

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分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。



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

綠城中國控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股票代碼：03900)

截至2015年12月31日止年度全年業績公佈

綠城中國控股有限公司(「本公司」或「綠城」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至2015年12月31日止年度(「本年度」)按照國際財務報告準則編製的經審核綜合年度業績，連同截至2014年12月31日止年度的經審核比較數字。以下財務資料是節錄自本集團將刊發的2015年年度報告所載列的本集團經審核綜合財務報表。

* 僅供識別

綜合損益及其他全面收益表
截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收入	3	26,047,051	32,048,979
銷售成本		<u>(20,626,106)</u>	<u>(23,916,319)</u>
毛利		5,420,945	8,132,660
其他收入	4	849,170	964,263
銷售開支		(1,229,119)	(991,966)
行政開支		(2,572,730)	(1,835,533)
財務費用	5	(885,945)	(679,688)
物業、廠房及設備減值虧損撥回		30,729	16,799
已竣工可出售物業減值虧損		(327,120)	(70,604)
應收一家聯營公司及一家合營企業 款項減值虧損		(196,619)	(122,198)
投資物業公平值變動收益		40,000	60,000
交叉貨幣掉期公平值改變		(128,622)	(121,022)
優先票據提早贖回權的公平值改變		257,994	-
就分階段達成業務合併時重新計算 一家聯營公司至收購日期公平值的收益		-	37,196
收購一家附屬公司收益		2,242	1,363
出售附屬公司淨收益		2,906	8,670
出售一家聯營公司收益		2,958	120,773
分佔聯營公司業績		1,436,026	339,873
分佔合營企業業績		<u>231,856</u>	<u>67,879</u>
除稅前利潤		2,934,671	5,928,465
稅項	6	<u>(1,675,175)</u>	<u>(2,718,644)</u>
年內利潤及全面收益總額		<u>1,259,496</u>	<u>3,209,821</u>
以下人士應佔：			
本公司股東		813,206	2,071,722
非控股股東		<u>446,290</u>	<u>1,138,099</u>
		<u>1,259,496</u>	<u>3,209,821</u>
每股盈利	7		
基本		<u>人民幣0.25元</u>	<u>人民幣0.80元</u>
攤薄		<u>人民幣0.25元</u>	<u>人民幣0.80元</u>

綜合財務狀況表

於2015年12月31日

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		6,512,266	6,216,092
投資物業		1,931,500	1,891,500
商譽		769,241	–
於聯營公司權益		6,646,717	8,724,954
於合營企業權益		2,979,402	1,807,755
可供出售投資		162,289	388,617
預付租賃款		659,487	662,061
預付租金		8,843	8,697
遞延稅項資產		1,201,769	1,116,046
優先票據的提早贖回權		257,994	–
		<u>21,129,508</u>	<u>20,815,722</u>
流動資產			
可供發展物業		9,982,486	5,749,961
發展中物業		48,772,289	41,312,223
已竣工可出售物業		14,348,837	15,651,236
存貨		92,245	123,062
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	8	4,318,531	5,215,241
應收關聯人士欠款		24,275,996	27,156,714
預付所得稅		1,351,708	1,055,775
其他預付稅項		1,183,024	979,687
抵押銀行存款		3,358,767	1,350,690
銀行結餘及現金		14,879,912	7,733,567
		<u>122,563,795</u>	<u>106,328,156</u>
分類為持有待售的資產		<u>819,301</u>	–
		<u>123,383,096</u>	<u>106,328,156</u>

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	18,754,124	19,380,948
預售訂金		22,223,247	20,116,444
應付關聯人士欠款		11,642,692	9,850,372
應付所得稅		4,355,641	5,290,359
其他應付稅項		740,929	969,807
銀行及其他借款		12,540,078	12,167,171
優先票據		2,497,056	–
交叉貨幣掉期		199,796	–
		72,953,563	67,775,101
與分類為持有待售的資產有關的負債		312,340	–
		73,265,903	67,775,101
淨流動資產		50,117,193	38,553,055
總資產減流動負債		71,246,701	59,368,777
非流動負債			
銀行及其他借款		14,894,665	15,056,123
優先票據		8,163,517	8,592,129
公司債券		6,898,467	–
遞延稅項負債		4,629,993	804,043
交叉貨幣掉期		–	71,174
		34,586,642	24,523,469
		36,660,059	34,845,308
資本及儲備			
股本		208,967	208,850
儲備		23,792,070	23,431,221
本公司股東應佔權益		24,001,037	23,640,071
永久證券		3,014,681	3,014,681
非控股股東權益		9,644,341	8,190,556
		36,660,059	34,845,308

綜合財務報表附註

截至2015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責任公司，其股票於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準則

於本年度，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2015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。

本年度採納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。

3. 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：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
物業銷售	23,325,860	30,110,664
酒店業務	583,732	439,571
項目管理	747,908	460,805
物業租金收入	124,022	121,561
設計及裝修	1,099,165	748,647
銷售建築材料	1,606	19,066
其他業務	164,758	148,665
	26,047,051	32,048,979

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)，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2015年報附註3所述編製綜合財務報表所採納之會計政策一致的方式計量。

各分部間的銷售乃按各交易方之間協定的條款進行。

概無客戶佔本集團收入的10%或更多。

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	<u>23,325,860</u>	<u>602,356</u>	<u>124,022</u>	<u>2,315,387</u>	<u>26,367,625</u>	<u>(320,574)</u>	<u>26,047,051</u>
分部業績	<u>1,217,911</u>	<u>27,045</u>	<u>44,651</u>	<u>202,602</u>	<u>1,492,209</u>	<u>(18,954)</u>	<u>1,473,255</u>
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							<u>(35,954)</u>
年內利潤							<u>1,259,496</u>

