

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)

二零一七年期到之500,000,000美元4.375厘票據
(股份代號：5786)

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

二零一九年期到本金額為450,000,000美元之3.875厘票據
(股份代號：5691)

二零一六年度業績公佈

摘要

- 二零一六年財政年度的溢利約達人民幣12.41億元，較二零一五年財政年度增加3,820%
- 本公司擁有人應佔年度溢利約為人民幣11.13億元，較二零一五年財政年度增加406%
- 收益約達人民幣169.19億元，較二零一五年財政年度增加197%
- 二零一六年財政年度的每股基本及攤薄盈利為人民幣0.39元，較二零一五年財政年度增加388%
- 建議派付二零一六年末期股息每股普通股0.1港元
- 二零一六年財政年度的合約銷售額約達人民幣182.19億元
- 二零一六年七月發行1.20億美元的高級永久資本證券及4.50億美元於二零一九年到期的3.875%票據
- 於二零一六年十二月三十一日，平均融資成本進一步下降至約4.35%
- 負債比率淨額由二零一五年財政年度的172%減少至二零一六年十二月三十一日的121%
- 二零一六年三月完成出售上海思博教育
- 二零一六年五月獲得蘇州市吳江經濟技術開發區的一幅土地
- 二零一六年十一月收購一個位於南寧東葛路的項目
- 二零一七年一月收購無錫一幅土地及南寧高新區的一幅土地

綜合損益及其他全面利潤表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收益	5	16,919,188	5,687,953
銷售成本		(14,091,196)	(4,647,388)
毛利		2,827,992	1,040,565
其他收入、收益及虧損	6	197,969	176,430
銷售及市場推廣成本		(415,567)	(318,911)
行政費用		(499,687)	(428,641)
其他經營開支	7	(839,181)	(729,161)
已建成待售物業之撇減		(4,892)	(158,031)
出售子公司權益之收益淨額		228	590
來自經營活動的業績		1,266,862	(417,159)
融資收入	10	70,574	58,947
融資成本	11	(135,088)	(199,114)
融資成本淨額		(64,514)	(140,167)
應佔一間聯營公司溢利(虧損)		370	(1,007)
應佔合營企業溢利		195,015	4
投資物業重估收益	16	687,638	1,115,249
除所得稅前溢利		2,085,371	556,920
所得稅開支	12	(1,024,852)	(540,664)
來自持續經營業務的年內溢利		1,060,519	16,256
終止經營業務			
來自終止經營業務的年內溢利	23	180,063	15,389
年度溢利及全面收入總額		1,240,582	31,645
以下人士應佔：			
本公司擁有人		1,112,543	220,240
非控股權益		128,039	(188,595)

	附註	二零一六年 人民幣元	二零一五年 人民幣元
每股盈利			
來自持續及終止經營業務 普通股(基本及攤薄)	14	<u>0.39</u>	<u>0.08</u>
可轉換優先股(基本及攤薄)	14	<u>不適用</u>	<u>0.08</u>
來自持續經營業務 普通股(基本及攤薄)	14	<u>0.33</u>	<u>0.08</u>
可轉換優先股(基本及攤薄)	14	<u>不適用</u>	<u>0.08</u>

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	1,282,241	1,546,906
無形資產		1,341	1,386
土地使用權		24,608	74,738
其他金融資產		174,567	174,567
投資物業	16	8,216,000	7,246,000
發展中物業		15,082,454	15,587,580
於一家聯營公司權益	17	-	-
合營企業權益	18	541,203	296,187
遞延稅項資產		210,427	269,727
		<u>25,532,841</u>	<u>25,197,091</u>
非流動資產總額			
流動資產			
發展中物業		3,928,278	8,716,805
已建成待售物業		9,707,441	4,885,603
應收賬款、其他應收款項及預付按金	19	7,809,166	4,917,358
可收回稅項		466,079	297,292
其他金融資產		866,059	143,000
受限制現金		1,436,984	621,618
現金及現金等價物		4,358,259	5,207,187
		<u>28,572,266</u>	<u>24,788,863</u>
流動資產總額			
資產總額		<u>54,105,107</u>	<u>49,985,954</u>

二零一六年 二零一五年
附註 人民幣千元 人民幣千元

權益及負債

資本及儲備

股本	1,132,855	1,132,855
股份溢價	3,416,546	3,416,546
儲備	851,214	829,466
永久證券	787,823	-
保留溢利	2,641,360	1,550,565

本公司擁有人應佔權益總額	8,829,798	6,929,432
非控股權益	893,896	758,676

權益總額	9,723,694	7,688,108
------	-----------	-----------

負債

非流動負債

計息貸款	5,770,601	6,577,283
長期應付款	-	26,494
債券	4,581,996	4,714,521
遞延稅項負債	899,639	875,234

非流動負債總額	11,252,236	12,193,532
---------	------------	------------

流動負債

計息貸款	3,713,620	3,265,938
其他金融負債	329,543	-
應付賬款及其他應付款項	14,277,517	12,188,018
預售按金	10,120,297	9,283,538
應付稅項	1,231,422	831,413
一年內到期的債券	3,456,778	4,529,407
一年內到期的長期應付款	-	6,000

流動負債總額	33,129,177	30,104,314
--------	------------	------------

負債總額	44,381,413	42,297,846
------	------------	------------

權益及負債總額	54,105,107	49,985,954
---------	------------	------------

流動負債淨額	(4,556,911)	(5,315,451)
--------	-------------	-------------

總資產減流動負債	20,975,930	19,881,640
----------	------------	------------

綜合財務報表附註

截至二零一六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

於本年度，本集團已採納多項由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)所頒佈須於二零一六年一月一日或之後開始的會計期間強制生效的國際財務報告準則之修訂。

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28號之修訂	投資實體：實行綜合入賬之例外規定
國際財務報告準則第11號之修訂 國際會計準則第1號之修訂	收購聯合經營權益的會計處理 披露計劃
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
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
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

於本年度應用國際財務報告準則修訂對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及/或此等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

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：

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	來自客戶合約的收益及其相關修訂 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號之修訂	股份支付交易之分類及計量 ¹
國際財務報告準則第4號之修訂	在國際財務報告準則第4號「保險合約」下 應用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號之修訂	釐清國際財務報告準則第15號來自客戶合約 的收益 ¹
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 ³
國際會計準則第7號之修訂	披露計劃 ⁴
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 ⁴
國際會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業 ¹
國際財務報告準則之修訂	國際財務報告準則二零一四年至 二零一六年週期的年度改進 ⁵

1 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效。

2 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效。

3 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

4 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

5 於二零一七年一月一日或二零一八年一月一日(按適當者)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號引入有關金融資產、金融負債、一般對沖會計法的分類及計量新要求及金融資產的減值要求。

國際財務報告準則第9號的主要規定：

- 所有屬國際財務報告準則第9號範圍內的須於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，則一般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，亦非收購方在國際財務報告準則第3號適用的業務合併中確認為或然代價)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有關變動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根據國際會計準則第39號目前可用的三類對沖會計機制，根據國際財務報告準則第9號，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。

