未行使	年內行使	年內作廢	
2009A	9,622,000	(1,472,000)	-	8,150,000
2009B	3,359,000	-	-	3,359,000
2009C	29,449,000	-	(211,000)	29,238,000
2009D	15,000,000	-	-	15,000,000
	57,430,000	(1,472,000)	(211,000)	55,747,000
可於年終行使				55,747,000
加權平均行使價格	9.57港元	2.89港元	11.00港元	9.74港元

就年內已行使購股權而言，於行使日期的加權平均股價為6.59港元(2015：8.69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2016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(2015年12月31日：人民幣62,844,000元)已計入其他流動應收款項。

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。

計算購股權公平值時使用以下假設：

	2009A	2009B	2009C	2009D
授出日期股價	2.75港元	7.16港元	11.00港元	11.52港元
行使價	2.89港元	7.16港元	11.00港元	11.59港元
預期年期	10年	10年	10年	5.1年
預期波幅	58%	59%	59%	57%
股息率	2.81%	2.81%	4.16%	4.16%
無風險利率	1.450%	2.372%	2.951%	1.79%

35. 股份支付交易(續)

二項式模式被用作估計2009A、2009B及2009C購股權的公平值。柏力克舒爾斯期權定價模式被用作估計2009D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。變數及假設的變化或會導致購股權公平值出現變動。

預期波幅乃以可資比較上市公司股價於最近期間的歷史波幅而釐定。因不可轉讓性、行使限制及行為考慮因素的影響，該模式所使用的預計年期已根據管理層的最佳估計作出調整。

36. 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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
土地及樓宇	5,666	14,820
酒店樓宇	4,853,200	3,238,606
在建工程	71,155	61,907
預付租賃款	236,254	496,504
可供發展物業	6,003,620	679,031
發展中物業	20,956,019	14,287,439
已竣工可出售物業	720,504	3,447,045
投資物業	1,950,000	1,900,000
抵押銀行存款	2,292,743	3,358,767
於聯營公司的權益	313,989	391,178
於合營企業的權益	294,596	1,494,720
	37,697,746	29,370,017

37. 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。

38. 或然負債

(i) 擔保

本集團於2016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，向銀行提供人民幣27,360,912,000元(2015年：人民幣21,844,799,000元)的擔保。此等由本集團提供予銀行的擔保，在銀行收到客戶向銀行提交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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<i>提供給以下公司的信用擔保：</i>		
聯營公司	5,569,483	3,953,360
合營企業	7,414,923	5,435,749
獨立第三方	24,000	90,000
	13,008,406	9,479,109

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<i>提供給以下公司的抵押及質押擔保：</i>		
聯營公司	313,989	572,399
合營企業	-	903,938
	313,989	1,476,337
合計	13,322,395	10,955,446

於報告期末，因於聯營公司的權益而產生的或然負債：

	2016年 人民幣千元	2015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	5,889,930	5,458,643

於報告期末，因於合營企業的權益而產生的或然負債：

	2016年 人民幣千元	2015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	5,176,467	3,432,224

董事認為上述擔保公平值於首次確認時並不重大，及很大程度上不會引起流出結算。

39. 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25、26、27、28及41(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。

40. 金融工具

(a) 金融工具類別

	2016年 人民幣千元	2015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)	52,673,772	45,741,608
可供出售投資	516,801	162,289
優先票據的提早贖回權	156,700	257,994
金融負債		
攤銷成本	81,431,545	74,718,005
交叉貨幣掉期	-	199,796

(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、發行人提早贖回期權、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、貿易及其他應付款項、應付關聯人士欠款、銀行及其他借款、公司債券及優先票據。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(外匯風險及利率風險)、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。

40. 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、其他應付款項、其他應收款項、應收關聯人士款項、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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
港元(「港元」)	744,370	171,138	-	-
美元(「美元」)	1,852,586	2,552,437	13,897,455	14,080,019

本集團並無使用任何衍生工具合約對沖外匯風險。

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、其他應收款項、可供出售投資、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。

下表載列本集團因人民幣兌有關外幣匯率上升及下跌5%(2015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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
損益	(15,661)	(6,418)	451,683	432,284
其他全面收益(附註)	(16,337)	-	-	-

附註： 這是由於面對外幣計值的上市公司可供出售投資引致的。

40. 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、優先票據及公司債券有關的公平值利率風險(有關詳情見附註23、26、27、28及41)。