	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2014年12月31日止年度							
分部收入							
對外收入	30,110,664	439,571	121,561	1,377,183	32,048,979	-	32,048,979
分部間收入	-	9,388	112	451,748	461,248	(461,248)	-
總計	<u>30,110,664</u>	<u>448,959</u>	<u>121,673</u>	<u>1,828,931</u>	<u>32,510,227</u>	<u>(461,248)</u>	<u>32,048,979</u>
分部業績	<u>3,359,750</u>	<u>7,167</u>	<u>42,267</u>	<u>123,566</u>	<u>3,532,750</u>	<u>(18,793)</u>	<u>3,513,957</u>
未分配行政開支							(54,197)
未分配其他收入							10,339
未分配財務費用							(41,926)
交叉貨幣掉期公平值改變							(121,022)
未分配稅項							<u>(97,330)</u>
年內利潤							<u>3,209,821</u>

分部資產及負債

本集團按報告分部劃分之資產及負債分析如下：

分部資產

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
物業發展	129,525,307	115,207,207
酒店業務	6,656,336	6,057,524
物業投資	1,969,604	1,921,244
其他	4,843,293	2,923,431
分部資產總額	142,994,540	126,109,406
未分配	1,518,064	1,034,472
綜合資產	144,512,604	127,143,878

分部負債

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
物業發展	100,698,005	86,659,435
酒店業務	413,575	321,269
物業投資	801,599	916,091
其他	4,842,873	3,560,398
分部負債總額	106,756,052	91,457,193
未分配	1,096,493	841,377
綜合負債	107,852,545	92,298,570

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。

其他分部資料

截至2015年12月31日止年度

	報告						總計
	物業發展	酒店業務	物業投資	其他	分部總計	未分配	
	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
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)
收購一家附屬公司的收益	(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

截至2014年12月31日止年度

	報告						
	物業發展	酒店業務	物業投資	其他	分部總計	未分配	總計
	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
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)	(1,042,065)	1,230,962	775	33,082	222,754	-	222,754
於聯營公司權益	8,724,954	-	-	-	8,724,954	-	8,724,954
於合營企業權益	1,807,755	-	-	-	1,807,755	-	1,807,755
物業、廠房及設備減值虧損撥回	-	(16,799)	-	-	(16,799)	-	(16,799)
已竣工可出售物業減值虧損	70,604	-	-	-	70,604	-	70,604
應收一家合營企業款項減值虧損	122,198	-	-	-	122,198	-	122,198
投資物業公平值變動收益	-	-	(60,000)	-	(60,000)	-	(60,000)
就分階段達成業務合併時重新計算一家聯營公司至收購日期公平值的收益	(37,196)	-	-	-	(37,196)	-	(37,196)
收購一家附屬公司的收益	(1,363)	-	-	-	(1,363)	-	(1,363)
出售附屬公司淨收益	(8,670)	-	-	-	(8,670)	-	(8,670)
出售聯營公司收益	(120,773)	-	-	-	(120,773)	-	(120,773)
物業、廠房及設備折舊	91,876	101,274	6,448	18,964	218,562	-	218,562
出售物業、廠房及設備虧損(收益)	(964)	47	58	445	(414)	-	(414)
利息收入	(642,727)	(1,391)	(43)	(13,080)	(657,241)	(7,965)	(665,206)
財務費用	550,418	7,024	52,759	27,561	637,762	41,926	679,688
分佔聯營公司業績	(339,873)	-	-	-	(339,873)	-	(339,873)
分佔合營企業業績	(67,879)	-	-	-	(67,879)	-	(67,879)
稅項	2,524,209	4,865	15,096	77,144	2,621,314	97,330	2,718,644

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。

4. 其他收入

	2015年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行結餘利息收入	119,458	107,188
應收關聯人士欠款利息收入	474,199	558,018
政府補助	9,032	26,203
綜合服務收入	86,577	129,901
可供出售投資的分紅收入	99,570	76,168
其他	60,334	66,785
	849,170	964,263

5. 財務費用

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
銀行及其他借款的利息	2,133,080	2,461,864
優先票據的利息	783,931	662,637
公司債券的利息	111,192	—
	<u>3,028,203</u>	<u>3,124,501</u>
減：資本化於發展中物業與在建工程	<u>(2,142,258)</u>	<u>(2,444,813)</u>
	<u>885,945</u>	<u>679,688</u>

本年度內的專項借款及一般貸款的資本化借款成本計算，按年利率7.28% (2014年：7.87%) 資年化於待售及自用物業的發展。

6. 稅項

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	704,744	1,271,129
土地增值稅	860,606	1,396,485
	<u>1,565,350</u>	<u>2,667,614</u>
過往年度不足的撥備：		
中國企業所得稅	747	448
遞延稅項：		
本年度	109,078	50,582
	<u>1,675,175</u>	<u>2,718,644</u>

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個有直接投資關係的「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。

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：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
除稅前利潤	<u>2,934,671</u>	<u>5,928,465</u>
按中國企業適用所得稅率25%計算的稅項 (2014年：25%)	733,668	1,482,116
不同稅率的影響	(5,594)	(17,247)
分佔聯營公司業績的稅項影響	(359,007)	(84,968)
分佔合營企業業績的稅項影響	(57,964)	(16,970)
就稅務目的而言不應課稅收入的稅項影響	(89,694)	(19,028)
就稅務目的而言不可扣減開支的稅項影響	546,790	213,958
過往年度不足的撥備	747	448
未確認減值虧損的稅項影響	25,380	-
未確認稅務虧損的稅項影響	211,242	63,086
就先前未確認的稅項虧損確認遞延稅項資產	(833)	(5,276)
動用先前未確認稅項虧損	(5,015)	(4,839)
年度土地增值稅撥備	860,606	1,396,485
土地增值稅的稅項影響	(215,151)	(349,121)
未分配利潤的稅項影響	<u>30,000</u>	<u>60,000</u>
年度稅務開支	<u>1,675,175</u>	<u>2,718,644</u>

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2015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860,606,000元(2014年：人民幣1,396,485,000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。

