

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

## GREENLAND HONG KONG HOLDINGS LIMITED

### 綠地香港控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：337)

二零一六年到期本金額為700,000,000美元之4.75厘債券  
(股份代號：5982)

二零一七年到期之500,000,000美元4.375%票據  
(股份代號：5786)

二零一八年到期的人民幣1,500,000,000元5.50厘債券  
(股份代號：85945)

### 二零一五年度業績公佈

#### 摘要

- 收益約達人民幣58.02億元，較二零一四年財政年度增加104%
- 二零一五年財政年度的本公司擁有人應佔年度溢利約達人民幣220,000,000元，較二零一四年財政年度增加104%
- 二零一五年財政年度的每股基本／攤薄盈利為人民幣0.08元，較二零一四年財政年度增加100%
- 二零一五年的合約銷售額約達人民幣173.88億元，較二零一四年財政年度增加35%
- 平均融資成本下降，由截至二零一四年十二月三十一日止年度的5.2%下降至二零一五年十二月三十一日的4.78%
- 於二零一五年十二月三十一日，土地儲備約達14,600,000平方米
- 二零一五年十月及十一月先後獲取蘇州及江西的土地
- 二零一五年五月配售228,000,000股新股，總額約達17億港元
- 綠地金融信息服務有限公司於二零一五年五月正式開業

## 綜合損益及其他全面利潤表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收益	5	<b>5,801,958</b>	2,840,025
銷售成本		<b>(4,658,127)</b>	(2,060,909)
<b>毛利</b>		<b>1,143,831</b>	779,116
其他收入	6	<b>177,505</b>	11,808
銷售及市場推廣成本		<b>(318,911)</b>	(265,450)
行政費用		<b>(509,743)</b>	(427,585)
其他經營開支	7	<b>(245,287)</b>	(12,697)
出售子公司權益之收益(虧損)淨額		<b>590</b>	(500)
<b>來自經營活動的溢利</b>		<b>247,985</b>	84,692
融資收入	10	<b>59,086</b>	82,980
融資成本	11	<b>(844,182)</b>	(186,180)
<b>融資成本淨額</b>		<b>(785,096)</b>	(103,200)
應佔聯營公司(虧損)溢利		<b>(1,007)</b>	94
應佔合營企業溢利(虧損)		<b>4</b>	(2,726)
<b>未計投資物業重估收益及 所得稅前虧損</b>		<b>(538,114)</b>	(21,140)
投資物業重估收益	16	<b>1,115,249</b>	522,212
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>577,135</b>	501,072
所得稅開支	12	<b>(545,490)</b>	(436,951)
<b>年度溢利</b>		<b>31,645</b>	64,121
以下人士應佔年度溢利：			
本公司擁有人		<b>220,240</b>	107,690
非控股權益		<b>(188,595)</b>	(43,569)
		<b>31,645</b>	64,121

## 綜合損益及其他全面利潤表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>每股盈利</b>			
普通股(基本及攤薄)(人民幣元)	14	<u>0.08</u>	<u>0.04</u>
可轉換優先股(基本及攤薄)(人民幣元)	14	<u>0.08</u>	<u>0.04</u>
<b>年度溢利</b>		<b>31,645</b>	64,121
<b>其他全面收入</b>			
其後可重新分類至損益之項目：			
境外業務匯兌差異		<u>-</u>	<u>(23,374)</u>
<b>年度全面收入總額</b>		<b><u>31,645</u></b>	<u>40,747</u>
以下人士應佔：			
本公司擁有人		<b>220,240</b>	96,003
非控股權益		<b><u>(188,595)</u></b>	<u>(55,256)</u>
<b>年度全面收入總額</b>		<b><u>31,645</u></b>	<u>40,747</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	1,546,906	1,619,850
無形資產		1,386	1,431
土地使用權		74,738	76,924
其他金融資產		174,567	2,800
投資物業	16	7,246,000	5,722,000
發展中物業		15,587,580	17,599,647
聯營公司權益		–	3,603
合營企業權益	17	296,187	938,022
長期應收款	19	–	596,096
遞延稅項資產		269,727	185,915
<b>非流動資產總額</b>		<b>25,197,091</b>	<b>26,746,288</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		8,716,805	4,489,993
已建成待售物業		4,885,603	1,727,423
應收賬款、其他應收款項及預付按金	18	4,917,358	2,584,310
可收回稅項		297,292	176,650
一年內到期的長期應收款	19	–	125,561
其他金融資產		143,000	–
受限制現金		621,618	156,693
現金及現金等價物		5,207,187	5,032,763
<b>流動資產總額</b>		<b>24,788,863</b>	<b>14,293,393</b>
<b>資產總額</b>		<b>49,985,954</b>	<b>41,039,681</b>

二零一五年  
附註 人民幣千元

二零一四年  
人民幣千元

權益及負債

資本及儲備

股本		1,132,855	1,068,154
股份溢價		3,416,546	2,362,986
儲備		829,466	834,203
保留溢利		1,550,565	1,353,595

本公司擁有人應佔權益總額		6,929,432	5,618,938
非控股權益		758,676	371,648

權益總額		7,688,108	5,990,586
------	--	-----------	-----------

負債

非流動負債

計息貸款		6,577,283	4,454,928
長期應付款		26,494	30,437
債券	21	4,714,521	8,763,401
遞延稅項負債		875,234	491,791

非流動負債總額		12,193,532	13,740,557
---------	--	------------	------------

流動負債

計息貸款		3,265,938	1,227,105
應付賬款、其他應付款項及預收款項	20	21,471,556	19,314,718
應付稅項		831,413	760,715
一年內到期的債券	21	4,529,407	-
一年內到期的長期應付款		6,000	6,000

流動負債總額		30,104,314	21,308,538
--------	--	------------	------------

負債總額		42,297,846	35,049,095
------	--	------------	------------

權益及負債總額		49,985,954	41,039,681
---------	--	------------	------------

流動負債淨額		(5,315,451)	(7,015,145)
--------	--	-------------	-------------

總資產減流動負債		19,881,640	19,731,143
----------	--	------------	------------

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料

綠地香港控股有限公司(「本公司」)於二零零六年四月十三日根據開曼群島公司法第22章(二零零七年經合併及修訂的第3條法例)在開曼群島註冊成立為受豁免有限公司。本公司註冊辦事處的地址為Century Yard, Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681 GT, George Town, Grand Cayman, British West Indies。二零零六年，為籌備本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市，包括在本集團內的公司進行了一項重組(「重組」)，以使本集團的架構合理化。於二零零六年六月三十日，本公司成為本集團現時屬下各子公司的控股公司。本公司股份自二零零六年十月十日起在香港聯交所上市。

於二零一三年八月二十七日，格隆希瑪國際有限公司(「格隆希瑪」)成功完成認購本公司股份(「認購股份」)。格隆希瑪為綠地控股股份有限公司(「綠地控股」)的間接全資子公司，而綠地控股為總部位於上海的國有控股企業集團，主營業務包括房地產、能源及金融。

認購股份佔本公司全部已發行股本(指經認購股份擴大後的股本)約60%及本公司表決權約60%。緊隨認購事項完成後，綠地控股集團有限公司成為本公司的最終控股股東。於二零一五年六月三十日，綠地控股成為本集團的最終控股股東。

該等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣亦為本公司的功能貨幣。

本公司為投資控股公司，其子公司(連同本公司統稱「本集團」)的主要業務為在中國開發住宅物業以供銷售及出租以及開發酒店。

## 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」)

### 2.1 本年度強制生效的國際財務報告準則修訂

本集團於本年度應用了以下由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則修訂。

國際會計準則第19號之修訂 國際財務報告準則之修訂	界定福利計劃：僱員供款 國際財務報告準則二零一零年至二零一二年週期的年度改進
國際財務報告準則之修訂	國際財務報告準則二零一一年至二零一三年週期的年度改進