根據本集團於二零一六年十二月三十一日的金融工具及風險管理政策，於日後應用國際財務報告準則第9號可能對本集團金融資產的分類和計量造成重大影響。本集團的可供出售投資(包括按成本扣除減值列賬者)將以按公允價值列賬於損益(「按公允價值列賬於損益」)的方式計量。

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收益確認指引。

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。

二零一六年四月，國際會計準則理事會頒佈對國際財務報告準則第15號的澄清，內容有關識別履約責任、主體對代理代價及發牌的應用指引。

本集團確認下列主要來源的收益：

- 物業銷售
- 經營酒店及服務費
- 物業管理及其他相關服務費

相應物業及服務轉移至客戶時，將就該等履約責任確認收益。這與根據國際會計準則第18號對獨立收益組成部分的現行分類相類似。此外，即使國際財務報告準則第15號規定將交易價格按相對獨立售價準則分配至不同履約責任，董事預期收益分配與現行釐定者將不會有重大分別。確認各履約責任收益的時間亦預期與現行慣例一致。

董事並無計劃提早應用該準則，並計劃於採用後使用全面追溯法。

國際財務報告準則第16號租賃

國際財務報告準則第16號為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個綜合模式。當國際財務報告準則第16號生效時，將取代現有租賃指引，包括國際會計準則第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來區分租賃及服務合約。除短期租賃及低值資產租賃外，經營租賃(資產負債表外項目)及融資租賃(資產負債表內項目)的差異就承租人會計處理移除，並須就承租人的所有租賃(即所有資產負債表內項目)確認使用權資產及相應負債的模式替代。

使用權資產初步按成本計量，並隨後以成本(惟若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債任何重新計量而作出調整。租賃負債乃按租賃付款(非當日支付)的現值初步計量。隨後，租賃負債就(其中包括)利息及租賃付款以及租賃修訂的影響作出調整。此外，由於國際會計準則第17號項下的經營租賃付款以經營現金流量呈列，現金流量的分類亦將受影響；而根據國際財務報告準則第16號的模式，租賃付款將分配為本金及利息部份，其將分別以融資及經營現金流量呈列。

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號內出租人的會計規定，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。

於二零一六年十二月三十一日，本集團有不可撤銷的經營租賃承擔人民幣114,066,000元。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，應用新的規定或會導致上述的計量、呈列及披露變化。然而，在本集團董事完成詳細檢討之前，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2號之修訂 股份支付交易之分類及計量

該等修訂本闡述如下：

1. 於估計以現金結算並以股份為基礎付款的公允價值時，股權結算以股份為基礎的付款的歸屬及非歸屬條件的影響的會計處理應遵循同一方法。
2. 倘稅法或法規規定實體須預扣相當於僱員稅務責任貨幣價值的特定數目股權工具，以履行僱員稅務責任，其後將匯款予稅務機構，即以股份為基礎的付款安排具備「淨額結算特徵」，則該安排將整體分類為以股權結算，倘其並不包含淨額結算特徵，則以股份為基礎的付款將分類為股權結算。
3. 導致交易由現金結算變為股權結算的以股份為基礎的付款的修訂應按以下方式入賬：
 - i) 取消確認初始負債；
 - ii) 倘於修訂日期前一直提供該等服務，股權結算以股份為基礎的付款將按修訂日期已授出股權工具的公允價值確認；及
 - iii) 修訂日期負債的賬面值與於股權中確認的金額之間的差額應立即於損益確認。

該等修訂本於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。該等修訂本設有特定過渡條款。由於本集團並無任何以現金結算並以股份為基礎的付款安排或與稅務機關訂有關於股份支付的預扣稅務安排，本公司董事預期，日後應用該等修訂本將不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

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

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂與投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或注資的情況有關。特別是，該等修訂訂明，因失去與聯營公司或合資公司(以權益法列賬)的交易中並無包含業務之子公司之控制權而產生之收益或虧損，於母公司損益賬確認且僅以非相關投資者於該聯營公司或合資公司之權益為限。類似地，按於成為聯營公司或合資公司(以權益法列賬)之任何前子公司所保留之投資公允價值重新計量所得盈虧於前母公司損益賬確認且僅以非相關投資者於新聯營公司或合資公司之權益為限。

國際會計準則理事會仍未釐定該等修訂的生效日，但允許提早應用該等修訂。本公司董事預期，倘發生該等交易，應用該等修訂可能會對本集團未來期間的綜合財務報表產生影響。

國際會計準則第7號之修訂 披露計劃

修訂本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，包括現金流量引致之變動及非現金變動。尤其是，修訂本規定披露以下負債變動：(i)來自融資現金流量的變動；(ii)來自取得或失去子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)公允價值變動；及(v)其他變動。

修訂本於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間前瞻性應用，並可提早應用。應用修訂本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，將於應用修訂本時披露。本公司董事並無計劃提早應用該等修訂本。

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

該等修訂本提供指引，讓實體瞭解如何根據國際財務報告準則第12號*所得稅*，在若干特定事實及情況下決定是否就依據國際財務報告準則第39號*金融工具：確認及計量*獲分類為可供出售金融資產之債務工具之未變現稅項虧損確認遞延稅項資產。

該等修訂本追溯應用至二零一七年一月一日或之後開始的年度期間，並可提早應用。本公司董事預期，應用該等修訂本將不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

3. 重大會計政策

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。

3.2 編製基準

截至二零一六年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額約為人民幣4,557,000,000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8,273,000,000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

戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)(該測量師行具有適當獲認可之專業資格，且對被估值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，則會在考慮到資本化率、平均單位市場租金及平均單位市場價格後以直接比較法為發展中投資物業作出評估，並以收入資本化法為已建成投資物業作出評估。

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。於二零一六年十二月三十一日，已建成待售物業之撇減金額為人民幣101,233,000元。

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。

(iv) 遞延稅項資產及負債確認

於二零一六年十二月三十一日，本集團確認遞延稅項資產。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。土地增值稅的計算與所使用根據土地價值增幅釐定的比率的適當性高度相關。土地價值增幅乃經參考物業所得款項減去估計可扣稅開支(包括土地使用權成本及所有物業發展開支)而釐定。本集團按其對相關中國稅務法律及規例之理解估計可扣稅開支。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期間之所得稅開支及相關所得稅撥備。

(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。截至二零一六年十二月三十一日，應收款項撇減金額為人民幣69,265,000元。

5. 收益

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
物業銷售		
—銷售已建成待售物業	15,762,746	4,900,737
—銷售已建成投資物業	667,949	389,316
租金收入	41,609	60,227
酒店運營收入	177,100	179,210
物業管理收入及其他相關服務	269,784	158,463
	16,919,188	5,687,953