7. 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

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
本公司股東應佔年內利潤	813,206	2,071,722
贖回可換股證券溢價	-	(66,677)
有關永久證券的分派	(280,763)	(254,986)
有關可換股證券的分派	-	(25,282)
	<u>532,443</u>	<u>1,724,777</u>
就每股基本盈利而言的盈利	<u>532,443</u>	<u>1,724,777</u>
就每股攤薄盈利而言的盈利	<u>532,443</u>	<u>1,724,777</u>

股份數目

	2015年	2014年
就每股基本盈利而言的加權平均普通股股數	2,161,681,120	2,159,405,822
有攤薄潛力普通股的影響： 購股權	<u>5,834,950</u>	<u>8,014,885</u>
就每股攤薄盈利而言的加權平均普通股股數	<u>2,167,516,070</u>	<u>2,167,420,707</u>

計算2014年的每股攤薄盈利並無假設可換股證券獲兌換，因為其行使會導致年內每股攤薄盈利增加。計算2015年及2014年的每股攤薄盈利也並無假設部分購股權的行使，因為該些購股權的行權價要高於本年度平均股票市價。

8. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
貿易應收款項	600,621	611,334
其他應收款項	2,947,895	3,583,985
預付款項及訂金	706,865	956,772
出售一家附屬公司及一家聯營公司的應收代價款	63,150	63,150
	4,318,531	5,215,241

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，其中賬齡為91日或以上的貿易應收款項雖已過期但並未減值。本集團不認為貿易應收款項的信貸質量有任何重大變動，並認為可收回該等款項。

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
90日內	302,171	360,756
91-180日	85,883	19,494
181-365日	74,208	91,240
超過365日	138,359	139,844
貿易應收款項	600,621	611,334

9. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
180日內	8,072,246	9,054,735
180至365日	2,342,294	1,459,852
超過365日	1,128,615	1,270,961
貿易應付款項	11,543,155	11,785,548
其他應付款項及預提費用	6,230,768	7,595,400
就持有待售一家附屬公司之預收款項	858,000	—
收購附屬公司之未付代價款	122,201	—
	18,754,124	19,380,948

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。

管理層討論與分析

經營管理回顧

2015年中國經濟發展步入新常態，按照政府改革的總體部署，在定調穩定住房消費、加強庫存去化的背景下，全國樓市迎來政策寬鬆期，降低首付比例、降准降息等政策連出，多項利好聯合發力改善市場環境，刺激購房需求特別是改善性需求增長，房地產市場捷報頻傳。

2015年，是本公司新征程的起步之年，公司逐步適應中國經濟轉型升級、中國城市化新局面、全球一體化進程進一步加快等新趨勢，積極面對當下土地紅利難求、供求關係逆轉、房企盈利水平普降、開發模式根本性變革的房地產行業新常態，在中國交通建設集團有限公司（「中交集團」）、九龍倉集團有限公司等大股東，和宋卫平先生等創始股東的全力支持下，通過本公司全體員工的艱辛努力，保證了公司的平穩過渡和穩定的經營業績。

在市場環境的瞬息變化中，本公司始終秉承「真誠、善意、精緻、完美」的核心價值觀，更進一步貼近市場及客戶的需求，創新多元化產品體系，結合互聯網、物聯網等優化營銷策略，拓寬客戶群體，提升綜合服務水平，積極向「理想生活綜合服務商」轉型。

業績概覽

本年度本集團取得收入人民幣26,047百萬元，較2014年的人民幣32,049百萬元減少18.7%，實現毛利人民幣5,421百萬元，較2014年的人民幣8,133百萬元減少33.3%，主要是因為交付物業銷售面積從2014年的1,936,916平方米降低16.8%到1,610,818平方米，且本年度物業銷售毛利率為18.0%，較2014年的23.5%有所下降。物業銷售毛利率的下降主要是因為本年度交付的項目中，有一定比例的項目位於三四線城市，過去幾年受中國政府對房地產行業調控政策影響導致項目銷售價格偏低，很大程度影響了本年度的物業銷售毛利率。

本年度淨利潤為人民幣1,259百萬元，較2014年的人民幣3,210百萬元減少60.8%。本年度本公司股東應佔利潤人民幣813百萬元，較2014年的人民幣2,072百萬元減少60.8%。若扣除收購淨收益、若干資產的減值虧損或減值虧損撥回、金融衍生工具公平值變化收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1,033百萬元，較2014年的人民幣2,236百萬元減少53.8%。除毛利下降之外，主要是因為銷售及行政開支中，人民幣急速貶值引起淨匯兌損失大幅增加，且人力資源成本和酒店運營成本也有一定幅度的增長所致。

2015年預售情況

截至2015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與其附屬公司連同其合營企業及聯營公司)累計總銷售面積約390萬平方米，合同銷售金額約人民幣719億元，當中歸屬於本集團的權益金額約為人民幣388億元；於2015年12月31日，綠城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18億元，當中歸屬於本集團的權益金額約為人民幣10億元。綠城集團全年銷售已超額完成年初所訂人民幣600億元的指標。整體銷售均價約為每平方米人民幣18,449元。

土地儲備

2015年，本集團通過土地公開競拍、項目收購等方式新增北京、杭州、濟南等重點核心城市8個優質新土地項目，新增項目總建築面積約為251萬平方米，歸屬於本集團約為133萬平方米；新增項目總土地成本合共約人民幣153億元，其中歸屬於本集團以自有資金支付的約人民幣37億元。於2015年12月31日，綠城集團共有土地儲備總建築面積約3,124萬平方米，其中按照權益計算為約1,821萬平方米。總可售面積約2,308萬平方米，權益可售面積為約1,356萬平方米。建築面積地價平均成本約為每平方米人民幣3,095元。