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23、26及41)。

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(2015年：5點子)的市場存款利率升幅或跌幅及50點子(2015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2016年12月31日止年度的除稅後利潤將增加／減少人民幣8,950,000元(2015年：增加／減少人民幣4,847,000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，而所有其他可變數維持不變，本集團截至2016年12月31日止年度的除稅後利潤將減少／增加人民幣47,272,000元(2015年：減少／增加人民幣50,997,000元)。此乃主要由於本集團面對其浮動利率銀行及其他借款及應收／應付關聯人士款項的利率風險。

40. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險

於2016年12月31日，本集團面對將令本集團由於未能解除交易方的義務及本集團因以下各項作出財務擔保而導致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的賬面值；及
- 於附註38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。

40. 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
公司債券	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

40. 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2015年 12月31日 的賬面值 人民幣千元
2015年						
非衍生金融負債						
貿易及其他應付款項	-	16,597,287	1,484,243	-	18,081,530	18,081,530
銀行及其他借款						
— 固定利率	9.55%	6,058,623	6,768,047	-	12,826,670	10,973,296
— 浮動利率	6.05%	8,525,234	8,385,189	1,897,763	18,808,186	16,461,447
應付關聯人士款項						
— 免息	-	4,602,380	-	-	4,602,380	4,602,380
— 固定利率	9.74%	6,141,437	-	-	6,141,437	5,596,145
— 浮動利率	3.34%	1,492,380	-	-	1,492,380	1,444,167
優先票據	7.34%	745,772	12,240,397	-	12,986,169	10,660,573
公司債券	4.76%	332,200	6,255,197	2,176,430	8,763,827	6,898,467
財務保證合同	-	32,800,245	-	-	32,800,245	-
		77,295,558	35,133,073	4,074,193	116,502,824	74,718,005

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。

40. 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：326,743 (2015年：資產：零)	第一級	活躍市場所報買入價
優先票據的提早贖回權	資產：156,700 (2015年： 資產：257,994)	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，該資產為剩餘下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：

	2016年		2015年	
	負債部分	公平值	負債部分	公平值
	賬面值	賬面值	賬面值	賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融負債				
優先票據(第二級)	4,896,445	5,343,861 ¹	10,660,573	11,323,431 ¹
公司債券(第二級)	6,916,290	7,091,200 ¹	6,898,467	7,071,001 ¹

¹ 根據報價

41. 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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
出售予一名非控股股東的物業	-	23,823
出售予合營企業及聯營公司的物料(附註)	1,480	2,689
從聯營公司收取的工程服務收入(附註)	1,286	15,266
從合營企業收取的工程服務收入(附註)	1,283	5,207
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／應付租金予：		
－股東公司	10,177	11,376
－非控股股東	-	67
從聯營公司購入	210	1,760
支付／應付予聯營公司的室內裝修服務費(附註)	5,595	8,380
支付／應付予股東公司的物業管理費	147,785	210,179
應收款項的利息收入：		
－聯營公司(附註)	318,955	374,123
－合營企業(附註)	196,239	375,227
－非控股股東	6,984	43,338
應付款項的利息開支：		
－聯營公司(附註)	323,860	130,171
－合營企業(附註)	34,003	13,403
－非控股股東	141,253	241,668
－股東公司	28,127	28,580
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)	17,907	32,599
支付／應付予股東公司的酒店管理費	3,909	4,364
從聯營公司收取的酒店服務收入(附註)	24	599
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)	465,035	529,514
－股東公司	6	1,168
支付予股東公司的健康管理服務費	1,567	1,788
從合營企業及聯營公司收取的推廣服務收入(附註)	-	33
支付予聯營公司的景觀建設費(附註)	54,191	71,264

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。

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、壽柏年先生及夏一波女士各自為本公司「股東」，統稱為「股東」。股東公司指股東及聯屬公司擁有的公司。

41. 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，此等結餘預計當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及於要求時償還。