6. 其他收入、收益及虧損

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
來自按公允價值列賬於損益的金融資產收益		
—未變現	156,286	—
—已變現	18,547	—
來自客戶的沒收違約金	7,648	2,809
政府補助(附註)	6,014	3,547
出售物業、廠房及設備之(虧損)收益淨額	(118)	76,653
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
出售聯營公司之收益	—	546
出售其他投資之虧損	—	(1,000)
其他	9,592	4,149
	197,969	176,430

附註：政府補助金額指因本集團於區內進行業務活動而自中國當地地區機關收到的優惠補貼。該等補助並無特定附帶條件。

7. 其他經營開支

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
匯兌虧損	811,487	642,980
應收款項撇減	13,030	56,220
捐款	249	600
其他	14,415	29,361
	839,181	729,161

8. 員工開支

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
工資及薪金	364,575	297,404
減：發展中物業的資本化	(82,137)	(73,972)
	282,438	223,432
向界定供款計劃供款	62,083	57,911
減：發展中物業的資本化	(18,544)	(16,484)
	43,539	41,427
僱員福利、花紅及其他津貼	21,073	20,070
減：發展中物業的資本化	(1,880)	(1,881)
	19,193	18,189
股權結算的股份支付開支	—	416
	345,170	283,464

9. 年度溢利

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 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		
—已建成待售物業的成本	12,512,047	3,671,681
—已建成投資物業的成本	668,348	389,316
	<u>13,180,395</u>	<u>4,060,997</u>
核數師酬金		
—審核服務	2,470	2,660
—審核相關服務	300	—
物業、廠房及設備折舊	86,683	94,266
土地使用權攤銷	788	788
無形資產攤銷	45	45
經營租賃支出	29,698	24,316
來自投資物業的租金總收入	41,609	60,227
減：因年內產生租金收入的投資物業計提直接經營開支	(22,395)	(27,008)
因年內並無產生租金收入的投資物業計提 直接經營開支	(4,907)	(1,272)
	<u>14,307</u>	<u>31,947</u>

10. 融資收入

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銀行存款及貸款利息收入	70,574	22,131
按攤銷成本計算的長期應收款的利息收入	—	36,816
融資收入	<u>70,574</u>	<u>58,947</u>

11. 融資成本

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
債券利息費用	531,937	452,964
計息貸款利息費用	481,948	818,145
減：資本化的債券利息	(438,118)	(431,493)
資本化的貸款利息	(440,679)	(640,502)
計息貸款及債券利息費用淨額	<u>135,088</u>	<u>199,114</u>

12. 所得稅開支

(i) 綜合損益及全面利潤表內的所得稅指：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
即期稅項		
本年度	618,074	306,891
過往年度	19,145	12,186
本年度土地增值稅撥備	324,322	127,256
	<u>961,541</u>	<u>446,333</u>
遞延稅項		
暫時差異的產生及撥回	74,157	83,485
土地增值稅	(10,846)	10,846
	<u>63,311</u>	<u>94,331</u>
所得稅開支總額	<u>1,024,852</u>	<u>540,664</u>

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(二零一五年：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(二零一五年：25%)。

土地增值稅

根據於一九九四年一月一日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及於一九九五年一月二十七日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的要求，出售或轉讓於中國之國有土地使用權、樓宇及其附屬設施之所有收入須就增值額按介乎30%至60%之累進稅率繳納土地增值稅，惟倘普通住宅房之物業出售之增值額不超過可扣稅項目總額之總和20%，則可獲豁免。年內計入損益中的土地增值稅為人民幣324,322,000元(二零一五年：人民幣127,256,000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變現額為人民幣10,846,000元(二零一五年：支出人民幣10,846,000元)。

(ii) 年內所得稅開支與會計溢利對賬如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
來自持續經營業務的除所得稅前溢利	2,085,371	556,920
減：即期土地增值稅(附註12(i))	(324,322)	(127,256)
遞延土地增值稅	10,846	(10,846)
	<u>1,771,895</u>	<u>418,818</u>
按稅率25%(二零一五年：25%)計算的所得稅開支		
包括本集團：	442,973	104,705
不可扣稅支出(已扣除毋須課稅收入)	144,099	55,529
未確認遞延稅項資產	105,159	230,142
過往年度撥備不足	19,145	12,186
	<u>711,376</u>	<u>402,562</u>
即期土地增值稅	324,322	127,256
遞延土地增值稅	(10,846)	10,846
合計	<u>1,024,852</u>	<u>540,664</u>

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

董事會已決議建議派付二零一六年末期股息每股普通股0.1港元。該股息有待在應屆股東週年大會上得到股東批准(截至二零一五年十二月三十一日止年度：無)。

14. 每股盈利

	二零一六年 每股人民幣元	二零一五年 每股人民幣元
每股基本盈利		
來自持續經營業務	0.33	0.08
來自終止經營業務	0.06	—
每股基本盈利總額	<u>0.39</u>	<u>0.08</u>
每股攤薄盈利		
來自持續經營業務	0.33	0.08
來自終止經營業務	0.06	—
每股攤薄盈利總額	<u>0.39</u>	<u>0.08</u>

14.1 每股基本盈利

計算每股基本盈利所用的盈利及普通股加權平均數如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
計算每股基本盈利所用的盈利	1,112,543	170,006
永久證券分派	(20,141)	—
計算來自終止經營業務的每股基本盈利 所用的來自終止經營業務的年內溢利	<u>(180,390)</u>	<u>(7,975)</u>
計算來自持續經營業務的每股基本盈利 所用的盈利	<u>912,012</u>	<u>162,031</u>
	二零一六年 千股	二零一五年 千股
普通股的加權平均數	<u>2,770,980</u>	<u>2,097,268</u>

14.2 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計算攤薄盈利所用的盈利及已發行普通股的加權平均數計算如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
計算來自持續經營業務的每股基本盈利所用的盈利	912,012	162,031
分配至可轉換優先股的本公司擁有人應佔溢利	-	50,234
計算來自終止經營業務的每股攤薄盈利所用來自 終止經營業務的年度溢利	-	(2,357)
計算來自持續經營業務的每股攤薄盈利所用的盈利	<u>912,012</u>	<u>209,908</u>
	二零一六年 千股	二零一五年 千股
普通股加權平均數(基本)	2,770,980	2,097,268
可轉換優先股的影響	-	619,702
股份獎勵計劃的影響	-	4,758
股份的加權平均數(攤薄)	<u>2,770,980</u>	<u>2,721,728</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						
於二零一五年一月一日的結餘	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
添置	-	497	1,387	5,165	58,045	65,094
出售附屬公司	(191,134)	-	-	(74,969)	(147,885)	(413,988)
轉讓	-	-	(958)	(583)	-	(1,541)
於二零一六年 十二月三十一日的結餘	1,277,221	77,360	47,146	337,852	231	1,739,810
折舊						
於二零一五年一月一日的結餘	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
年內折舊	47,577	8,621	7,726	25,622	-	89,546
出售附屬公司	(125,245)	-	-	(48,996)	-	(174,241)
轉讓	-	-	(574)	(501)	-	(1,075)
於二零一六年 十二月三十一日的結餘	177,479	52,350	38,996	188,744	-	457,569
賬面值						
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
於二零一六年十二月三十一日	1,099,742	25,010	8,150	149,108	231	1,282,241