本年度應用國際財務報告準則之修訂並無對本集團本年度及過往年度的財務表現及狀況及/或本綜合財務報表所載的披露事項造成重大影響。

### 2.2 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

本集團尚未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：

<b>國際財務報告準則</b>	
國際財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第11號之修訂	收購聯合經營權益的會計處理 <sup>3</sup>
國際會計準則第1號之修訂	披露計劃 <sup>3</sup>
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修訂	澄清可接受的折舊及攤銷方法 <sup>3</sup>
國際財務報告準則之修訂	國際財務報告準則二零一二年至二零一四年週期的年度改進 <sup>3</sup>
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第28號之修訂	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 <sup>3</sup>
國際會計準則第7號之修訂	披露計劃 <sup>5</sup>
國際會計準則第12號之修訂	確認未變現虧損之遞延稅項資產 <sup>5</sup>

1 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

2 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

3 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

4 於待定日期或之後開始的年度期間生效

5 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

### 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號於二零零九年十一月頒佈，引進有關金融資產分類和計量的新規定。國際財務報告準則第9號隨後於二零一零年十月修訂，包括有關金融負債分類和計量及取消確認的規定，其後於二零一三年十一月修訂，以包括有關一般對沖會計法的新規定。於二零一四年七月頒佈了國際財務報告準則第9號的另一經修訂版本，主要包括了a)金融資產的減值規定及b)藉為若干簡單債務工具引入「按公允價值列賬於其他全面收入」計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

國際財務報告準則第9號的主要規定：

- 所有屬國際會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內的已確認金融資產其後均按攤銷成本或公允價值計量。具體而言，目的是收取合約現金流量的業務模式內持有的債務投資，及合約現金流量僅為償還本金及尚未償還本金利息的債務投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。倘債務工具乃於同時透過收取合約現金流量及出售金融資產而達到目標的業務模式內持有，而其金融資產合約條款於特定日期帶來純粹為本金及尚欠本金額利息付款的現金流，則按公允價值列賬於其他全面收入計量。所有其他債務投資及股權投資均於其後會計期末按其公允價值計量。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，以於其他全面收入呈列股權投資(並非持作交易目的)公允價值的其後變動，而只有股息收入一般於損益確認。
- 就指定為按公允價值列賬於損益的金融負債的計量而言，國際財務報告準則第9號規定因金融負債的信貸風險變動以致該負債公允價值變動的金額於其他全面收入呈列，除非在其他全面收入中確認該負債的信貸風險變動影響會導致或擴大損益內的會計錯配。金融負債的信貸風險變動所引致的金融負債公允價值變動其後不會重新分類至損益。根據國際會計準則第39號，指定為按公允價值列賬於損益的金融負債的整筆公允價值變動金額在損益呈列。
- 就金融資產減值而言，與國際會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，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，以反映信貸風險自首次確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。
- 新一般對沖會計法規定保留三類對沖會計法，然而，合資格使用對沖會計法的交易類別獲賦予更大靈活性，特別是擴闊合資格作為對沖工具的工具類別以及合資格使用對沖會計法的非金融項目的風險組成部分類別。此外，成效測試已經徹底修改及以「經濟關係」原則取代。對沖成效亦毋須再進行追溯評估。當中亦引入有關實體風險管理活動的強化披露規定。

本公司董事(「董事」)預期，日後採納國際財務報告準則第9號可能會影響本集團的綜合金融資產及金融負債的呈報金額。然而，在完成詳細檢討前對有關影響作出合理估計並不切實可行。

## 國際財務報告準則第15號來自客戶合約的收益

國際財務報告準則第15號已於二零一四年五月發佈，當中制定一項單一全面模式供實體用作將來自客戶合約的收益入賬。國際財務報告準則第15號生效後，將會取代國際會計準則第18號*收益*、國際會計準則第11號*建築合約*及相關詮釋等現行確認指引。

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已承諾貨品或服務的收益金額，應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，該準則引入確認收益的五個步驟：

- 步驟1：識別與客戶訂立的合約
- 步驟2：識別合約的履約責任
- 步驟3：釐定交易價格
- 步驟4：按合約的履約責任分配交易價格
- 步驟5：當(或於)實體履行履約責任時確認收益

根據國際財務報告準則第15號，實體當(或於)履行履約責任時確認收益，即當特定履約責任的相關貨品或服務的「控制權」轉移至客戶時。國際財務報告準則第15號已就特別情況的處理方法加入更明確的指引。此外，國際財務報告準則第15號規定作出詳盡的披露。

董事預期，日後應用國際財務報告準則第15號可能影響本集團綜合財務報表內已呈報的金額及作出的披露。然而，在本集團進行詳細檢討前對財務影響作出合理估計並不切實可行。

## 國際財務報告準則第16號租賃

國際財務報告準則第16號於生效日期將會取代國際會計準則第17號租賃，引入單一承租人會計模式，要求承租人就所有租賃期超過12個月的租賃確認資產及負債，惟相關資產的價值較低者除外。具體而言，根據國際財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產(即其使用相關租賃資產的權利)及租賃負債(即其支付租金的責任)。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債權益，將租賃負債的現金還款歸類為本金部分及利息部分，並將兩者呈列於現金流量表。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。有關計量包括不可註銷租賃付款，亦包括將於選擇性期間作出的付款(若承租人合理確定行使選擇權續租，或不行使選擇權以終止租賃)。與根據前身準則國際會計準則第17號歸類為經營租賃的租賃所用的承租人會計法相比，此會計處理方式有顯著差異。

就出租人會計法而言，國際財務報告準則第16號大致繼承國際會計準則第17號的出租人會計法規定。因此，出租人繼續將其租賃歸類為經營租賃或融資租賃，並以不同方式將該兩類租賃入賬。

董事將會評估應用國際財務報告準則第16號的影響。在本集團進行詳細檢討前，目前對應用國際財務報告準則第16號的影響作出合理估計並不切實可行。

除上文所述者外，本公司董事預期，應用國際財務報告準則之修訂將不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

### 3. 編製基準

#### 3.1 合規聲明

綜合財務報表乃根據符合國際會計準則理事會所頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)的以下會計政策編製而成。此外，綜合財務報表載有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」)所規定的適用披露資料。

新香港公司條例(第622章)有關編製賬目及董事會報告與審計的條文，已於本公司的截至二零一五年十二月三十一日止財政年度生效。此外，上市規則所載有關年度賬目的披露規定，已參照新公司條例予以修訂，以與國際財務報告準則一併簡化。因此，截至二零一五年十二月三十一日止財政年度綜合財務報表內的資料呈列及披露已經更改，以符合該等新規定。有關截至二零一四年十二月三十一日止財政年度的比較資料乃根據新規定於綜合財務報表內呈列或披露。過往根據前身公司條例或上市規則須予披露但根據新公司條例或經修訂上市規則毋須披露之資料，並未於本綜合財務報表內披露。

#### 3.2 編製基準

截至二零一五年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額約為人民幣5,315,000,000元。董事經考慮經營業務所得現金流量及未從銀行提取的貸款融資為數約人民幣4,001,000,000元足以應付未來十二個月的流動資金需求後，認為本集團能夠持續經營。綜合財務報表乃按照本集團可繼續在未來十二個月持續經營的基準而編製。

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製而成，惟若干金融工具及投資物業乃按下文所載之會計政策所闡釋以公允價值計量。

歷史成本一般根據就交換貨品及服務而付出的代價公允價值計算。

公允價值為於計量日期市場參與者於有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格，而不論該價格是直接觀察所得抑或運用另一估值技術估計得出。在估計資產或負債的公允價值時，本集團會考慮市場參與者於計量日期為該資產或負債進行定價時將會考慮的該等特徵。在本綜合財務報表中計量及披露的公允價值均在此基礎上予以釐定，但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、國際會計準則第17號租賃範圍內的租賃交易以及與公允價值有若干類似之處但並非公允價值的計量(例如國際會計準則第2號存貨中的可變現淨值或國際會計準則第36號資產減值中的使用價值)除外。

此外，就財務報告而言，公允價值計量根據公允價值計量的輸入數據可觀察性及公允價值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一層次、第二層次或第三層次，詳情如下：

- 第一層次輸入數據為實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二層次輸入數據為就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第一層次內包括的報價除外)；及
- 第三層次輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