應收(應付)股東免息結餘為應收(應付)股權對價款並將按期收回(支付)。應收(應付)關聯人士欠款的其他免息結餘為無抵押及於要求時償還。

41. 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)關聯人士欠款的計息結餘主要條款如下：

- (a) 於2016年12月31日應收非控股股東的項目相關款項中有人民幣1,810,100,000元(2015年：人民幣2,365,989,000元)，以浮動年息0.35%至4.79%(2015年：0.35%至4.79%)計息。
- (b) 於2016年12月31日應收聯營公司的項目相關款項中有人民幣3,774,621,000元(2015年：人民幣4,661,324,000元)，以固定年息5.39%至17.00%(2015年：6.00%至17.00%)計息。
- (c) 於2016年12月31日應收合營企業的項目相關款項中有人民幣1,871,437,000元(2015年：人民幣3,391,024,000元)，以固定年息6.00%至10.00%(2015年：6.66%至10.00%)計息。
- (d) 於2016年12月31日應付非控股股東的項目相關款項中有人民幣3,108,356,000元(2015年：人民幣2,576,904,000元)，以固定年息5.00%至11.50%(2015年：8.00%至11.50%)計息。
- (e) 於2016年12月31日應付非控股股東的項目相關款項中人民幣206,241,000元(2015年：人民幣648,995,000元)，以浮動年息7.00%(2015年：7.00%)計息。
- (f) 於2016年12月31日應付聯營公司的項目相關款項中有人民幣1,722,989,000元(2015年：人民幣1,831,651,000元)，以固定年息10.00%至10.98%(2015年：7.00%至11.02%)計息。
- (g) 於2016年12月31日應付聯營公司的項目相關款項中人民幣287,908,000元(2015年：人民幣395,669,000元)，以浮動年息0.35%(2015年：0.35%)計息。
- (h) 於2016年12月31日應付合營企業的項目相關款項中有人民幣1,697,573,000元(2015年：人民幣653,988,000元)，以固定年息6.66%至7.40%(2015年：6.66%至10.00%)計息。
- (i) 於2016年12月31日應付合營企業的項目相關款項中有人民幣381,830,000元(2015年：人民幣399,503,000元)，以浮動年息0.35%(2015年：0.35%)計息。

(iii) (a) 於年內，除附註31所披露者外，本集團向關聯人士作出的收購如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
從附屬公司非控股股東購入附屬公司的額外權益	1,093,881	326,012

41. 關聯人士披露(續)

(iii) (a) 於年內，除附註31所披露者外，本集團向關聯人士作出的收購如下：(續)

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，有關的詳情請參閱附註41(v)。

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。

2015年：

於2015年4月16日，本集團與一名非控股股東訂立協議，收購湖州新錦江房地產開發有限公司(「湖州新錦江」)30%股權，代價為人民幣20,500,000元。

於2015年3月15日，本集團向一名非控股股東收購綠城恒基(大慶)9%股權，總代價為人民幣22,500,000元。

於2015年6月15日，本集團與一名非控股股東訂立協議，收購浙江綠城木業發展有限公司49%股權，總代價為人民幣9,800,000元。

於2015年6月15日，本集團與非控股股東訂立協議，收購浙江綠城建築工程管理有限公司22%股權，總代價為人民幣4,400,000元。

於2015年6月19日，本集團與一名非控股股東訂立協議，收購新昌綠城置業有限公司(「新昌綠城」)10%股權，代價為人民幣16,000,000元。

於2015年6月30日，本集團收購北京興業萬發房地產開發有限公司(「北京興業萬發」)45%股權，代價為人民幣191,374,000元。

於2015年9月16日，本集團與一名非控股股東訂立協議，收購安徽綠城房地產開發有限公司1%股權，總代價為人民幣300,000元。

於2015年11月5日，本集團與一名非控股股東訂立協議，收購臨海綠城泰業房地產開發有限公司(「臨海綠城泰業」)49%股權，總代價為人民幣61,138,000元。

41. 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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
向非控股股東出售附屬公司	50,500	11,000

於2016年11月，本集團訂立協議，向一名非控股股東出售其持有的於臨安金基的33%股權，代價為現金人民幣50,500,000元。

於2015年2月，本集團訂立協議，向一名非控股股東出售其持有的於北京昌信的全部55%股權，代價為人民幣11,000,000元。

(c) 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50：10：40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，且合營公司(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。

於2016年10月11日，浙江綠九(由本集團及九龍倉集團各擁有50%股權的本公司間接非全資附屬公司)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，且合營公司(為本公司的附屬公司)於2016年8月成立。

於2015年10月27日，本公司與其非控股股東九龍倉訂立框架協議，據此，本集團及九龍倉連同其附屬公司將按50：50股權比例共同開發位於中國浙江省杭州市濱江區的一幅土地作為住宅物業。該框架協議於2016年1月8日舉行的股東特別大會上獲通過，合營企業已於2015年12月成立。