中交集團成為綠城單一最大股東

2015年3月27日，中交集團完成向宋衛平先生、夏一波女士(宋先生配偶)及壽柏年先生收購本公司股份的事宜，據此中交集團持有本公司合共524,851,793股股份。此外，於2015年6月4日，中交集團透過其全資附屬公司中交房地產集團有限公司再收購本公司100,000,000股股份。於本公告日期，中交集團持有本公司624,851,793股股份，佔本公司已發行股本總數約28.899%，因此為綠城單一最大股東。中交集團在入股綠城後，本公司先後委任朱碧新先生為執行董事兼董事會聯席主席(於2016年1月15日辭任)及委任劉文生先生為執行董事兼董事會聯席主席，孫國強先生為執行董事，曹舟南先生為執行董事兼行政總裁，李青岸先生為執行董事兼執行總經理，李永前先生為執行董事。目前，綠城七名執行董事中有五名來自中交集團，形成新的治理格局。

治理結構合理規範

本公司為了加強現代企業法人治理結構和運行機制，發佈實施《綠城中國董事會、綠城房產集團董事會、綠城房產集團總辦會議事規則》，更為規範的公司法人治理有序推進。同時，集團管理審批權限、項目投資管理、項目合夥人跟投等制度試點推行，確保了公司治理結構嚴謹、責權關係對等、制約機制健全，工作效率提高，有效促進了經營效益的提升。

債務結構有效改善

2015年2月10日，本公司新發行了於2019年到期的年利率為8.0%的優先票據，共2億美元。在發行後，該等新發行美元優先票據將與公司現有的2019年到期的8.0%優先票據合併組成一個單獨的票據系列。該等新發行美元優先票據在聯交所上市交易。

2015年8月11日，本公司發行於2020年到期的5.875%優先票據（「2020票據」），本金總額為5億美元，其中包括(i)2020票據中本金總額約430,000,000美元的部份發行給了本公司現有的2018年到期8.50%美元優先票據以及2019年到期8.0%優先票據（統稱「舊美元票據」）的持有人，該等持有人已經接受了本公司把舊美元票據轉換成2020票據的要約；及(ii)2020票據中本金總額約70,000,000美元的部份發行給了本公司轉換要約的新投資者。2020票據在聯交所上市交易。就轉換要約，本公司也完成了對公司2016年到期之25億元人民幣票據和舊美元票據相關契約中若干條款和條件進行修改的同步同意徵求。本公司的轉換要約和同步進行的同意徵求均為中國房地產公司中里程碑式的債務管理交易，無論從結構新穎度、規模大小、投資者參與踴躍度，還是2020票據定價等，均開創了業界先河。就此，於2016年2月22日，綠城中國控股有限公司榮獲國際財經權威媒體The Asset（財資）雜誌頒發的2015亞洲最佳債務管理大獎。

2015年8月28日，本公司於中國境內成功發行公司債券，總金額人民幣30億元，為期五年、年化票面利率4.7%；2015年9月18日，本公司成功增發了總金額為人民幣40億元的境內公司債券，包括人民幣20億元、為期五年、年化票面利率4.40%的境內債券及人民幣20億元、為期7年、年化票面利率5.16%的境內債券。該等人民幣債券均在上海證券交易所上市交易。

投資佈局逐步聚焦

2015年，公司明確了北京、上海、廣州、深圳、杭州、天津、南京、武漢、合肥、濟南、鄭州、廈門、福州、成都、重慶15個城市作為戰略發展的重點核心城市，項目拓展緊緊圍繞這15個重點核心城市展開，同時積極尋找優質土地，並聯合優質合作夥伴，通過土地公開競拍、項目收購等方式新增8個優質新項目，預計新增可售房源貨值約人民幣411億，其中6幅地塊位於北京、杭州、濟南等公司規劃的重點核心城市區域內，投資佈局逐步聚焦重點。

產品創新引發銷售熱潮

2015年初以來，在中央政府減息、降準及放寬限購等多種有利政策刺激下，去庫存平穩發展成為房產行業主線，公司緊抓時機，明確制定以市場為導向、以營銷為龍頭、以品質為核心的運營體系，公司整體運營機制從項目拓展、產品定位、開發節奏、銷售策略等體系化向市場導向轉型。在產品創新上，公司陸續推出桃李春風(中式小別墅)、楊柳郡(地鐵上蓋綜合社區)、留香園(精裝高層江景公寓)等新產品，著力推進小鎮中心、養老產品、三代高層產品等創新研究，初步形成「2：6：2」橄欖型產品格局，即20%投放高端產品，適應高端市場需求，支撐品牌價值成長，60%關注高性價比產品，緊貼市場，加速周轉，提升盈利能力，剩餘20%適度開發高質量的安置房保障房，強化百姓口碑和社會影響力，產品結構進一步契合市場；在營銷策略上，公司有序推出了面向更廣泛的年輕精英客群的「Forever Young」(綠城常新)、「CROSSOVER」(綠城無界)等品牌主題，開通綠粉+APP、綠城淘寶旗艦店等新渠道，廣泛運用眾籌銷售等模式，進一步推動了新盤及庫存去化，以桃李春風、楊柳郡等為代表的創新型產品一經面市即引發銷售熱潮。

代建業務蓬勃發展

本公司在現有基礎上，對內整合代建平台，集中優勢資源，整體強化輕資產運營，2015年8月2日，公司完成收購綠城鼎益房地產投資管理有限公司(「綠城鼎益」)及綠城時代城市建設發展有限公司(「綠城時代」)的交易，2015年9月23日，新的綠城代建集團即「綠城管理集團」完成組建，業務、管控、團隊有序融合。目前，綠城管理集團下轄項目60個，總建築面積約1,921萬平方米，預計代建項目總可售金額約人民幣1,363億元，綠城管理集團預計可從中取得代建管理收入約人民幣50億元。於2015年，綠城管理集團實現代建管理收入約人民幣3.36億元，淨利潤約人民幣1.05億元。通過代建項目的品牌和管理輸出，著力提高公司輕資產業務比重，加強項目開發全產業鏈整合，加快形成統一完整的代建品牌。