#### 4. 重大會計判斷及估計不確定因素

編製綜合財務報表時所用的重大會計判斷及估計不確定因素的主要來源如下。

##### (i) 投資物業估值

一間外部獨立測量師行(該測量師行具有適當獲認可之專業資格，且對被估物業之位置及種類有近期經驗)對本集團的投資物業組合每六個月評估一次。公允價值按市值(即自願買方及自願賣方雙方經公平磋商於估值日期買賣一項物業的估計款額)釐定。

若缺乏活躍市場現時價格，則會在考慮到預期可由出租物業中收取的估計現金流總額後作出評估。反映當時現金流量淨額所含特定風險的收益率被應用於淨年度現金流量中以釐定物業的估值結果。

估值反映(如適用)：實際佔用物業或有支付租賃承擔義務，或有可能在租出空置物業後佔用物業的租戶的類型，及市場對彼等可信度的普遍看法；本集團與承租人之間維修及保險責任的分配；及物業的剩餘經濟壽命。當續期租金或續期租約因預期會出現復歸的增加而未能決定時，則假定所有通知及反向通知(如適用)已有效並在適當的時間送達。

興建中或發展中的投資物業的估值是估計已建成投資物業的公允價值並從該金額扣減估計完成建築或發展的成本、融資成本及合理的利潤率。

##### (ii) 非金融資產之減值

當情況顯示非金融資產(投資物業、發展中物業、已建成待售物業、存貨及遞延稅項資產除外)之賬面值可能不可收回時，該等資產可能會被視為已減值及會進行減值測試。當資產之可收回金額跌至低於其賬面值時，則會確認減值虧損。資產的可收回金額乃其公允價值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。於釐定須作出重大判斷之可收回金額時，本集團會估計持續使用及最終出售資產所產生之未來現金流量及採用合適折現率折現此等未來現金流量。

**(iii) 發展中物業及已建成待售物業之撇減**

管理層對發展中物業及已建成待售物業之賬面值進行定期審閱。根據管理層之審閱，當估計可變現淨值跌至低於賬面值時，將會對發展中物業及已建成待售物業作出撇減。

於釐定已建成待售物業之可變現淨值時，管理層會以最近銷售交易、由獨立物業估值師所提供之市場調查報告及內部可得資料等當時市場數據作為評估基準。

就發展中物業而言，可變現淨值之估計須應用已調整風險折現率，折現該等物業產生之估計未來現金流量。此等估計需要透過參考附近地點之最近銷售交易、新物業售價、市場推廣成本(包括促銷所需之價格折讓)及建成物業之估計成本、法律及監管架構以及一般市場情況，對預期銷售價格作出判斷。於二零一五年十二月三十一日，已建成待售物業之撇減金額為人民幣212,263,000元。

**(iv) 遞延稅項資產確認**

於二零一五年十二月三十一日，本集團就未使用稅務虧損確認遞延稅項資產。遞延稅項資產能否變現主要取決於是否很可能獲得能利用該等遞延稅項資產的相關稅務利益進行抵扣之未來應課稅溢利。倘若產生之未來實際應課稅溢利少於預期金額，該等遞延稅項資產可能出現撥回，並將於有關撥回發生期間之損益內確認。

本集團根據董事的最佳估計確認投資物業公允價值變動的遞延稅項，假設未來稅務結果是通過將該等物業用作出租用途而非通過出售引致。倘投資物業其後被本集團出售，而非以租賃方式隨著時間的推移消耗絕大部分包括在投資物業內的經濟利益，則最終稅務結果可能與綜合財務報表內確認的遞延稅項負債有別。倘投資物業被出售，考慮到企業所得稅及土地增值稅的影響，本集團在出售時可能須繳納更高的稅項。

**(v) 中國土地增值稅**

本集團須支付中國之土地增值稅。然而，有關稅項之執行及結算在中國各城市不同稅務司法權區有異，而本集團尚未與中國大部分地方稅務機關落實中國土地增值稅之計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項之金額。本集團根據管理層按其對稅務規則之理解作出之最佳估計，確認此等中國土地增值稅。最終稅務結果可能與初步記錄的金額有別，而有關差異將影響地方稅務機關落實有關稅項年度之稅項及稅項撥備。

**(vi) 應收款項撇減**

如有客觀減值證據，本集團會考慮未來現金流量的估計。呆賬撥備為債務賬面值與估計未來現金流量現值兩者的差額。確認呆賬撥備需要作出判斷及估計。倘重新估計結果有異，將會影響重新估計期間債務的賬面值。於二零一五年十二月三十一日，應收款項撇減金額為人民幣56,235,000元。

## 5. 收益

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
物業銷售	5,290,053	2,262,698
租金收入	60,227	66,643
酒店運營收入	179,210	168,106
教育收入	114,005	89,739
物業管理收入及其他相關服務	158,463	252,839
	<u>5,801,958</u>	<u>2,840,025</u>

## 6. 其他收入

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
在業務合併中將合營企業重新計量為 收購日期公允價值之收益	89,726	–
出售物業、廠房及設備之收益	76,728	140
政府補助	3,547	2,220
來自客戶的沒收違約金	2,809	2,921
出售聯營公司之收益	546	–
出售合營企業之收益	–	5,150
其他	4,149	1,377
	<u>177,505</u>	<u>11,808</u>

## 7. 其他經營開支

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
發展中物業及已建成待售物業之撇減(減值撥回)	158,031	(16,298)
應收款項撇減(減值撥回)	56,220	(562)
罰金	25,720	24,354
出售其他投資虧損	1,000	–
捐款	600	–
出售物業、廠房及設備虧損	75	–
其他	3,641	5,203
	<u>245,287</u>	<u>12,697</u>

## 8. 員工開支

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
除稅前溢利乃經扣除下列各項後達致：		
工資及薪金	222,990	204,320
向界定供款計劃供款	42,249	41,779
僱員福利、花紅及其他津貼	21,073	14,064
股權結算的股份支付開支	416	11,574
合計	<u>286,728</u>	<u>271,737</u>

## 9. 按性質劃分的費用

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
以下費用已計入經營開支的業績中		
已出售物業成本	4,060,997	1,616,688
核數師酬金		
— 審核服務	2,660	2,460
— 審核相關服務	—	320
物業、廠房及設備折舊	111,447	104,403
土地使用權攤銷	2,186	1,897
無形資產攤銷	45	45
經營租賃支出	<u>24,316</u>	<u>24,837</u>

## 10. 融資收入

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
銀行存款利息收入	22,270	30,551
按攤銷成本計算的長期應收款的利息收入	<u>36,816</u>	<u>52,429</u>
融資收入	<u>59,086</u>	<u>82,980</u>

## 11. 融資成本

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
計息貸款及債券利息費用	1,271,109	619,748
按攤銷成本計算的長期應付款的利息費用	2,088	2,502
減：資本化的利息	(1,071,995)	(453,726)
計息貸款及債券利息費用淨額	201,202	168,524
匯兌虧損	759,164	17,656
減：資本化的匯兌虧損	(116,184)	–
匯兌虧損淨額	642,980	17,656
融資成本	844,182	186,180

## 12. 所得稅開支

(i) 綜合損益及全面利潤表內的所得稅指：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
本年度中國企業所得稅撥備	311,717	78,457
過往年度撥備不足	12,186	17,947
本年度土地增值稅撥備	127,256	181,326
	451,159	277,730
<b>遞延稅項</b>		
暫時差異的產生及撥回	83,485	141,063
已確認稅項虧損影響	–	18,158
土地增值稅	10,846	–
	94,331	159,221
所得稅開支總額	545,490	436,951

### 企業所得稅

由於本集團於年內並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故並無作出香港利得稅撥備(二零一四年：無)。

根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，本集團毋須繳納任何開曼群島及英屬處女群島所得稅。

根據中國企業所得稅法，本集團的主要營運中公司均須按25%的稅率繳納中國所得稅(二零一四年：25%)。

## 土地增值稅

本集團銷售所發展的物業須按土地價值增幅以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，根據有關規例，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權出讓支出、借貸成本及所有物業發展開支)計算。年內計入損益中的土地增值稅為人民幣127,256,000元(二零一四年：人民幣181,326,000元)。