(i) 本集團擁有的所有樓宇均位於中國。

(ii) 於二零一六年十二月三十一日，本集團已抵押賬面總值人民幣404,000,000元(二零一五年：人民幣1,033,690,000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

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
發展中投資物業		
於一月一日的結餘	5,856,000	3,994,000
成本資本化	950,710	798,067
轉撥至已建成投資物業	(1,982,000)	—
在損益確認的公允價值增加淨額	145,290	1,063,933
	<u>4,970,000</u>	<u>5,856,000</u>
於十二月三十一日的結餘		
上述包括利息資本化：		
於一月一日的結餘	272,674	—
成本資本化	266,421	272,674
轉撥至已建成投資物業	(43,521)	—
	<u>495,574</u>	<u>272,674</u>
於十二月三十一日的結餘		
已建成投資物業		
於一月一日的結餘	1,390,000	1,728,000
轉撥自發展中投資物業	1,982,000	—
轉撥至銷售成本	(668,348)	(389,316)
在損益確認的公允價值增加淨額	542,348	51,316
	<u>3,246,000</u>	<u>1,390,000</u>
於十二月三十一日的結餘		
	<u>8,216,000</u>	<u>7,246,000</u>

16.1 本集團投資物業的公允價值計量

本集團於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日的投資物業公允價值乃按由與本集團並無關連的獨立估值師戴德梁行進行的估值為基準達致。戴德梁行具備於有關地區進行物業估值之合適資格，近期亦有相關估值經驗。金額為人民幣4,970,000,000元(二零一五年：人民幣5,895,000,000元)的發展中投資物業公允價值使用直接比較法釐定，當中假設各項物業按現狀出售並已參照有關市場現有得可資比較銷售交易。金額為人民幣3,246,000,000元(二零一五年：人民幣1,351,000,000元)的已建成投資物業採用收入資本化法評值，該方法透過將從現有租戶收取之租金收入淨額撥充資本連同就各物業任何潛在復歸收入作出適當扣減計算。

年內，估值技術概無變更。

就評估投資物業公允價值而言，投資物業現有用途即其最佳用途。

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第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：

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團的投資物業按公允價值計量類別的第三層次計量，截至二零一六年十二月三十一日止年度，第三層次並無轉入或轉出。

	估值技術	主要輸入數據	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29元 至人民幣289元	(ii)
	直接比較法	平均單位 市場價格	每平方米人民幣12,000元 至人民幣81,000元	(ii)

附註： 主要輸入數據敏感度及相互關係的描述：

- (i) 公允價值計量與主要輸入數據呈負相關，即系數越低，公允價值越高。
- (ii) 公允價值計量與主要輸入數據呈正相關，即系數越高，公允價值越高。

於二零一六年十二月三十一日，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109,000,000元(二零一五年：人民幣108,000,000元)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團已將賬面總值人民幣860,000,000元(二零一五年：人民幣743,000,000元)的投資物業抵押作為本集團借貸的抵押品。

17. 聯營公司

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
上海穎堃投資合夥企業(有限合夥)(「上海穎堃」)(i)	-	-

17.1 聯營公司詳情

本集團各聯營公司於報告期末的詳情如下：

聯營公司名稱	主營業務	註冊成立及 主要經營地點	本集團 於二零一六年及 二零一五年的 擁有權益及 所持表決權比例
上海穎堃	投資及諮詢	中國上海	23%

- (i) 上海穎堃為一間有限合夥企業。本集團的子公司上海道堃資產管理有限公司為上海穎堃的普通合夥人。然而，任何合夥相關事件的決議案均以一人一票的方式作出，並須獲得過半數合夥人批准。在負責上海穎堃營運決策的委員會中，有限合夥人代表擁有否決權。上海穎堃的損益按合夥人的認繳資本股份分配。

上述合營企業均按權益法於該等綜合財務報表入賬。

- (i) 二零一六年三月，本集團與另外兩名股東成立海口城建，本集團佔32.5%股權。根據海口城建的組織章程細則，由於本集團與其他股東共同控制海口城建，因此確認海口城建為合營企業。

下文載列本集團各合營企業的財務資料概要。下文所載財務資料概要為合營企業於根據國際財務報告準則編製的財務報表所示金額。

Forever Rich

於十二月三十一日	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
投資成本	306,093	306,093
分佔收購後溢利(虧損)	185,597	(9,906)
	<u>491,690</u>	<u>296,187</u>

於十二月三十一日	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
流動資產	2,187,062	1,655,185
非流動資產	80,484	11,920
流動負債	1,284,166	1,074,730

以上資產及負債金額包括以下各項：

現金及現金等價物	<u>217,743</u>	<u>98,466</u>
----------	----------------	---------------

截至十二月三十一日止年度	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收益	1,489,339	-
年度溢利(虧損)	391,005	(11,897)
全面收入(開支)總額	391,005	(11,897)

以上年度溢利(虧損)包括以下各項：

折舊及攤銷	301	231
融資收入	38,331	3,713
所得稅開支	<u>128,818</u>	<u>3,924</u>

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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
合營企業淨資產	983,380	592,375
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>491,690</u>	<u>296,187</u>

海口城建

於十二月三十一日

二零一六年
人民幣千元

投資成本
分佔收購後虧損

50,000

(487)

49,513

於十二月三十一日

二零一六年
人民幣千元

流動資產
流動負債

118,557

57

以上資產及負債金額包括以下各項：

現金及現金等價物

38,647

截至十二月三十一日止年度

二零一六年
人民幣千元

年度虧損
全面開支總額

1,500

1,500

以上年度虧損包括以下各項：

融資收入

56

以上財務資料概要與於財務報表確認的合營企業權益賬面值的對賬：

二零一六年
人民幣千元

合營企業淨資產
本集團於合營企業的擁有權權益比例
調整(附註)

118,500

32.50%

11,000

本集團的合營企業權益的賬面值

49,513

附註：由於其他股東未有全數繳付認購股本，本集團擁有權權益的實際比例有別於以上比例。

19. 應收賬款、其他應收款項及預付按金

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
應收關連人士款項	3,247,268	1,735,544
應收第三方的應收賬款	403,969	299,613
預付承包商款項	1,535,814	570,786
收購土地使用權的預付按金	431,886	311,693
其他應收款項	1,857,713	1,574,806
其他預繳稅款	401,781	481,151
呆賬撥備	(69,265)	(56,235)
合計	<u>7,809,166</u>	<u>4,917,358</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。其他預繳稅款主要指因預售若干物業而預繳的增值稅及附加稅。

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。

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
0-90日	352,512	273,115
91-180日	586	276
181-365日	25,006	13,387
	<u>378,104</u>	<u>286,778</u>

呆賬撥備變動

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
年初結餘	56,235	15
應收款項確認的減值虧損	13,030	56,220
年末結餘	<u>69,265</u>	<u>56,235</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25,865,000元(二零一五年：人民幣12,835,000元)及已個別減值的其他應收款項人民幣43,400,000元(二零一五年：人民幣43,400,000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