(d) 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首次公開發售價收購發行人股份，以認購可能以固定的代價金額約305,550,000港元(約人民幣240,000,000元)收購的該等數目發行人股份。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。

41. 關聯人士披露(續)

(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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
短期福利	43,529	38,380
離職福利	200	250
	43,729	38,630

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。

(v) 重組藍城房產建設管理

2016年，藍城房產建設管理的股東已透過公司分立及存續的方式分拆其為兩家公司，即(a)杭州致信，其將主要從事當時現有藍城房產建設管理的建設管理業務，並將接收與該項業務有關的資產、權利、負債及僱員；及(b)藍城房產建設管理(即重組後的原有公司)，將主要從事當時現有藍城房產建設管理的其他業務，即(其中包括)與養老、農業及城鎮建設相關的項目。該兩家實體將於緊接該重組後與當時的現有藍城房產建設管理於同一股權架構之下。就上述者而言，於2016年6月25日，收購協議及出售協議已告訂立，據此，本公司將透過其全資附屬公司萬宏(香港)有限公司同意向其他股東收購杭州致信餘下股權，並同意將於重組後透過其全資附屬公司綠城房地產向宋卫平先生出售重組後藍城房產建設管理35.4%的股權。

上述協議的詳情於本公司於2016年6月25日的公告中披露。

42. 本公司財務狀況表

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	167	153
於一家附屬公司的投資	280,346	280,346
	280,513	280,499
流動資產		
其他應收款項	98,485	135,841
應收附屬公司及關聯人士款項	21,249,338	19,806,623
銀行結餘及現金	587,253	827,927
	21,935,076	20,770,391
流動負債		
其他應付款項	119,062	253,094
應付關聯人士欠款	7,173,117	4,079,363
其他應付稅項	7,161	6,703
銀行及其他借款	707,574	2,058,732
優先票據	-	2,497,056
	8,006,914	8,894,948
淨流動資產	13,928,162	11,875,443
總資產減流動負債	14,208,675	12,155,942
非流動負債		
銀行及其他借款	6,242,260	-
優先票據	4,896,445	8,163,517
	11,138,705	8,163,517
	3,069,970	3,992,425
資本及儲備		
股本	209,034	208,967
儲備(附註)	2,860,936	3,783,458
	3,069,970	3,992,425

附註：

本公司的儲備變動如下：

	人民幣千元
2015年1月1日	4,005,968
年內溢利(虧損)	(225,784)
行使購股權	3,274
於2015年12月31日	3,783,458
年內溢利(虧損)	(924,385)
行使購股權	1,863
於2016年12月31日	2,860,936

43. 結算日後事項

2017年2月14日，本集團取得中國銀行間市場交易商協會關於批准發行人民幣89億元中期票據的核准通知。2017年3月3日，完成發行首期人民幣30億元中期票據，期限為5年，利率為5.5%。

44. 本公司主要附屬公司詳情

於2016年及2015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	本公司所持擁有權權益/投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2016年	2015年	2016年	2015年		
綠城房地產集團有限公司	中國 1995年1月6日	人民幣895,000,000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
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
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	-	-	80%	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	-	-	90%	90%	房地產開發	中外合資企業
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50,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
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	-	-	60%	60%	房地產開發	中外合資企業

44. 本公司主要附屬公司詳情(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			
			2016年	2015年	2016年	2015年		
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	-	-	60%	60%	房地產開發	中外合資企業
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15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517,764,600元	-	-	80%	80%	房地產開發	中外合資企業
舟山綠城聯海置業有限公司	中國 2007年6月5日	人民幣250,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
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
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	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司

44. 本公司主要附屬公司詳情(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			
			2016年	2015年	2016年	2015年		
杭州綠城海企房地產開發有限公司	中國 2007年11月23日	人民幣1,000,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	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	中外合資企業
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
北京萊福世紀置業有限公司	中國 2007年4月24日	人民幣30,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
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
溫州景楊置業有限公司	中國 2010年7月19日	人民幣340,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	中外合資企業
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
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	-	-	60%	60%	房地產開發	中外合資企業
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
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%	100%	房地產開發	有限責任公司

44. 本公司主要附屬公司詳情(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			
			2016年	2015年	2016年	2015年		
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	-	-	60%	60%	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
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
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	-	-	60%	60%	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