於旨在通過出售消耗所有經濟利益的業務模式內持有的投資物業須繳納遞延土地增值稅。年內計入損益中的遞延土地增值稅為人民幣10,846,000元(二零一四年：無)。

### (ii) 稅項開支和會計溢利按適用稅率計算的對賬：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
除所得稅前溢利	577,135	501,072
減：即期土地增值稅	(127,256)	(181,326)
遞延土地增值稅	(10,846)	—
	<u>439,033</u>	<u>319,746</u>
按本集團屬下各公司適用稅率計算的稅項	109,758	79,936
應佔聯營公司及合營企業業績的稅務影響	(251)	658
不可扣稅支出(已扣除毋須課稅收入)	50,418	33,797
未確認遞延稅項資產	235,277	123,287
過往年度撥備不足	12,186	17,947
	<u>407,388</u>	<u>255,625</u>
即期土地增值稅	127,256	181,326
遞延土地增值稅	10,846	—
合計	<u>545,490</u>	<u>436,951</u>

根據會計政策，由於部分子公司不大可能在有關稅務司法權區及實體取得未來應課稅溢利以抵銷可動用的虧損，故本集團在年內未就累計稅項虧損確認遞延稅項資產。

## 13. 股息

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年內已宣派及派付之過往財政年度末期股息	—	104,247

董事會議決不就截至二零一五年十二月三十一日止年度建議任何股息。

## 14. 每股盈利

### (a) 每股普通股盈利(基本)

每股普通股盈利(基本)乃以分配至普通股的本公司擁有人應佔溢利除以年內已發行普通股(不包括本集團已購買之普通股及股份獎勵計劃所持普通股)之加權平均數計算。

	二零一五年	二零一四年
分配至普通股的本公司擁有人應佔溢利 (人民幣千元)	<u>170,006</u>	<u>46,812</u>
普通股加權平均數(基本)	<u>2,097,268,026</u>	<u>1,109,057,392</u>

### (b) 每股可轉換優先股盈利(基本)

每股可轉換優先股盈利(基本)乃以分配至可轉換優先股的本公司擁有人應佔溢利除以年內已發行的可轉換優先股數目計算。

	二零一五年	二零一四年
分配至可轉換優先股的本公司擁有人應佔溢利 (人民幣千元)	<u>50,234</u>	<u>60,878</u>
可轉換優先股加權平均數(基本)(二零一四年：可轉 換優先股概約數目)	<u>619,701,588</u>	<u>1,485,530,000</u>

### (c) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利是按所有潛在攤薄普通股已轉換的假設而調整已發行普通股的加權平均數計算如下：

	二零一五年	二零一四年
普通股加權平均數(基本)	2,097,268,026	1,109,057,392
可轉換優先股的影響	619,701,588	1,485,530,000
股份獎勵計劃的影響	<u>4,757,972</u>	<u>23,585,822</u>
普通股加權平均數(攤薄)	<u>2,721,727,586</u>	<u>2,618,173,214</u>

## 15. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	裝置、傢俱 及設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本						
於二零一四年一月一日的結餘	842,206	32,243	41,193	327,781	27,183	1,270,606
添置	-	999	8,369	34,704	56,353	100,425
從發展中物業轉撥	677,877	39,660	-	-	-	717,537
轉撥至投資物業(附註16)	(6,866)	-	-	-	-	(6,866)
轉讓	-	-	(13,514)	(2,809)	-	(16,323)
於二零一四年 十二月三十一日的結餘	1,513,217	72,902	36,048	359,676	83,536	2,065,379
添置/調整	(8,948)	3,961	10,714	48,924	6,535	61,186
透過業務合併添置	-	-	182	452	-	634
轉撥至已建成待售物業	(3,809)	-	-	-	-	(3,809)
轉讓	(32,105)	-	(227)	(813)	-	(33,145)
於二零一五年 十二月三十一日的結餘	1,468,355	76,863	46,717	408,239	90,071	2,090,245
折舊						
於二零一四年一月一日的結餘	161,425	26,749	26,969	132,484	-	347,627
年內折舊	48,372	8,413	4,371	43,247	-	104,403
轉讓	-	-	(4,876)	(1,625)	-	(6,501)
於二零一四年 十二月三十一日的結餘	209,797	35,162	26,464	174,106	-	445,529
年內折舊	58,002	8,567	5,584	39,294	-	111,447
轉撥至已建成待售物業	(1,177)	-	-	-	-	(1,177)
轉讓	(11,475)	-	(204)	(781)	-	(12,460)
於二零一五年 十二月三十一日的結餘	255,147	43,729	31,844	212,619	-	543,339
賬面值						
於二零一四年十二月三十一日	1,303,420	37,740	9,584	185,570	83,536	1,619,850
於二零一五年十二月三十一日	1,213,208	33,134	14,873	195,620	90,071	1,546,906

(i) 本集團擁有的所有樓宇均位於中國。

(ii) 於二零一五年十二月三十一日，本集團已抵押賬面總值人民幣1,033,690,000元(二零一四年：人民幣887,798,000元)的物業、廠房及設備作為本集團借貸的抵押品。

## 16. 投資物業

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
發展中投資物業		
於一月一日的結餘	3,994,000	–
成本資本化	798,067	3,497,682
在損益確認的公允價值增加淨額	1,063,933	496,318
	<u>5,856,000</u>	<u>3,994,000</u>
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
上述包括利息資本化		
於一月一日的結餘	–	–
成本資本化	272,674	–
	<u>272,674</u>	<u>–</u>
於十二月三十一日的結餘	<u>272,674</u>	<u>–</u>
已建成投資物業		
於一月一日的結餘	1,728,000	1,719,000
成本資本化	–	31,240
轉撥自物業、廠房及設備(附註15)	–	6,866
出售	(389,316)	(55,000)
在損益確認的公允價值增加淨額	51,316	25,894
	<u>1,390,000</u>	<u>1,728,000</u>
於十二月三十一日的結餘	<u>7,246,000</u>	<u>5,722,000</u>

下表呈列本集團於報告期末按經常性基準計量的投資物業公允價值，有關公允價值於國際財務報告準則第13號公允價值計量所界定之公允價值三層架構中進行分類。公允價值所歸類的層次乃經參考以下估值技術所用的輸入數據的可觀察性及重要性而釐定：

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本集團的投資物業按公允價值計量類別的第三層次計量，截至二零一五年十二月三十一日止年度，第三層次並無轉入或轉出。

本集團所有投資物業於二零一五年及二零一四年十二月三十一日均以公允價值列賬。投資物業的公允價值乃根據戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)進行的估值而釐定。

為數人民幣5,895,000,000元的投資物業公允價值採用直接比較法釐定，乃假設各項物業按其現有狀況出售，並參考相關市場中可得的可比較銷售交易。為數人民幣1,351,000,000元的投資物業按收入資本化法進行估值，乃透過資本化源自現有租約的租金收入淨額(並就相關物業的復歸收入潛力計提適當撥備)釐定。

	估值技術	不可觀察輸入數據 範圍		附註
投資物業				
中國內地	收入資本化法	資本化率	5%-9%	(i)
		每月平均單位 市場租金	每月每平方米 人民幣37元 至人民幣278元	
	直接比較法	平均單位 市場租金	每平方米 人民幣10,000元 至人民幣75,000元	(ii)

附註： 不可觀察輸入數據敏感度及相互關係的描述：

- (i) 公允價值計量與不可觀察輸入數據呈負相關，即系數越低，公允價值越高。
- (ii) 公允價值計量與不可觀察輸入數據呈正相關，即系數越高，公允價值越高。

於二零一五年十二月三十一日，本集團並未取得國有土地使用權證的投資物業為數人民幣106,000,000元(二零一四年：人民幣3,236,000,000元)。

於二零一五年十二月三十一日，本集團已將賬面總值人民幣207,707,000元(二零一四年：人民幣1,421,051,000元)的投資物業抵押作為本集團借貸的抵押品。