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
應收賬款		
365日內	130	-
超過365日	25,735	12,835
其他應收款項		
365日內	-	43,385
超過365日	43,400	15
合計	<u>69,265</u>	<u>56,235</u>

20. 應付賬款及其他應付款項

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
應付關連人士款項		
貿易相關		
—其他關連人士	10,715	6,059
其他應付款項		
—應付股息	6,805	6,805
—其他關連人士	6,275,911	5,158,960
	<u>6,293,431</u>	<u>5,171,824</u>
應付賬款	5,612,084	4,313,172
其他應付稅項	143,226	23,929
應付利息	180,261	173,290
應付股息	238	230
未支付土地成本	620,555	702,174
其他應付款項和預提費用	1,427,722	1,803,399
	<u>7,984,086</u>	<u>7,016,194</u>
合計	<u>14,277,517</u>	<u>12,188,018</u>

應付關連人士款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
0-90日	5,149,707	3,669,507
91-180日	24,801	510,249
181-365日	167,304	33,350
365日-3年	270,272	100,066
	<u>5,612,084</u>	<u>4,313,172</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。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。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)。於二零一六年十月十八日，債券到期並已償還。

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期總面值人民幣1,500,000,000元的5.50厘債券(「甲債券」)。甲債券於香港聯交所上市。甲債券按年利率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總面值500,000,000美元的4.375厘債券(「乙債券」)。乙債券於香港聯交所上市。乙債券按年利率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)。

於二零一六年七月二十八日，本公司按等同面值98.66%的價值發行於二零一九年期總面值450,000,000美元的3.875厘債券(「丙債券」)。丙債券於香港聯交所上市。丙債券按年利率3.875厘計息，於每年一月二十八日及七月二十八日每半年期末付息，並將於二零一九年七月二十八日到期(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443,986,000美元(相等於人民幣2,956,815,000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。

債券不同部分的變動載列如下：

	二零一六年 人民幣千元	
於二零一五年一月一日		8,896,454
年內已攤銷利息及發行成本		452,964
年度已付利息		(423,897)
匯兌虧損		456,177
		<u>8,981,698</u>
於二零一五年十二月三十一日		9,381,698
於二零一六年發行債券所得淨額		2,956,815
年內已攤銷利息及發行成本		531,937
年度已付利息		(446,709)
償還債券		(4,706,716)
匯兌虧損		471,283
		<u>8,188,308</u>
於二零一六年十二月三十一日		<u>8,188,308</u>
於十二月三十一日	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
由下列項目組成：		
- 債券	8,038,774	9,243,928
- 其他應付款項-應計利息	149,534	137,770
	<u>8,188,308</u>	<u>9,381,698</u>
合計	<u>8,188,308</u>	<u>9,381,698</u>

債券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。截至二零一六年十二月三十一日止年度，實際年利率為4.355%至5.680%。

債券須於以下年期償還：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於十二月三十一日		
由下列項目組成：		
一年內到期的債券	<u>3,456,778</u>	<u>4,529,407</u>
債券		
一年後但兩年內	1,496,432	3,218,901
兩年後但五年內	3,085,564	1,495,620
	<u>4,581,996</u>	<u>4,714,521</u>

22. 永久證券

二零一六年七月二十七日(「發行日期」)，本集團發行本金總額為120,000,000美元的以美元計值的高級永久資本證券(「永久證券」)。永久證券賦予持有人權利，自發行日期起按適用的分派率每半年期末收取以美元支付的分派。

適用於永久證券的分派比率為：

- (i) 就發行日期(包括該日)起至發行日期第五個週年日(「首個贖回日期」)(惟不包括該日)期間，為每年5.625%；及
- (ii) 就(a)首個贖回日期(包括該日)起至緊隨重設日期後(惟不包括該日)期間及(b)首個贖回日期後各重設日期(包括該日)至緊隨重設日期後(惟不包括該日)期間而言，為相等於(1) 4.50%、(2)國庫債券利率及(3) 5.00%之總和的年利率。重設日期定義為首個贖回日期及首個贖回日期後每五個公曆年屆滿當日各日。國庫債券利率指美國聯邦儲備局理事會所公佈之緊接計算重訂日期前一星期之現行利率平均數。

本公司可全權酌情選擇透過事先發出書面通知，將任何預訂分派延期至下一個預訂分派付款日期。本公司可按照上述通知規定進一步將任何應計分派延期，且遞延分派及應計分派次數不限。除非及直至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，否則本公司不得就任何股本宣派或支付任何股息、分派或作出付款，並將促使不會對當中任何股本派付股息或作出其他支付或贖回、削減、註銷、購回或以任何代價收購。

由於永久證券僅對本集團施加在本集團酌情下償付本金或在若干情況下支付任何分派的合約責任，其實際上賦予本集團避免分發現金或其他金融資產以履行合約責任的無條件權利，因此其並不符合國際會計準則第32號「金融工具：呈報」項下之分類為金融負債之定義。因此，整項工具分類作權益，或倘有宣派則在宣派時當作權益股息。

董事相信永久證券發行將對本公司有利，原因在於容許本公司自國際投資者取得長期融資，改進本公司的資本架構。

本公司已將永久證券發行的所得款項淨額用作為其若干債務進行再融資。

永久證券具有本公司中介控股股東綠地控股集團有限公司之良好契據的裨益。

23. 終止經營業務

期內，本集團訂立銷售協議出售其於上海思博教育發展有限公司(「思博」)的65.96%股權，思博負責經營本集團的全部教育業務(「教育業務」)。該項出售已於二零一六年三月四日完成，而本集團於當日失去對思博的控制權。本集團的教育業務視作終止經營業務處理。

列入年度溢利的終止經營業務的合併業績載列如下。來自終止經營業務的比較溢利及現金流量已重新呈列以包括分類為本年度終止經營的業務。

截至十二月三十一日止年度	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收益	14,921	114,005
銷售成本	(10,711)	(10,739)
行政費用	(5,198)	(81,102)
融資收入	-	139
融資成本	(5)	(2,088)
除稅前(虧損)溢利	(993)	20,215
應佔所得稅開支	-	(4,826)
	(993)	15,389
出售教育業務之收益	246,569	-
應佔所得稅開支	(65,513)	-
	181,056	-
來自終止經營業務的年內溢利	180,063	15,389
截至十二月三十一日止年度	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
來自終止經營業務的現金流量		
經營活動的現金流出淨額	(14,626)	(30,716)
投資活動的現金流出淨額	(44,207)	(7,960)
融資活動的現金流入淨額	41,640	15,107
現金流出淨額	(17,193)	(23,569)