品牌價值持續提升

自1995年公司成立以來，綠城傳承品質奠定品牌底蘊。歷經21年，綠城與時俱進的經營理念豐富了綠城品牌內涵，綠城由「造房子」向「造生活」轉型，完整構建社會化開放式服務平台，為綠城園區用戶和社會大眾提供全方位的綜合生活服務，使各年齡段、各色人群、各方面的需求得以滿足，構築成完整的園區生態系統，改善和提高園區居民的生活品質。

2015年9月11日，由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院三家單位共同主辦的「2015中國房地產品牌價值研究」成果發佈會上，綠城集團以人民幣211.83億元的品牌價值榮膺「2015中國房地產公司品牌價值TOP10(混合所有制)」，同時蟬聯「2015中國房地產顧客滿意度領先品牌」。綠城自2004年開始參與品牌價值研究，至今12年間，綠城品牌價值由人民幣9.52億元提升至人民幣211.83億元，增長22倍。

前景展望

在中國經濟發展進入新常態時期、行業發生了根本性變革的背景下，房地產行業整體已經進入真正依靠品質、品牌、管理的專業開發時代。2016年，預計政府將更為靈活地調節房地產相關政策，堅定不移去庫存、去產能，房地產市場也將迎來新一輪的競爭和發展。

歷經21年的發展，公司已經形成了房地產投資、開發、代建、服務等全產業鏈獨特優勢，積聚並強化了品質、品牌、營造、營銷、產品創新、成本管控等核心競爭能力，為公司戰略轉型奠定了堅實的基礎。

2016年，公司將緊緊圍繞「理想生活綜合服務商」的發展願景，持續優化公司治理結構，有序構建現代企業制度，以「提高毛利率」、「提升盈利水平」為根本，繼續堅持以市場為導向，以營銷為龍頭，以品質為核心，扎實推進既定的「服務平台化、開發專業化、地產金融化」戰略轉型，堅持綠城核心價值理念，致力於打造房地產全產業鏈、市值更高的混合所有制特色企業。

向理想生活綜合服務商戰略轉型

生活是房地產業的目的，服務是房地產業的本質。未來一年公司將按照「全面覆蓋、分步推進、重點督導」的原則，推動並強化服務的市場導向屬性，以服務凝聚客戶、以服務促進營銷，將客戶作為「家人」，從項目定位、開發、銷售到交付運營全過程，全面提高客戶的園區生活質量和生命活力。

我們將繼續堅守精品品質路線，傳承綠城產品營造優勢，著力加大產品創新力度持續提升設計品質、營造品質，確保行業領先地位。

公司將進一步提煉品牌屬性，保持綠城作為房產行業品牌持續領先地位，凸顯品牌差異化優勢；同時延展品牌內涵，強化品牌新內涵，協同綠城管理集團的代建品牌，共同強化綠城品牌的全國市場影響力。

2016年，公司將整體優化關鍵崗位的來源結構、能力結構、年齡結構等，大膽起用年輕人，大力引進外部優秀人才，重點培育複合型經營人才，體系化加大基幹力量、核心崗位的傾向幅度，保障員工隊伍良好的工作狀態和充分的施展空間，為公司向理想生活綜合服務商轉型提供強有力的支持。

持續深化公司管控體系

公司將優化創新混合所有制企業管控模式，堅定做實「綠城中國」，整合代建輕資產業務，剝離綠城房產的酒店、大商等重資產業務，在綠城中國旗下形成「綠城房產集團」、「綠城管理集團」、「綠城資產經營集團」三大附屬集團，做實綠城中國的行政管理機構，並對經營結果完整負責。

綠城房產集團，主營投資開發業務，承擔「專業資源管控、精簡深耕」等管控職能；強化項目公司「營造執行、案場銷售、客戶服務」的職能，保障各項要求的執行落地與經營承諾的兌現。

綠城管理集團，主營代建開發業務，在業務統合、管控結合、團隊融合的基礎上，紮實推行「品質信用協定」與「價值分享計劃」，創造性地推動房地產行業變革和標準升級，建立涵蓋房地產項目全生命周期、客觀、清晰、系統的品質標準與服務保障體系，通過專業的運營管理和嚴謹的合同承諾，明確利益共享、風險共擔機制，與委托方分享並創造更高價值。

綠城資產經營集團，將根據地產金融化戰略要求進行組建，集中、統籌經營酒店、商業中心、街區商業、會所等資產，通過資產的證券化、金融化、出售、出租等方式，根本性解決資產經營和保值增值問題，同時進一步規範股權、產權及產權代表管理，建立產權代表報告機制，並探索搭建金融平台。

同時，公司將改革分配機制，推行新的薪酬標準和獎懲政策，建立房地產投資項目超額利潤獎罰掛鉤機制；緊密收入與業績掛鉤，加大浮動績效比例，拉開績效收入差距，激發員工潛能和工作狀態；明確獎懲評價標準，建立優秀員工自動加薪機制，及時實施業績考核，第一時間兌現激勵政策。

以市場為導向優化投資佈局

公司將持續聚焦北京、上海、廣州、深圳、杭州、天津、南京、武漢、合肥、濟南、鄭州、廈門、福州、成都、重慶15個重點核心城市，系統化深耕重點核心城市，完善城市評價體系和數據庫，前瞻性、體系性開展項目拓展，並堅持以市場引導投資，保證新項目精確定位和快速推進。

根據核心城市投資導向，堅決實施存量項目特別是三四線城市項目戰略性去庫存，實施老項目新分期系統化組織市場定位、產品定位覆核，優化調整設計方案、開發順序、品類組合、成本標準等，整體加快去化，回籠資金。

按照「優勢互補、互利互惠」的準則，未來公司所有合作項目趨向由綠城控股，並納入綠城操盤和管控，按照「同股、同權、同投」嚴格實施經營管理，保證綠城品質和品牌的統一性，優化合作水平，提高客戶及合作方的滿意度。