## 17. 合營企業權益

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
海南天源利豐集團(附註22)	-	655,611
Forever Rich Enterprise Limited (「Forever Rich」)(i)	<u>296,187</u>	<u>282,411</u>
	<u>296,187</u>	<u>938,022</u>

(i) **Forever Rich**

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
投資成本	306,092	286,367
分佔收購後虧損	(9,905)	(3,956)
	<u>296,187</u>	<u>282,411</u>

合營企業名稱	主營業務	註冊成立及主要經營地點	二零一五年及 二零一四年 本集團的 擁有權權益 及所持表決 權比例
Forever Rich	物業發展服務	中國江蘇省蘇州市	50%

下文披露Forever Rich的財務資料概要，已就會計政策的任何差異而調整，以及與綜合財務報表賬面值所對銷：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>總金額：</b>		
流動資產	1,655,184	388,933
非流動資產	11,920	583,972
流動負債	1,074,730	408,083
以上資產及負債金額包括以下各項：		
現金及現金等價物	98,466	193,583
收益	-	-
期間虧損	(11,897)	(7,913)
全面收入總額	(11,897)	(7,913)
以上年度溢利(虧損)包括以下各項：		
折舊及攤銷	(231)	(40)
融資收入	3,713	2,862
融資成本	-	(902)
所得稅開支	3,924	2,476
以上財務資料概要與於綜合財務報表確認的 合營企業權益賬面值的對賬		
合營企業淨資產	592,375	564,822
本集團於合營企業的擁有權權益比例	<u>50%</u>	<u>50%</u>
本集團的合營企業權益的賬面值	<u>296,187</u>	<u>282,411</u>

## 18. 應收賬款、其他應收款項及預付按金

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應收關連人士款項	<u>1,735,544</u>	<u>1,144,770</u>
應收第三方的應收賬款	299,613	86,149
預付承包商款項	570,786	64,617
收購土地使用權的預付按金	311,693	480,010
其他應收款項	1,574,806	535,740
其他預繳稅款	481,151	273,039
呆賬撥備	<u>(56,235)</u>	<u>(15)</u>
合計	<u><b>4,917,358</b></u>	<u><b>2,584,310</b></u>

應收關連人士款項為非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。其他應收款項結餘、按金及預付第三方的款項預期於一年內清還或收回。預繳稅款主要指因預售若干物業而預繳的營業稅、土地增值稅及所得稅。

本集團一般不會向客戶提供信貸期。

以上披露的應收賬款包括(賬齡分析見下文)於報告期末已超過信用期而本集團尚未確認呆賬撥備的款項，此乃由於信貸品質並無出現重大變動，而有關款項仍被視為可以收回。以下為於各報告期末根據銷售確認日期並未減值的應收賬款賬齡分析。

超過信用期但未減值的應收款項賬齡分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
0-90日	273,115	83,523
91-180日	276	728
181-365日	<u>13,387</u>	<u>1,898</u>
	<u><b>286,778</b></u>	<u><b>86,149</b></u>

### 呆賬撥備變動

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年初結餘	15	577
應收款項確認的減值虧損	56,220	15
年內已收回款項	<u>-</u>	<u>(577)</u>
年末結餘	<u><b>56,235</b></u>	<u><b>15</b></u>

本集團確定應收賬款的可收回程度時，會考慮應收賬款自首次授出信貸日期起至報告期末止的任何信貸品質變動。鑒於客戶基礎龐大而互無關連，因此信貸風險的集中度有限。

呆賬撥備中包括已個別減值的應收賬款人民幣12,835,000元(二零一四年：無)及已個別減值的其他應收款項人民幣43,400,000元(二零一四年：人民幣15,000元)，已進入清盤程序。所確認的減值為該等應收賬款的賬面值與預計清盤所得款項現值之間的差額。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

#### 已減值的應收賬款及其他應收款項的賬齡

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應收賬款		
超過365日	12,835	—
其他應收款項		
0-90日	43,385	15
超過365日	15	—
合計	<u>56,235</u>	<u>15</u>

#### 19. 長期應收款

	年期	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
長期應收款	10年	—	721,657
減：一年內到期的長期應收款		—	(125,561)
一年後到期的長期應收款		<u>—</u>	<u>596,096</u>
於以下年期收取的款項如下：			
一年內		—	125,561
超過一年至兩年內		—	113,237
超過兩年至五年內		—	292,214
超過五年以上		—	190,645
		<u>—</u>	<u>721,657</u>

長期應收款指提供予天泓實業及天泓投資的股東貸款。該筆款項為免息，須自二零一二年六月十一日起分10期按年償還，每期收取金額為人民幣130,000,000元。

由於二零一五年十月一日收購了天泓實業及天泓投資，並入賬作為本公司子公司，因此於綜合賬目時抵銷長期應收款。於二零一五年一月一日至二零一五年九月三十日期間就長期應收款確認利息收入人民幣36,816,000元(二零一四年：人民幣52,429,000元)。

## 20. 應付賬款、其他應付款項及預收款項

	本集團	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應付關連人士款項		
貿易相關		
—其他關連人士	6,059	68,153
其他應付款項		
—應付股息	6,805	6,805
—其他關連人士	5,098,660	6,485,163
	<u>5,111,524</u>	<u>6,560,121</u>
應付賬款	4,313,172	2,891,092
預收客戶款項	9,283,538	4,704,349
其他應付稅項	23,929	44,237
應付股息	230	225
未支付土地成本	702,174	3,784,618
其他應付款項和預提費用	2,036,989	1,330,076
	<u>16,360,032</u>	<u>12,754,597</u>
合計	<u>21,471,556</u>	<u>19,314,718</u>

應付關連人士款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

本集團已將委託貸款的回報權利轉讓予一家金融機構。於二零一五年十二月三十一日，應付金融機構款項為人民幣43,000,000元。

以下為自接受供應商的建設服務時起計算的應付賬款賬齡分析：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
0-90日	3,669,507	2,705,616
91-180日	510,249	52,681
181-365日	33,350	35,920
365日-3年	100,066	96,875
	<u>4,313,172</u>	<u>2,891,092</u>

## 21. 債券

於二零一三年十月十八日，本公司按等同面值99.655%的價值發行於二零一六年到期總面值700,000,000美元的4.75厘債券(「甲債券」)。甲債券於香港聯交所上市。債券按年利率4.75厘計息，於每年四月十八日及十月十八日每半年期末付息，並將於二零一六年十月十八日到期(除非獲提早贖回)。經扣除直接發行成本後的所得款項淨額約為692,424,000美元(相等於人民幣4,249,546,000元)。

於二零一四年一月二十三日，本公司按等同面值99%的價值發行於二零一八年到期總面值人民幣1,500,000,000元的5.50厘債券(「乙債券」)。乙債券於香港聯交所上市。乙債券按年利率5.50厘計息，於每年一月二十三日及七月二十三日每半年期末付息，並將於二零一八年一月二十三日到期(除非獲提早贖回)。經扣除直接發行成本後的所得款項淨額約為人民幣1,490,465,000元。

於二零一四年八月七日，本公司按等同面值99.31%的價值發行於二零一七年期到期總面值500,000,000美元的4.375厘債券(「丙債券」)。丙債券於香港聯交所上市。丙債券按年利率4.375厘計息，於每年二月七日及八月七日每半年期末付息，並將於二零一七年八月七日到期(除非獲提早贖回)。經扣除直接發行成本後的所得款項淨額約為492,287,000美元(相等於人民幣3,035,935,000元)。

甲債券、乙債券及丙債券(「債券」)附有本公司中介控股股東綠地控股集團有限公司提供的保持良好契據的利益。

債券嵌入下述若干選擇權：

### (i) 發行人贖回權(全為甲債券)(贖回權第1號)

本公司可隨時按相等於截至贖回日期(但不包括該日)提前贖回價加累計及未支付的利息(如有)之贖回價贖回全部(而非部分)甲債券。「提前贖回價」指債券於任何贖回日期計算的金額為以下兩者之中的較高者：(1)有關債券的本金額的現值，另加自選擇性贖回日期起至到期日為止有關債券一切所需餘下既定利息付款(但不包括至選擇性贖回日期應計及未支付的利息)(按相等於可比較國庫債券發行到期半年等額收益的年利率加0.5%的折讓率計算)；及(2)有關債券的本金額。