24. 出售教育業務

於二零一六年三月四日，本集團出售負責經營本集團全部教育業務的思博。

24.1 已收代價

截至十二月三十一日止年度	二零一六年 人民幣千元
已收總代價	347,987

24.2 已失去控制權的資產及負債分析

二零一六年
人民幣千元

流動資產	
現金及現金等價物	68,783
應收賬款、其他應收款項及預付按金	45,580
存貨	2,783
非流動資產	
物業、廠房及設備	239,747
土地使用權	49,110
遞延稅項資產	20,394
流動負債	
應付款項	(208,483)
一年內到期的計息貸款	(33,970)
非流動負債	
計息貸款	(41,640)
長期應付款	(32,471)
已出售之資產淨值	<u>109,833</u>

24.3 出售收益

截至十二月三十一日止年度	二零一六年 人民幣千元
已收代價	347,987
已出售之資產淨值	(109,833)
已出售之應收款項	(27,676)
非控股權益	<u>36,091</u>
出售收益	<u>246,569</u>

出售收益列入來自終止經營業務的年內溢利(見附註23)。

24.4 出售的現金流入淨額

截至十二月三十一日止年度	二零一六年 人民幣千元
以現金及現金等價物形式的已收代價	347,987
減：已出售之現金及現金等價物結餘	<u>(68,783)</u>
	<u>279,204</u>

25. 結算日後事件

- (1) 二零一七年一月十二日，本集團與無錫地鐵集團有限公司(「賣方」)簽訂了股權轉讓協議，據此，本集團同意向賣方收購無錫廣成地鐵上蓋置業有限公司(「目標公司」)90%的股權連同股東貸款，交易金額總額約為人民幣2,340,000,000元。於完成後，目標公司將成為本集團的間接非全資子公司。
- (2) 於二零一七年一月二十六日，本集團就二零一六年七月二十七日發行的永久證券分派股息，金額為3,375,000美元。

業務回顧

業績

二零一六年是中國「十三五」規劃開局之年，中國經濟運行緩中趨穩、穩中向好，全年國內生產總值(GDP)按年增長6.7%。中國房地產市場二零一六年首三季延續二零一五年利好政策帶動下持續升溫，一、二線城市出現「量價齊升」，多地湧現「地王」。隨後多個城市出台樓市調控措施，監管部門收緊房地產企業的融資，樓市出現降溫。儘管中國房地產市場年內出現波動，本集團整體表現符合預期，截至二零一六年十二月三十一日止年度(「回顧年內」)的合約銷售總額約為人民幣18,219,000,000元，按年增長約5%。

於回顧年內，本集團錄得總收益約人民幣16,919,000,000元，較二零一五年增加約197%，主要原因是二零一六年售出及交付物業面積大幅度增加。本集團年度溢利約為人民幣1,241,000,000元，按年增加3,820%。本集團擁有人應佔每股基本及攤薄盈利為人民幣0.39元，二零一五年約為人民幣0.08元。

於回顧年內，已售出及交付項目的總建築面積為1,233,561平方米，較二零一五年已售出及交付的618,616平方米增加約99%。平均售價約為每平方米人民幣13,029元。物業銷售收益約為人民幣16,431,000,000元，較二零一五年約人民幣5,290,000,000元增加約211%。

於二零一六年竣工及交付的主要項目如下：

項目	城市	二零一六年	二零一六年	平均售價 人民幣元／ 平方米
		確認的概約 銷售額 人民幣千元	售出及交付 概約建築面積 平方米	
綠地旭輝城	杭州	5,357,441	207,312	25,842
綠地西水東	無錫	1,904,227	145,468	13,090
綠地黃埔濱江	上海	1,507,053	13,565	111,099
南寧國際花都	南寧	1,393,239	221,379	6,293
華潤綠地凱旋門	徐州	1,304,906	139,885	9,328
綠地海長流	海口	883,734	112,705	7,841
五象綠地中心	南寧	493,634	48,301	10,220
綠地中央文化城	海口	438,843	55,136	7,959
綠地城	海口	387,168	55,201	7,014
綠地山鼎莊園	太原	350,481	32,753	10,701
綠地海珀蘭庭	昆明	342,938	21,800	15,731
盛高大城	昆明	310,769	29,598	10,500
黃山太平湖度假區	黃山	304,185	36,777	8,271
綠地碧湖國際	寧波	268,546	24,288	11,057
綠地雲都會廣場	昆明	222,854	33,421	6,668
綠地香樹花城	昆明	171,035	26,882	6,362
綠地中央廣場	南寧	144,360	7,990	18,068
康橋半島	上海	135,972	8,170	16,643
綠地湖語墅	徐州	45,507	6,072	7,495
環球188	蘇州	36,726	1,925	19,078
綠地翡翠灣	常熟	22,885	1,977	11,576
香逸灣	上海	20,000	1,399	14,296
東方庭院	上海	18,241	1,049	17,389
綠地榮域	海口	7,801	508	15,356
小計		<u>16,072,545</u>	<u>1,233,561</u>	<u>13,029</u>

項目	城市	二零一六年 確認的概約 銷售額 人民幣千元
停車場		
綠地旭輝城－停車位	杭州	148,556
南寧國際花都	南寧	89,425
華潤綠地凱旋門－停車位	徐州	64,778
香逸灣－停車位	上海	13,804
康橋半島－停車位	上海	11,960
五象綠地中心－停車位	南寧	11,429
綠地翡翠灣－停車位	常熟	6,000
綠地榮域－停車位	海口	5,309
綠地西水東－停車位	無錫	3,491
綠地海長流－停車位	海口	3,398
		<hr/>
小計		358,150
		<hr/>
合計		16,430,695
		<hr/>

合約銷售

憑藉母公司綠地控股股份有限公司(「綠地控股」(600606.SH))的規模優勢及品牌影響力，本集團準確把握項目定位及定價策略，積極推動高端項目，同時透過更高品質的產品，提升整體平均售價。二零一六年，本集團錄得合約銷售總額約人民幣18,219,000,000元，按年增加約人民幣831,000,000元，增幅約為5%，而已售合約總建築面積則為1,463,411平方米，按年減少107,325平方米，減幅約為7%。

於回顧年內，長三角地區繼續為本集團合約銷售額的主要來源，當中江蘇、浙江及上海項目分別貢獻了29%、12%及12%的合約銷售額。廣西市場取得長足發展，廣西項目貢獻了18%的合約銷售額，其他合約銷售額的核心項目還包括海南項目(12%)。

戰略合作

回顧年內，綠地香港積極探索輕資產轉型模式，在房地產基金及自助式酒店公寓與合作方進行戰略合作。

年內，本集團與信達香港控股有限公司（「信達」）作為地產基金共同管理人，共同發起設立股權投資合夥企業（有限合夥）（「基金」），本集團與信達將通過資產重組、併購等多種方式共同投資地產專案。本集團相信該基金能有助集團進一步擴大地產版圖。另外，本集團與廣西鐵路投資（集團）有限公司（「廣西鐵投」）簽署了戰略合作協定，成立城市發展基金，共同合作開發廣西城鎮化建設項目。根據此次簽署的戰略合作協定，本集團與廣西鐵投將在土地一二級開發、旅遊休閒、健康養老、倉儲物流、產業工程、基礎建設等方面開展進一步合作，預示著本集團深耕重點戰略區域，助力提升廣西地區經濟發展的決心。