44. 本公司主要附屬公司詳情(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			
			2016年	2015年	2016年	2015年		
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
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	外商獨資企業
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

44. 本公司主要附屬公司詳情(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			
			2016年	2015年	2016年	2015年		
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
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
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	-	-	70%	70%	房地產開發	有限責任公司
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	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
華浙外灘	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
綠城建設管理集團	中國 2012年3月21日	人民幣100,000,000元	-	-	100%	100%	項目管理	有限責任公司
綠城時代	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	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)	中國 2011年8月30日	人民幣250,000,000元	-	-	100%	60%	房地產開發	有限責任公司

(附註iii)

44. 本公司主要附屬公司詳情(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			
			2016年	2015年	2016年	2015年		
臨安金基	中國 2004年3月22日	人民幣140,000,000元	-	-	18% (附註i) (附註iv)	51%	房地產開發	有限責任公司
臨海綠城泰業	中國 2014年1月20日	人民幣100,000,000元	-	-	80% (附註v)	100%	房地產開發	有限責任公司
柳州綠城開發	中國 2014年5月7日	人民幣80,000,000元	-	-	65% (附註vi)	63%	房地產開發	有限責任公司
軌道交通寧興	中國 2015年12月30日	人民幣204,900,000元	-	-	51% (附註vii)	-	房地產開發	有限責任公司
浙江元和	中國 2009年5月4日	人民幣60,000,000元	-	-	85% (附註viii)	47% (附註viii)	房地產開發	有限責任公司
奉化綠城	中國 2013年11月5日	人民幣100,000,000元	-	-	80% (附註ix)	31% (附註ix)	房地產開發	有限責任公司
北京銀石	中國 2008年2月20日	人民幣50,000,000元	-	-	100% (附註x)	100% (附註x)	房地產開發	有限責任公司
杭州致信	中國 2016年9月8日	人民幣100,000,000元	-	-	100% (附註xi)	-	項目管理	有限責任公司
藍城房產建設管理	中國 2010年9月8日	人民幣100,000,000元	-	-	- (附註xi)	35% (附註i)	項目管理	有限責任公司
北京亮馬置業有限公司 (「北京亮馬」)	中國 2016年2月26日	人民幣100,000,000元	-	-	50% (附註i) (附註xii)	-	房地產開發	有限責任公司
寧波象山綠城房地產開發有限公司 (「寧波象山」)	中國 2008年2月19日	人民幣100,000,000元	-	-	- (附註xii)	50% (附註i)	房地產開發	有限責任公司

44. 本公司主要附屬公司詳情(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2016年自綠城恒基(大慶)非控股股東收購其額外40%股權。詳情請參閱附註41(iii)。
- (iv) 本集團於2016年向其非控股股東出售其臨安基金股權。詳情請參閱附註41(iii)。
- (v) 於2016年，一名獨立第三方向臨海綠城泰業注資，並收購臨海綠城泰業20%股權。
- (vi) 於2016年，本集團獲得柳州綠城開發額外2%股權。
- (vii) 於2016年，由於本集團收購軌道交通寧興股權，其成為本集團附屬公司。詳情請參閱附註31。
- (viii) 於2016年，浙江元和成為本集團85%擁有附屬公司。本集團過往持有浙江元和47%股權，並分類至於聯營公司的投資。詳情請參閱附註31。
- (ix) 綠城奉化成為本集團80%擁有附屬公司。本集團過往持有綠城奉化31%股權，並分類至於聯營公司的投資。詳情請參閱附註31。
- (x) 於2016年12月31日，由於本集團與獨立第三方達成協議取消出售北京銀石。因此，預期將予出售的應佔北京銀石的資產及負債已重新綜合至持作出售出售組。詳情請參閱附註24。
- (xi) 於2016年，本集團出售其藍城房產建設管理35.4%股權予一名股東並向藍城致信四名非控股股東及一名股東收購其額外64.6%股權。詳情請參閱附註41(v)。
- (xii) 北京亮馬於2016年新成立。
- (xiii) 寧波象山已於2016年清盤。

本公司董事認為，本集團附屬公司概無擁有對綜合財務報表整體而言屬重大的非控股股東權益，因此並無呈列該等擁有非控股股東權益的附屬公司的財務資料。

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，一家於中國註冊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
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
新藍城	指	杭州藍城致信建設管理有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司

釋義

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)
九龍倉集團	指	九龍倉及其附屬公司
本年度	指	截至2016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