### (ii) 發行人就稅務理由之贖回權(贖回權第2號)

倘發生影響相關司法權區稅務的若干變動，本公司可隨時選擇按本金額連同任何應計至指定贖回日期的利息贖回全部(而非部分)債券。

### (iii) 持有人贖回權(贖回權第3號)

發生售回事件後，任何債券的持有人將有權按該持有人的選擇要求發行人於售回事件售回日期按其本金額之101%連同應計至售回事件售回日期之利息贖回該持有人的全部(而非僅部分)債券。

如出現以下情況，即會視為發生一宗「售回事件」：

- (1) 控制權變動，及
- (2) 在控制權變動事件通告首次對外發出當日後六個月止期間(倘若在該六個月期間內已對外公佈正考慮可能調低債券評級，有關期間可予延長)出現評級下調。

本公司所持有的贖回權第1號分別於首次確認日期及各報告日期根據財務報表所載的會計政策，按公允價值入賬列為衍生金融工具。

本公司所持有的贖回權第2號及債券持有人所持有的贖回權第3號的行使價均約相等於主合約的已攤銷成本。因此，贖回權第2號及第3號之風險及特徵與主合約之風險及特徵密切相關，且不會於主合約外獨立處理。

債券不同部分的變動載列如下：

	負債部分 人民幣千元	本公司認購權 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一四年一月一日	4,269,203	—	4,269,203
二零一四年發行債券的所得款項淨額	4,526,400	—	4,526,400
年內已攤銷利息及發行成本	334,255	—	334,255
期內已付利息	(245,811)	—	(245,811)
匯兌虧損	12,407	—	12,407
於二零一四年十二月三十一日	<u>8,896,454</u>	<u>—</u>	<u>8,896,454</u>
年內已攤銷利息及發行成本	452,964	—	452,964
期內已付利息	(423,897)	—	(423,897)
匯兌虧損	456,177	—	456,177
於二零一五年十二月三十一日	<u>9,381,698</u>	<u>—</u>	<u>9,381,698</u>
由下列項目組成：		二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
—其他應付款項—應計利息		137,770	133,053
—債券		<u>9,243,928</u>	<u>8,763,401</u>
—合計		<u>9,381,698</u>	<u>8,896,454</u>

債券的負債部分為按利率折現的約定未來現金流量，利率經考慮本公司的業務風險及財務風險後，按照信貸狀況相若的市場工具釐定。截至二零一五年十二月三十一日止年度，負債部分的實際年利率為4.934%至5.734%。

於二零一五年十二月三十一日，債券的負債部分須於以下年期償還：

由下列項目組成：	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內到期的債券	<u>4,529,407</u>	<u>-</u>
債券		
一年後但兩年內	3,218,901	4,251,935
兩年後但五年內	<u>1,495,620</u>	<u>4,511,466</u>
合計	<u>4,714,521</u>	<u>8,763,401</u>

## 22. 收購子公司

自二零一零年起，本集團與另外兩名股東共同控制海南天泓基業實業有限公司(「天泓實業」)、海南天泓基業投資有限公司(「天泓投資」)及海南天泓基業房地產有限公司(「天泓房地產」)(統稱「海南天源利豐集團」)。根據與其他股東訂立的協議，本集團自二零一五年十月一日起控制天泓實業及天泓投資，並對天泓房地產失去重大影響力。天泓房地產的權益歸類為可供出售投資。

### (1) 已收購子公司

	主要業務	收購日期	所收購 股權比例或 表決權 %	已轉撥代價 人民幣千元
天泓實業	物業發展服務	二零一五年十月一日	50.1	214,007
天泓投資	物業發展服務	二零一五年十月一日	50.1	<u>364,515</u>
				<u>578,522</u>

### (2) 於收購日期的已收購資產及已確認負債

	天泓實業 人民幣千元	天泓投資 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>流動資產</b>			
現金及現金等價物	12,251	97,827	110,078
應收賬款、其他應收款項及 預付按金	885,114	627,935	1,513,049
待售物業	607,062	1,784,057	2,391,119
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	506	128	634
遞延稅項資產	32,284	-	32,284
<b>流動負債</b>			
應付賬款、其他應付款項及 預收款項	(1,066,126)	(1,128,723)	(2,194,849)
計息貸款	-	(460,000)	(460,000)
遞延稅項負債	<u>(43,932)</u>	<u>(193,648)</u>	<u>(237,580)</u>
	<u>427,159</u>	<u>727,576</u>	<u>1,154,735</u>

(3) 非控股權益

於收購日期確認的非控股權益(49.9%擁有權權益)，乃參考非控股權益公允價值計量，為數人民幣576,213,000元。該公允價值乃採用收入法而估計。

(4) 收購產生的商譽

	天泓實業 人民幣千元	天泓投資 人民幣千元	合計 人民幣千元
已轉撥代價	214,007	364,515	578,522
加：非控股權益(49.9%)	213,152	363,061	576,213
減：所收購可識別淨資產的 公允價值	<u>(427,159)</u>	<u>(727,576)</u>	<u>(1,154,735)</u>
收購產生的商譽	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(5) 在業務合併中將合營企業重新計量為收購日期公允價值之收益

	天泓實業 人民幣千元	天泓投資 人民幣千元	合計 人民幣千元
在業務合併中將合營企業重新計量 為收購日期公允價值之收益	<u>22,780</u>	<u>66,946</u>	<u>89,726</u>

(6) 收購子公司的現金流入淨額

	截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元
已收購現金及現金等價物	<u>110,078</u>

(7) 收購對本集團業績的影響

計入年度虧損的人民幣14,713,000元，乃歸屬於兩家子公司產生的額外業務。年度收益包括有關兩家子公司的人民幣617,480,000元。

假設該等業務合併於二零一五年一月一日生效，本集團收益將為人民幣6,209,184,000元，年度溢利將為人民幣31,645,000元。董事認為，該等「備考」數字為合併組別按年率化基準計算的概約表現計量，並可為未來期間提供比較的參考點。

釐定本集團的「備考」收益及溢利時，假設兩家子公司於本年度開始時已獲收購，董事已：

- 按照業務合併首次入賬所產生的公允價值(而非於收購前財務報表確認的賬面值)，計算所收購廠房及設備的折舊；
- 按照本集團業務合併後的資金水平、信貸評級及債務／股權狀況，計算借貸成本；及
- 將被收購公司的反收購成本作為一次性收購前交易剔除。

## 23. 結算日後事件

二零一六年三月四日，股東特別大會批准向上海新華發行集團有限公司出售上海思博教育發展有限公司(「上海思博」) 67.14% 股權及股東貸款的關連交易，總代價將約為人民幣 349,000,000 元。截至本報告日期，該事件已經完成。

## 業務回顧

### 業績

二零一五年，中國經歷經濟結構調整，經濟增速放緩，為應對經濟下行壓力，人民銀行先後多次降息及降準。除此以外，多項利好樓市政策如下調二套房及首套房首付比例、提高公積金貸款額度、調整限購政策等亦密集出台，推動中國樓市整體呈復甦態勢，惟城市間呈現分化。一、二線城市樓市企穩回升，但三、四線城市仍以去庫存為主。在宏觀經濟下滑和房地產市場分化下，本集團總體表現令人滿意，截至二零一五年十二月三十一日止年度(「回顧年內」)的合約銷售總額增長約為35%至約人民幣17,388,000,000元。

於本年度，本集團錄得總收益約人民幣5,802,000,000元，較去年同期增加約104%，主要原因是年內已售出及交付項目的總建築面積增加。本公司擁有人應佔純利約為人民幣220,000,000元，按年增加約104%。本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利為人民幣0.08元，去年同期則為人民幣0.04元。董事會已決議不會就截至二零一五年十二月三十一日止年度宣派任何股息。

於回顧年內，已售出及交付項目的總建築面積為618,616平方米，較二零一四年已售出及交付的178,875平方米，較去年增加約246%。平均售價約為每平方米人民幣8,511元。物業銷售收益約為人民幣5,290,000,000元，較二零一四年約人民幣2,263,000,000元增加約134%。於二零一五年竣工及交付的主要項目如下：