於二零一六年十一月，本集團與攜程旅行網強強聯袂，共同開創中國首個自助式酒店公寓品牌—G-HOTEL體系，開創酒店公寓互聯網的新模式。在「共享經濟」新模式下，創新的自助式酒店公寓「去中間化」，為客戶降低成本，O2O模式突破市場限制，帶來更多服務內容。

於二零一七年三月，本集團、開曼群島獲豁免公司Kuwait Silk Road Integrated Real Estate GP Ltd.（「KSL」），與開曼群島獲豁免公司the Silk Road Integrated Real Estate GP Ltd.（其由本集團及KSI（作為普通合夥人之控股公司）分別擁有50%及50%），就成立房地產基金簽訂協議。基金將主要專注：(i)投資於世界頂級房地產；(ii)投資於全球主要城市黃金地段的房地產，包括位於中國「一帶一路」計劃內的城市或其涵蓋的區域；(iii)投資於多元化的地產領域，包括住宅、商業、辦公室、零售、酒店及綜合開發；(iv)投資於物流；(v)對房地產作戰略及其他投資；(vi)從事房地產融資；(vii)保持靈活投資處於不同開發階段的房地產項目；及(viii)優化整個房地產開發周期的價值。

金融業務

本集團透過其附屬公司上海綠地金融信息服務有限公司（「綠地金服」）進軍互聯網金融領域，經過短短一年多的發展，綠地金服形成了以「線上財富管理、資產管理、數據信息服務」三大業務為核心的發展格局，並一舉實現首年盈利。

資產管理方面，綠地金服旗下道堃資產已於二零一六年完成戰略佈局，通過創新的地產基金、結構化融資等方式，打造特色化的「資產－產品」線，為縱向細耕市場的房地產企業客戶提供專業化融資服務，繼續擴大主動管理資產的總量。截至二零一六年底，道堃資產累計管理規模約人民幣72.88億元，存續資產管理規模約達人民幣60.34億元，並入選中國指數研究院「2016中國房地產基金管理規模增長率十強」。

平台建設方面，承擔線上財富管理業務板塊的「綠地廣財」平台，通過建立完善的產品、運營、支付體系，多元化、創新性的產品類型，讓綠地金服的發展始終處於行業領先水平。綠地金服在互聯網金融行業首創的「基於客戶資產規模的收益體系」解決了靈活投資與較高收益之間的矛盾。此外，成功建立二級轉讓市場，提高了平台產品的流動性。「綠地廣財」二零一六年產品發行規模共計人民幣100.6億元，平台註冊客戶突破100萬，二級市場累計成交人民幣1.37億元。得益於嚴格的風險控制，「綠地廣財」自二零一五年八月上線至今，所有資產保持零逾期、零壞賬。

產品發佈方面，「綠地廣財」不斷創新，通過新產品低成本獲客；為客戶資產保值、增值、海外配置提供平台，同時提高平台交易客戶活躍度。

機構業務拓展方面，目前綠地金服的外部合作夥伴已逾40家(銀行、基金、信託、證券、保險、支付等)，除深化與360你財富平台等現有的合作外，綠地金服還與綠地鮮生等異業夥伴開展跨界合作。同時綠地金服積極建立與綠地集團行銷部及各事業部的緊密溝通、優勢互補，初步構建了綠地財富生活生態圈。

其他業務

二零一六年上半年，本集團以總代價約人民幣348,000,000元，出售上海思博教育發展有限公司(「上海思博教育」)約65.96%權益及股東貸款。交易完成後，上海思博教育將不再為本集團的子公司。

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、物業管理及其他相關服務、酒店及相關服務營運。

土地儲備

回顧年內，本集團策略性在核心城市優勢區域增加土地儲備。於二零一六年五月，本集團以總價約人民幣1,523,000,000元成功競得蘇州吳江新地塊，該地塊位於吳江經濟技術開發區，北臨江陵東路，東臨龐北路。該地塊佔地面積約69,217平方米，計劃建築面積約17.2萬平方米，為商住用地，商業比例不超過用地面積的10%，平均樓面地價約為人民幣8,800元/平方米，擬規劃將其打造成為高品質居住社區。

於二零一六年十一月，本公司完成收購一個位於東葛路延伸段、毗鄰東葛路、濱湖路、金湖北路交界的項目。該項目的計劃建築面積約為283,600平方米，將作為住宅、商業及辦公室綜合發展，並設有頂級城市設施及便利交通基建。

於二零一七年一月，本公司投得一幅位於南寧羅文大道以西及羅賢大道以東高新區的土地，總代價約為人民幣535,000,000元。土地面積74,000平方米，總建築面積約為296,200平方米，主要作住宅用途。

誠如本公司所公佈，於二零一七年一月十二日，本集團簽訂了股權轉讓協議，以收購無錫廣城地鐵1號線上蓋地塊的發展項目的90%權益，代價約為人民幣2,274,000,000元。該項目佔地面積約165,000平方米，總建築面積約33.8萬平方米，其中住宅比為70%。項目位於太湖新城區，地鐵一號線南延伸段的第一站(雪浪站)，交通便利，周邊公園眾多，景觀資源良好，項目5公里範圍內有多個大型購物商場，配套設施較為成熟。

收購這些項目突顯本集團對長三角地區市場前景的信心及區域深耕策略，為綠地在核心城市優勢區域的長期發展再添動力。

於本公告日期，本集團擁有土地儲備約14,000,000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，未來亦將不斷尋找具發展潛力的優質土地項目。

財務重組

於二零一六年七月，本集團先後發行了120,000,000美元的高級永久資本證券及450,000,000美元於二零一九年到期的3.875%票據。本次的票據發行共融得570,000,000美元，已全部用於歸還二零一六年十月到期的7億美元債券，差額部分由本集團自有資金補足，足見本集團資金流動寬裕，經營狀況良好，且積極有效降低負債規模的經營思路。管理層相信，票據及高級永久資本證券的發行對本集團有利，能因此從國際投資者取得長期融資，改進及優化本集團的資本架構。未來，本集團將繼續通過不同渠道的低成本方式獲得融資，不斷改進及優化本集團的資本架構。

展望

二零一六年，中國經濟平穩增長，實現「十三五」計劃良好開局。二零一七年，國內外錯綜複雜的因素，令中國經濟繼續面臨下行的風險，但本集團相信，中國政府仍將深入推進供給側結構性改革，實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，保持經濟穩定增長。房地產市場方面，中央經濟工作會議提出「房子是用來住的，不是用來炒的」，要「消化庫存，穩定房地產市場」。本集團預期二零一七年中國樓市依然呈現分化情況，核心優質城市的房價繼續平穩發展，而三、四線城市仍將積極去庫存。