公司將在現有綠城管理集團的基礎上，加強項目開發全產業鏈整合，從「單一取費」延伸到「開發全產業鏈模塊取費」，積極構建大數據平台，盤查優質土地與投資/代建業務的匹配。同時，試點展開城市更新、海外業務發展規劃，尋求長期戰略合作關係，形成代建項目業務來源的長效渠道，著力提高公司輕資產業務比重，保持代建規模行業領先水平。

2016年，是公司戰略轉型、運營提升的關鍵之年。我們將全力以赴，抓好「服務品質、本體建設、產品品質、品牌口碑」的四項提升，「營運機制、組織架構、激勵機制、金融平台」的四項創新，和「城市佈局、存量結構、合作水平、代建模式」的四項優化，引導並滿足全年齡段、多元化、多樣化、高品質的需求，實現開發增值、輕資產增值和服務增值，努力打造「城市生活綜合服務商第一品牌」。

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23,326百萬元，佔總收入的89.6%，較2014年的人民幣30,111百萬元減少人民幣6,785百萬元，減少22.5%，主要是交付物業銷售面積減少，且物業銷售均價降低所致。本年度交付物業銷售面積為1,610,818平方米，較2014年的1,936,916平方米下降了16.8%。本年度交付物業銷售均價為每平方米人民幣14,481元，較2014年的每平方米人民幣15,546元減少6.9%，主要是因為本年度交付的項目中，銷售佔比較高的台州寧江明月、青島膠州紫薇廣場、慈溪誠園等較多項目均位於三四線城市，在一定程度上影響了銷售均價。

2015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)
台州寧江明月	高層住宅、別墅	181,485	2,143	9.2%	11,808
杭州蘭園	高層住宅、酒店式公寓	46,973	1,945	8.3%	41,407
青島理想之城	高層住宅、多層住宅	117,552	1,607	6.9%	13,671
杭州雲栖玫瑰園	別墅	17,953	1,582	6.8%	88,119
海南藍灣小鎮	高層住宅、別墅	35,625	1,495	6.4%	41,965
青島膠州紫薇廣場	高層住宅、多層住宅	157,359	1,120	4.8%	7,117
新疆百合公寓	高層住宅、多層住宅	73,090	1,118	4.8%	15,296
台州玫瑰園	高層住宅、別墅	66,339	898	3.8%	13,537
慈溪誠園	高層住宅	85,452	745	3.2%	8,718
舟山長峙島	高層住宅、別墅	60,779	722	3.1%	11,879
杭州桃花源	別墅	15,561	691	3.0%	44,406
德清英溪桃源	高層住宅、多層住宅、別墅	52,965	645	2.8%	12,178
其他		699,685	8,615	36.9%	12,313
合計		1,610,818	23,326	100.0%	14,481

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7,588百萬元，佔比32.5%，位居首位。杭州地區項目實現物業銷售收入人民幣6,898百萬元，佔比29.6%，位居第二。山東地區項目實現物業銷售收入人民幣3,340百萬元，佔比14.3%，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15,342百萬元，佔比65.8%，別墅銷售收入人民幣7,714百萬元，佔比33.0%，寫字樓銷售收入人民幣270百萬元，佔比1.2%。

本年度本集團實現設計及裝修收入人民幣1,099百萬元，較2014年的人民幣749百萬元增長46.7%，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748百萬元，較2014年的人民幣461百萬元增長62.3%，主要是隨著本集團輕資產運營理念的持續推行，項目管理收入實現逐步增長。本年度本集團收購了綠城時代和綠城鼎益，詳情見下文「重要收購」，對現有代建平台進行了整合與強化，擴大了本集團在項目管理服務上的市場影響力。

本年度本集團實現酒店運營收入人民幣584百萬元，與2014年的人民幣440百萬元增長32.7%，主要是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於2014年下半年投入運營，帶來新增加的收入。同時，以前年度已投入運營的千島湖綠城度假酒店等，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124百萬元，與2014年的人民幣122百萬元相比基本持平，主要來自北京綠城奧克伍德華庭酒店公寓的租金收入。

物業銷售毛利率

本年度本集團實現物業銷售毛利人民幣4,194百萬元，物業銷售毛利率為18.0%，較2014年的23.5%有所下降，主要是因為本年度交付的項目中，有一定比例的項目位於三四線城市，過去幾年受中國政府對房地產行業調控政策影響導致項目銷售價格偏低，很大程度影響了本年度的物業銷售毛利率。

其他收入

本年度本集團取得其他收入人民幣849百萬元，較2014年的人民幣964百萬元減少人民幣115百萬元，主要是利息收入減少人民幣71百萬元所致。

本年度本集團取得利息收入人民幣594百萬元，較2014年的利息收入人民幣665百萬元減少人民幣71百萬元，主要是應收關聯人士欠款利息減少所致。

銷售及行政開支

本年度本集團發生銷售開支人民幣1,229百萬元及行政開支人民幣2,573百萬元，合共人民幣3,802百萬元，相比2014年的人民幣2,827百萬元增長34.5%，主要是淨匯兌損失的增加以及人力資源成本和日常營運費用的上升所致，若扣除淨匯兌損失的影響，銷售及行政開支同比增長20.4%。

本年度包含在行政開支中有淨匯兌損失人民幣426百萬元，與2014年的損失人民幣22百萬元相比增加人民幣404百萬元，增幅較大，主要是2015年下半年人民幣急速貶值，且本集團外幣借款和美元優先票據金額較大所致。

人力資源成本是銷售及行政開支中的最大單一支出，本年度產生人民幣1,237百萬元(2014年：人民幣950百萬元)，同比增長30.2%，增長一方面是由於2014年下半年正式投入運營的多家酒店的人員成本支出；另一方面是在房地產市場逐步回暖的環境下，本集團加大力度推動庫存去化，積極拓展銷售，帶來人力資源成本的絕對額增長所致。本年度產生營銷活動相關費用合共人民幣584百萬元，與2014年的人民幣556百萬元相比略有上升。本年度產生日常營運費用人民幣991百萬元(2014年：人民幣864百萬元)，同比增長14.7%，主要是因為2014年下半年投入運營的多家酒店帶來的水電費、物管費和折舊費等營運開支所致。