項目	城市	二零一五年 售出及交付 概約建築面積 平方米	二零一五年 確認的概約 銷售額 人民幣千元	平均售價 人民幣元/平方米
南寧綠地中心	南寧	83,155	1,061,531	12,766
盛高大城	昆明	90,538	699,627	7,727
綠地海長流	海口	76,999	613,360	7,966
康橋半島	上海	53,819	518,181	9,628
綠地城	海口	111,825	421,671	3,771
黃山太平湖度假區	黃山	61,154	375,979	6,148
綠地碧湖國際	寧波	33,872	370,939	10,951
綠地西水東	無錫	22,941	305,879	13,333
綠地海珀蘭庭	昆明	13,399	200,227	14,943
綠地雲都會廣場	昆明	23,465	154,851	6,599
東方庭院	上海	10,369	152,967	14,752
綠地湖語墅	徐州	19,455	145,802	7,494
綠地翡翠灣	常熟	6,897	82,840	12,011
綠地榮域	海口	3,442	57,020	16,566
環球188	蘇州	3,159	56,247	17,805
綠地山鼎莊園	太原	3,901	46,017	11,796
香逸灣	上海	226	1,694	7,496
<b>小計</b>		<b>618,616</b>	<b>5,264,832</b>	<b>8,511</b>
綠地榮域-停車位	海口		4,917	
綠地翡翠灣-停車位	常熟		4,800	
香逸灣-停車位	上海		4,690	
綠地西水東-停車位	無錫		4,584	
綠地海長流-停車位	海口		3,520	
康橋半島-停車位	上海		2,710	
<b>小計</b>			<b>25,221</b>	
<b>物業銷售合計</b>			<b>5,290,053</b>	

## 合約銷售

得益於母公司綠地控股股份有限公司(「綠地控股」)的規模優勢及品牌影響力，加上本集團項目的精確定位及靈活的定價策略，回顧年內，本集團錄得合約銷售總額約人民幣17,388,000,000元，按年增加約人民幣4,461,000,000元，增幅約為35%。合約銷售總面積為1,570,736平方米，按年減少129,731平方米，減幅約為8%。

於回顧年內，長三角地區為本集團合約銷售額的主要來源，貢獻了55%的合約銷售額，當中上海項目佔比為30%。其他合約銷售額的核心項目還包括海南項目(24%)、浙江項目(13%)、廣西項目(12%)及江蘇項目(12%)。年內平均售價為每平方米人民幣11,070元。

## 金融業務

順應中國二零一五年提出的「互聯網+」行動計劃，本集團進軍互聯網金融領域，於五月成立綠地金融信息服務有限公司(「綠地金服」)，與陸金所、眾安保險、中國東方資產管理(國際)有限簽署戰略合作協議。八月底，由綠地金服自主開發的移動互聯網金融平台應用程式-「綠地廣財」APP上線運營。十一月，「綠地廣財」與東方航空應用程式平台跨界對接；同月綠地金服與奇虎360的「你財富平台」開展戰略合作，獲得在該平台發行最高總金額為人民幣500億元的互聯網投資及金融產品。十二月，綠地金服與眾安保險進一步合作，為註冊用戶資金安全提供進一步保障；該月底，「綠地廣財」與綠地集團的綠地G-Club全球會員平台對接。此外，綠地金服與綠地控股營銷部合作開發的「綠地眾籌定制平台」也於十二月面世。

綠地金服成立短短半年已取得多個階段性成果，超額完成年度目標，足見本集團對金融業務發展的實力及信心。截至二零一五年十二月三十一日，「綠地廣財」註冊用戶超過32萬人，機構及個人平台總交易量達人民幣52.86億元。

產品方面，綠地金服已成功研發、推出綠地「地產寶」、「融通寶」、「置業寶」、「財富贏」、「指數寶」、「眾籌」等系列產品，涵蓋固定收益、浮動收益等多條產品線，形成可快速複製的業務模式。

未來，更將著力尋找優質資產，研發更多創新產品，創造更多合作機會，努力成為行業領航者。

回顧年內，綠地金服憑藉驚人的發展速度、卓絕的互聯網金融創新能力，被「陸家嘴金融創新全球峰會」授予「2015年度創新互聯網金融平台」之獎項。同時，綠地金服總裁楊曉冬先生，則獲頒「陸家嘴金融人物—房地產互聯網金融領軍者」的稱號。

## 其他業務

本集團除了物業銷售為核心業務活動和金融業務之外，收益還來自其他分部的收益包括物業租賃、教育、物業管理及其他相關服務、酒店及相關服務營運。

## 土地儲備

於二零一五年下半年，本集團收購了兩個優質的地產項目，新增了約1,000,000平方米土地儲備。

十月，本集團以底價人民幣12.6億元獲得蘇州市吳江區城南核心板塊四宗優質住宅用地。該項目位於蘇州市吳江區中心東路以北、思賢路以南，總建築面積490,000平方米，平均樓面地價約為人民幣2,558元/平方米，擬規劃建設為吳江區高檔品質居住社區。其將成為本集團繼環球188之後在蘇州的又一地標級項目，亦進一步優化本集團在長三角區域的土地儲備結構。

十一月，本集團成功競得南昌西湖區一線臨江位置原第三糧庫商住用地。該項目位於南昌西湖區老城區與朝陽新城交界處，總建築面積約495,800平方米，平均樓面地價約為人民幣3,067元/平方米，擬規劃打造成為一個展示南昌舊城改造成果、代表南昌中部地區重要省會城市形象的地標。這是本集團首次進入南昌市場，亦助力綠地集團布局重點區域。

於二零一五年十二月三十一日，本集團擁有土地儲備約14,600,000平方米，策略性地分佈在長江三角洲及南中國沿海地區主要城市的黃金地段。本集團的土地儲備足夠支持未來三至五年的發展需求。本集團未來將繼續利用綠地控股強大的資源及綠地香港具成本優勢的融資渠道，不斷尋找具發展潛力的優質土地項目。

## 展望

二零一五年中國經濟增長放緩，預期二零一六年中國經濟仍將面對不少困難與挑戰。不過二零一六年作為「十三五」規劃的開局之年，本集團相信中國政府會透過不同的政策穩定經濟運行，為推進「十三五」規劃打下堅實的基礎。對於房地產市場，中央明確化解房地產庫存成為二零一六年結構性改革的五大任務之一，而今年初樓市放鬆措施繼續推出，本集團預期房地產或將迎來新一輪放鬆措施，房地產市場有望持續回暖，但分化趨勢亦會延續。

母公司綠地控股於二零一五年八月整體上市，正式登陸A股市場，綠地香港配合其作為境外資本平台，完成了橫跨A股及H股的資本平台布局。本集團的發展也得到了母公司綠地控股的大力支持，自二零一五年八月起，綠地控股已累計增持本公司股份逾9,400萬股，充分肯定了本集團的價值及業務前景。

依託綠地控股強大的資源以及規模優勢，本集團將繼續穩健發展房地產業務，根據各市場特點，進一步優化區域布局，以經濟效益為導向，集中關注一、二線城市的優質項目，深耕長三角及泛珠三角區域。另一方面，本集團將以行業領先為目標，繼續優化完善「綠地廣財」，繼續推動現有產品線與各事業部及外部平台對接，擴大服務範圍，豐富服務內涵。本集團還將不斷創新，讓房地產業務與金融業務結合，通過綠地金服推出更多創新的金融產品，並加快在資產管理和財富管理等新業務模式的布局，增添發展增長新動力。

本集團有以美元及港元計值的借款，但其經營收益則主要以人民幣計值。請參閱本報告內的綜合財務狀況表附註21。回顧年內，人民幣匯率貶值，對本集團業績產生一定的影響。本公司於二零一六年三月簽訂框架遠期外匯合同，以對沖人民幣兌美元的貨幣風險。同時，本公司將持續監察人民幣對美元的匯率發展，並會在其認為適當的情況下根據框架遠期外匯合約發出訂單。