依託母公司綠地控股成熟的品牌形象、豐富的資源以及規模優勢，本集團將繼續貫徹「房地產開發、互聯網金融、房地產基金」三駕馬車並行的發展格局。在房地產主業，本集團持持續深耕長三角及泛珠三角等區域，同時進一步將資源向重點領域、重點城市、重點產品傾斜，不斷通過「產品+服務」提升盈利水平。

在互聯網金融方面，綠地金服將繼續著力推動三大核心戰略，深耕房地產互聯網金融，持續優化線上財富管理平台，不斷迭代豐富平台產品線，保持產品競爭力；在確保安全穩健的前提下，豐富資產來源，加速擴大資產管理規模；充分發揮行業領先的技術優勢，積極拓展數據信息服務業務；深化與綠地各事業部合作，完善生態圈建設。

此外，本集團將堅持輕資產、快成長的發展原則，透過與科威特戰略投資人成立的絲路房產基金、與信達香港控股有限公司成立的房地產基金、與廣西鐵投成立的城市發展基金尋找合適的項目，亦繼續積極探索更多房地產基金的合作。

此外，本集團有以美元及港元計值的計息貸款及債券，但經營收益則主要以人民幣計值。詳情請參閱本公告內的綜合財務報表附註21。回顧年內，人民幣匯率貶值，對企業融資成本及盈利表現帶來壓力，本集團的業績亦受到一定程度的影響。有見及此，截至二零一七年三月二十七日年度業績公告日期，本集團已簽訂本金總額為1,380,000,000美元的遠期外匯合同，以對沖人民幣兌美元的匯率風險。本集團將會持續監察人民幣兌美元的匯率走勢，並會在適當的情況下採取合適的對沖外匯風險的措施。

財務表現

收益

本集團於二零一六年的總收益約為人民幣16,919,000,000元，較二零一五年的約人民幣5,688,000,000元增加約197%，主要由於房產銷售收入大幅度提升所致。

物業銷售為核心業務活動，產生收益約人民幣16,431,000,000元(二零一五年：約人民幣5,290,000,000元)，佔總收益約97%，較二零一五年增加約211%。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。

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	變動 人民幣千元
物業銷售			
—銷售已建成待售物業	15,762,746	4,900,737	10,862,009
—銷售已建成投資物業	667,949	389,316	278,633
物業管理及其他相關服務	269,784	158,463	111,321
酒店及相關服務	177,100	179,210	(2,110)
物業租賃	41,609	60,227	(18,618)
總計	<u>16,919,188</u>	<u>5,687,953</u>	<u>11,231,235</u>

銷售成本

銷售成本約人民幣14,091,000,000元，二零一五年則約為人民幣4,647,000,000元，增加約203%。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

毛利由二零一五年約人民幣1,041,000,000元，增加至約人民幣2,828,000,000元；同時，毛利率則由約18%微跌至約17%，主要由於二零一六年交付的物業種類有別於二零一五年。

其他收入、收益及虧損及其他經營開支

其他收入、收益及虧損及其他經營開支主要包括來自按公允價值列賬於損益的金融資產的收益、應收款項撇減及記錄於利潤表的匯兌損益。回顧年內，本集團錄得其他收入、收益及虧損及其他經營開支虧損約人民幣641,000,000元，較二零一五年財政年度上升約人民幣88,000,000元。上升主要由於回顧年內人民幣貶值引起的匯兌損失所致。

經營開支

由於本集團的可持續業務發展及擴展，銷售及市場推廣成本以及行政費用由二零一五年的約人民幣319,000,000元及人民幣429,000,000元增加至二零一六年的約人民幣416,000,000元及人民幣500,000,000元。

融資成本淨額

融資成本淨額由二零一五年的人民幣140,000,000元下降至二零一六年的約人民幣65,000,000元，減少主要與平均融資成本降低一致。

應佔合營企業收益

本集團錄得應佔合營企業收益約人民幣195,000,000元，而二零一五年則為約人民幣4,000元。年內收益主要由於蘇州凱旋名邸於二零一六年的物業交付所致。

投資物業重估收益

本集團錄得投資物業公允價值收益約人民幣688,000,000元，而二零一五年則為收益約人民幣1,115,000,000元，公允價值收益主要由於南寧和上海的投資興物業增值所致。

所得稅

所得稅由二零一五年的約人民幣541,000,000元上升約人民幣484,000,000元至二零一六年的人民幣1,025,000,000元，主要由於就物業交付計提的企業所得稅和土地增值稅撥備增加所致。

來自終止經營業務的年內溢利

來自終止經營業務的期內溢利指來自上海思博教育的經營業績，其增加乃由於處置上海思博教育的收益所致。

年度溢利

本集團年度溢利約為約人民幣1,241,000,000元，較二零一五年約人民幣32,000,000元增加約3,820%。

財務狀況

於二零一六年十二月三十一日，本集團的權益總額約為人民幣9,724,000,000元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣7,688,000,000元)。總資產約為人民幣54,105,000,000元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣49,986,000,000元)，而總負債約為人民幣44,381,000,000元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣42,298,000,000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。

於二零一六年十二月三十一日，負債比率淨額(計息貸款及債券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)下降至約121%的水平(二零一五年十二月三十一日約為172%)，現金及現金等價物總額(包括受限制現金)約為人民幣5,795,000,000元，借款總額約為人民幣17,523,000,000元，權益基礎約為人民幣9,724,000,000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

於二零一六年十二月三十一日，本集團抵押賬面值約為人民幣86億元的物業及定期存款，以獲取銀行信貸，尚未償還有抵押的貸款結餘總額約為人民幣49億元。

財務擔保

於二零一六年十二月三十一日，本集團就以下各項向銀行提供擔保：

	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
按揭	<u>7,274,193</u>	<u>4,513,174</u>

資本承擔

	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 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	<u>6,751,193</u>	<u>5,566,083</u>

人力資源

於二零一六年十二月三十一日，本集團總共僱用2,678名僱員(二零一五年十二月三十一日：2,772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

截至二零一六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。自二零一六年一月一日起至二零一六年十二月三十一日，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二零一六年六月七日舉行的股東週年大會。

末期股息

董事會已決議建議派付二零一六年末期股息每股普通股0.1港元。該股息有待在應屆股東週年大會上得到股東批准。

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二零一七年六月十五日(星期四)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。

本公司將於二零一七年六月十二日(星期一)至二零一七年六月十五日(星期四)(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二零一七年六月十五日(星期四)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，必須於二零一七年六月九日(星期五)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。

待股東於股東週年大會批准後，建議末期股息將派付予於二零一七年六月二十三日(星期五)名列本公司股東名冊的股東。為釐定合資格收取建議末期股息的股東身份，本公司將於二零一七年六月二十一日(星期三)至二零一七年六月二十三日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。所有正式填妥的過戶文件連同相關股票必須於二零一七年六月二十日(星期二)下午四時三十分前，送交本公司之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。股息單將於二零一七年七月十四日(星期五)或前後寄發。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一六年十二月三十一日止年度，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。

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。根據本公司作出的查詢，所有董事均確認，彼等於截至二零一六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二零一六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，二零一七年三月二十七日

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。