財務費用

本年度本集團計入綜合損益及其他全面收益表的利息支出為人民幣886百萬元(2014年：人民幣680百萬元)。本年度總利息開支為人民幣3,028百萬元，較2014年的人民幣3,125百萬元減少3.1%，主要是隨著2015年下半年境外優先票據交換要約的成功完成以及境內公司債的順利發行，本年度年加權平均利息成本從2014年的7.9%下降至7.3%，且於2015年12月31日，本集團期末加權平均利息成本為6.6%，較於2014年12月31日的7.6%下降了100個基點。本年度資本化利息為人民幣2,142百萬元，資本化率為70.7%，與2014年的78.2%相比有所下降。

分佔合營企業及聯營公司的業績

本年度本集團分佔合營企業及聯營公司業績為盈利人民幣1,668百萬元，較2014年的盈利人民幣408百萬元，增加人民幣1,260百萬元，主要是因為：(a)上海融創綠城投資控股有限公司(上海融創綠城)和Sunac Greentown Investment Holdings Limited(Sunac Greentown Investment)處置其所持有的房地產項目(詳情見下文與融創中國之交易)，本年度本集團分佔上述兩家聯營公司的業績合共為人民幣714百萬元；(b)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，實現物業銷售毛利率較高，本年度本集團分佔其業績為盈利人民幣425百萬元。

本年度合營企業及聯營公司結轉物業銷售收入合計人民幣39,755百萬元，與2014年的人民幣39,416百萬元相比基本持平。

2015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)
海寧百合新城	合營企業	高層住宅	123,746	1,614	4.1%	13,043
濟南百合花園	合營企業	高層住宅	164,940	1,394	3.5%	8,452
杭州武林壹號	聯營公司	高層住宅	49,659	3,362	8.5%	67,702
杭州西溪誠園致誠苑	聯營公司	高層住宅	94,679	3,119	7.8%	32,943
杭州新華園	聯營公司	高層住宅	85,076	3,009	7.6%	35,368
濟南全運村	聯營公司	高層住宅、別墅	240,102	2,565	6.5%	10,683
杭州田園牧歌麓雲苑	聯營公司	高層住宅、別墅	100,550	1,856	4.7%	18,458
杭州西子國際	聯營公司	高層住宅、寫字樓	54,343	1,825	4.6%	33,583
上海盛世濱江	聯營公司	高層住宅	27,586	1,679	4.2%	60,864
義烏玫瑰園	聯營公司	別墅	37,505	1,627	4.1%	43,381
北京京杭廣場	聯營公司	高層住宅、寫字樓	58,321	1,584	4.0%	27,160
杭州翡翠城	聯營公司	高層住宅、多層住宅	113,073	1,422	3.6%	12,576
上海長風中心	聯營公司	高層住宅、寫字樓	36,585	1,281	3.2%	35,014
其他			1,040,861	13,418	33.6%	12,891
合計			2,227,026	39,755	100.0%	17,851

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861百萬元的地地增值稅(2014年：人民幣1,396百萬元)和人民幣814百萬元的企業所得稅(2014年：人民幣1,323百萬元)。本年度企業所得稅實際稅負為45.9%(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，2015年投資物業的公平值變動收益為人民幣40百萬元(2014年：收益人民幣60百萬元)。

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、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公平值改變產生損失人民幣129百萬元(2014年：損失人民幣121百萬元)。

優先票據提早贖回權的公平值改變

本集團所有優先票據包含提早贖回期權。提早贖回期權被視為與主合約並無密切關係的內置衍生工具。本年度優先票據提早贖回權公平值改變為盈利人民幣258百萬元。

減值虧損計提與撥回

鑒於國家限購和信貸收緊政策帶來的風險和不確定性，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，2015年本公司之附屬公司舟山市普陀綠城實業投資有限公司沖回酒店物業的評估減值人民幣25百萬元(2014年：沖回評估減值人民幣17百萬元)，本公司之附屬公司新昌綠城置業有限公司沖回酒店物業的評估減值人民幣6百萬元。

本年度本集團分別就若干附屬公司之已竣工可出售物業計提減值虧損，情況如下：

公司名稱	項目名稱	減值虧損 (人民幣百萬元)
慈溪綠城房地產發展有限公司	慈溪誠園	88
安徽綠城玫瑰園房地產開發有限公司	合肥翡翠湖玫瑰園	87
諸暨市越都置業有限公司	諸暨綠城廣場	61
新昌綠城置業有限公司	新昌玫瑰園	60
舟山綠城蔚藍海岸房地產開發有限公司	舟山岱山蔚藍海岸	17
杭州綠城北盛置業有限公司	杭州田園牧歌	14
合計		<u>327</u>

另外，本年度本集團就應收合營企業紹興綠城實業房地產開發有限公司(紹興玉園)的款項計提減值虧損人民幣98百萬元(2014年：人民幣122百萬元)，就應收聯營公司溫州綠城發展房地產開發有限公司(溫州海棠灣)的款項計提減值虧損人民幣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2015年12月31日，本集團有預售訂金餘額人民幣22,223百萬元，較2014年12月31日的人民幣20,116百萬元增加人民幣2,107百萬元，增加10.5%。

於2015年12月31日，合營企業及聯營公司有預售訂金餘額人民幣30,639百萬元，相比於2014年12月31日的人民幣42,098百萬元減少人民幣11,459百萬元，降低27.2%，主要是上海融創綠城和Sunac Greentown Investment處置其所持有的房地產項目所致。

融資來源及流動性

於2015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18,239百萬元(2014年12月31日：人民幣9,084百萬元)，總借貸人民幣44,994百萬元(2014年12月31日：人民幣35,815百萬元)，淨負債(總借貸減去銀行存款及現金)人民幣26,755百萬元(2014年12月31日：人民幣26,731百萬元)。淨資產負債率(淨負債除以淨資產)為73.0%，與2014年12月31日的76.7%相比有所下降。