## 財務表現

### 收益

本集團於二零一五年的總收益約為人民幣5,802,000,000元，較二零一四年的約人民幣2,840,000,000元增幅約104%。

物業銷售為核心業務活動，產生收益約人民幣5,290,000,000元(二零一四年：約人民幣2,263,000,000元)，佔總收益約91%，較去年增加約134%。本集團來自其他分部的收益包括物業租賃、物業管理及其他相關服務、酒店及相關服務營運。

截至十二月三十一日止年度

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	變動 人民幣千元
物業銷售	<b>5,290,053</b>	2,262,698	3,027,355
酒店及相關服務	<b>179,210</b>	168,106	11,104
物業管理及其他相關服務	<b>158,463</b>	252,839	(94,376)
教育	<b>114,005</b>	89,739	24,266
物業租賃	<b>60,227</b>	66,643	(6,416)
總計	<b><u>5,801,958</u></b>	<u>2,840,025</u>	<u>2,961,933</u>

### 銷售成本

銷售成本約人民幣4,658,000,000元，二零一四年則為人民幣2,061,000,000元，增加約126%。銷售成本主要包括土地成本、建築成本、資本化融資成本及銷售稅。

### 毛利及毛利率

毛利由二零一四年約人民幣779,000,000元，增至約人民幣1,144,000,000元；而毛利率則由27%下降至20%，主要由於二零一五年交付的保障房所致。

### 其他收入

其他收益由二零一四年約人民幣12,000,000元，增加至約人民幣178,000,000元，主要由於收購海長流項目以及處置固定資產利得所致。

## 其他經營開支

其他經營開支由二零一四年約人民幣13,000,000元，增加至約人民幣245,000,000元，主要由於違約支出及資產減值損失以及所致。

## 經營開支

由於本集團發展及擴展，行政費用和銷售及市場推廣成本分別由二零一四年的人人民幣428,000,000元和人民幣265,000,000元增加至人民幣510,000,000元及人民幣319,000,000元。

## 融資成本淨額

融資成本淨額由二零一四年的人人民幣103,000,000元增加至二零一五年的人人民幣785,000,000元，主要由於人民幣貶值引起的匯兌損失所致。

## 投資物業公允價值收益

本集團錄得投資物業公允價值收益約人民幣1,115,000,000元，而二零一四年則為收益約人民幣522,000,000元，公允價值收益主要由於南寧和上海投資物業所致。

## 所得稅費用

所得稅由二零一四年的人人民幣437,000,000元增加25%至二零一五年的人人民幣545,000,000元，主要由於年內交付物業增加以致累算的企業所得稅增加所致。

## 本公司擁有人應佔溢利

本集團擁有人應佔溢利約為人民幣220,000,000元，較二零一四年約人民幣108,000,000元增加104%。

## 財務狀況

於二零一五年十二月三十一日，本集團的權益總額為人民幣7,688,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣5,991,000,000元)。總資產為人民幣49,986,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣41,040,000,000元)，而總負債為人民幣42,298,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣35,049,000,000元)。

## 流動資金及財務資源

本集團的業務營運、銀行借款及所籌得的現金所得款項為本集團的主要流動資金來源，並應用於業務營運及投資發展項目。

於二零一五年十二月三十一日，負債比率淨額(借款總額減去現金及現金等價物(包括受限制現金)後除以權益總額)處於172%的水平(二零一四年十二月三十一日為155%)，現金及現金等價物總額(包括受限制現金)為人民幣5,829,000,000元，借款總額為人民幣19,087,000,000元，權益基礎為人民幣7,688,000,000元。

## 庫務政策

本集團的業務交易主要以人民幣計值。除在資本市場進行的籌集資金交易外，外匯風險有限。

本集團已制定庫務政策，目標為加強控制庫務職能及減低資金成本。在為業務提供資金時，資金的條款乃受到集團層面的中央審查及監督。

為盡量減低利率風險，本集團通過現有隨市場利率和銀行利率波動的協議利率，繼續緊密監督及管理貸款組合。

## 信貸政策

應收賬款主要由銷售和租賃物業所產生，按照相關買賣協議及租賃協議制定的有關條款收取。

## 資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，本集團抵押賬面值為人民幣73億元的物業及土地使用權，以獲取銀行信貸，尚未償還有抵押的貸款結餘總額為人民幣32億元。

## 財務擔保

於二零一五年十二月三十一日，本集團就以下各項向銀行提供擔保：

	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
按揭	<u>4,513,174</u>	<u>2,969,788</u>

## 資本承擔

二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
---------------------------	---------------------------

物業發展業務：

– 已訂約但未撥備

5,566,083

2,828,778

## 人力資源

於二零一五年十二月三十一日，本集團總共僱用2,772名僱員(二零一四年十二月三十一日：2,240名僱員)。為激勵員工，本集團已採用一套與表現掛鈎的獎勵制度。除基本薪金外，亦會向表現突出的員工提供年終花紅，並採納股份獎勵計劃以吸引及挽留人才。本集團亦提供各種培訓課程，以提升員工的技術及發展其專長。

## 企業管治

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)的條文，惟下文所述的守則條文第A.2.1、A.4.2及E.1.2條除外。

守則條文第A.2.1條規定主席與行政總裁的角色應予區分，且不應由一人同時兼任。自二零一五年一月一日起至二零一五年十二月三十一日，董事會主席及本公司行政總裁均由陳軍先生擔任。本公司認為結合兩個角色有助有效率地制定及實施本集團的策略及政策，而有關結合並無損害本集團的企業管治常規。由董事會管理本公司事務可確保權力與權限之間的平衡，而董事會定期舉行會議，以討論及釐定有關本集團營運的事宜。

守則第A.4.2條規定所有獲委任填補臨時空缺的董事應在其獲委任後的首個股東大會上獲股東選舉後方可作實。根據本公司的章程細則，獲董事會委任為董事的任何人士須於本公司下屆股東週年大會上接受重新選舉。鑑於上市規則附錄三第4(2)段規定獲董事委任以填補臨時空缺的任何人士將僅可任職至下屆股東週年大會為止，惟彼將合乎資格接受重新選舉，故該項安排被認為是適當的。

守則第E.1.2條規定董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席由於需要處理其他業務，故未有出席本公司於二零一五年六月五日舉行的股東週年大會。

### **股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續**

本公司的股東週年大會將於二零一六年六月七日(星期二)舉行。召開股東週年大會的通告將按照上市規則規定的方式於適當時候刊登及寄發予本公司股東。

本公司將於二零一六年六月三日(星期五)至二零一六年六月七日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間將不會辦理任何股份過戶登記。為確定合資格可出席於二零一六年六月七日(星期二)舉行的股東週年大會並於會上投票的人士，所有過戶文件連同相關股票，必須於二零一六年六月二日(星期四)下午四時三十分前，送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

### **購買、出售或贖回本公司上市證券**

截至二零一五年十二月三十一日止年度，除二零一五年五月二十六日配售本公司228,000,000股新股外，本公司或其任何子公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一五年五月十八日的公告。此外，股份獎勵計劃的受託人根據股份獎勵計劃的信託契據條款以總代價50,073,992港元於聯交所合共購買本公司7,478,000股股份；而截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司購回62,144,000股股份，就上述購股已支付的價格總額為248,000,000港元。

### **董事進行證券交易的標準守則**

本公司採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為其董事買賣本公司證券的操守準則。根據本公司作出的特別查詢，所有董事均確認，彼等於截至二零一五年十二月三十一日止年度內均一直遵守標準守則所規定的準則。

## 審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條的規定成立審核委員會，以檢討及監督本集團的財務申報程序及內部監控。審核委員會由本公司三位獨立非執行董事組成。

審核委員會已與本公司管理層審閱截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度業績。

承董事會命  
綠地香港控股有限公司  
主席  
陳軍

香港，二零一六年三月二十一日

於本公告日期，本公司執行董事為陳軍先生、王偉賢先生、侯光軍先生、吳正奎先生、王煦菱女士及游德鋒先生；及本公司獨立非執行董事為張英潮先生、方和先生太平紳士及關啟昌先生。