綠城集團現取得商業銀行授信約人民幣671億元，截至2015年12月31日止實際使用約人民幣173億元。

重要收購

於2015年8月2日，綠城房地產與綠城鼎益的股東及其他方訂立股份轉讓協議，內容有關收購綠城鼎益全部股權，總對價約為人民幣625百萬元。同日，綠城房地產與綠城時代的股東及其他方訂立股份轉讓協議，內容有關收購綠城時代92%的股權，總對價為人民幣294百萬元。收購完成後，本集團對綠城鼎益與綠城時代的持股比例均為100%。

綠城鼎益與綠城時代均主營項目管理服務，上述兩項收購符合本集團提高輕資產業務比重的運營理念。截至2015年12月31日，本集團已經支付上述兩項收購之對價款合共約人民幣828百萬元。

與融創中國之交易

於2015年5月15日，本公司與融創中國控股有限公司(「融創中國」)訂立框架協議連同其項下擬進行交易之相關文件，據此，其有條件同意本集團與融創中國及其附屬公司進行下列有關的交易：(a)收購上海華浙外灘置業有限公司51%股權對應的投資權益；(b)收購北京興業萬發房地產開發有限公司45%股權及股東貸款；(c)收購浙江金盈置業有限公司50%股權及股東貸款；(d)出售上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司50%股權；(e)出售杭州融創綠城房地產開發有限公司25%股權；(f)出售上海融創綠城50%股權；(g)出售Sunac Greentown Investment50%已發行股本；及(h)以合營方式開發天津全運村項目。有關框架協議及其項下擬進行交易之詳情請參閱本公司日期為2015年6月29日之通函。

截至2015年12月31日，本集團收到該框架協議項下進行之交易的全部款項，增加本集團現金淨流入相等於約人民幣3,391百萬元。

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、外幣借款、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，且於2013年和2015年陸續發行共計約13億美元的優先票據均以美元交割，另外，就本公司於2013年5月發行的人民幣優先票據25億元，與若干銀行訂立了交叉貨幣掉期合同，故本集團面對外匯風險。但本集團的經營現金流量或流動資金並不會因任何匯率波動而產生重大影響。本集團截至2015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2015年12月31日，抵押貸款保證為人民幣21,845百萬元(2014年12月31日：人民幣17,826百萬元)。

資產抵押

於2015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29,370百萬元(2014年12月31日：人民幣26,217百萬元)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2015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16,465百萬元(2014年12月31日：人民幣13,786百萬元)。

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。目前沒有任何重大的資本開支計劃。

購買、出售及贖回本公司上市證券

除了以上披露的內容外，截至2015年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

人力資源

截至2015年12月31日，本集團總共僱用5,328名僱員(2014年：5,050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。

上市規則的企業管治守則

董事會認為，本公司於本年度內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14所載的《企業管治守則》所載所有適用的守則條文的規定。

上市規則的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10的《上市公司董事進行證券交易的標準守則》作為本公司董事進行證券交易的守則。有關僱員若可能擁有本集團未刊發的內幕消息，亦須遵守條款與標準守則相同的書面指引。

審核委員會

審核委員會已審閱本集團所採納的會計原則及慣例，本集團內部審計部門的審核目標、範圍及報告亦獲討論。本集團截至2015年12月31日止年度業績亦已由審核委員會審閱。

前瞻性陳述

本公告載有前瞻性陳述。該等前瞻性陳述可透過前瞻性字眼識別，包括「相信」、「估計」、「預料」、「預期」、「有意」、「可能」、「將會」或「應該」等字眼或在各情況下該等字眼的相反、或其他變化或同類字眼。該等前瞻性陳述涉及並非歷史事實的所有事項。前瞻性陳述在本公告多個地方出現，並包括有關本公司意向、信念或現時對本公司經營業績、財政狀況、流動資金、前景及發展策略及綠城集團所經營行業的預期的陳述。

由於前瞻性陳述與日後未必會出現的事件有關並視乎該等情況而定，故前瞻性陳述在性質上涉及風險及不確定性。本公司謹警告閣下，前瞻性陳述並非對未來表現的保證，而綠城集團實際經營業績、財政狀況、流動資金及所經營行業的發展可能與本公告所載前瞻性陳述作出或提議的情況有重大差異。此外，即使綠城集團經營業績、財政狀況、流動資金及所經營行業的發展與本公告所載前瞻性陳述一致，該等業績或發展亦未必代表日後期間的業績或發展。

股息

董事會已決議不就截至2015年12月31日止年度宣派任何末期股息(截至2014年12月31日止年度：無)。

股東週年大會

本公司擬於2016年6月17日(星期五)舉行股東週年大會，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本公司股東。

暫停辦理股份登記手續

本公司將於由2016年6月15日(星期三)至2016年6月17日(星期五)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份登記手續，期間不會辦理股份過戶登記，以確定股東符合資格出席股東周年大會並於會上投票。為符合資格出席股東周年大會並於會上投票的人士，所有過戶文檔連同有關股票必須在2016年6月14日(星期二)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舖。

發表全年業績報告

載有上市規則要求的所有資料之本集團截至2015年12月31日止年度年報將寄予本公司股東，並於聯交所網頁(www.hkexnews.hk)及本公司網頁(www.chinagreentown.com)刊載。

致謝

董事會藉此機會向各位股東、客戶、供應商、往來銀行、專業顧問及全體僱員致以衷心謝意，感謝各位對本集團一如概往的關心和支持。

承董事會命
綠城中國控股有限公司

公司秘書
馮征

中國，杭州
2016年3月25日

於本公告日期，本公司董事會包括七名執行董事宋卫平先生、劉文生先生、孫國強先生、壽柏年先生、曹舟南先生、李青岸先生及李永前先生；以及四名獨立非執行董事賈生華先生、柯煥章先生、史習平先生及許雲輝先生。