

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)

二零一九年到期之450,000,000美元3.875厘票據
(股份代號：5691)

二零一八年到期之400,000,000美元4.50厘債券
(股份代號：5230)

二零一七年度業績公佈

摘要

- 二零一七年財政年度的溢利及全面收入總額約達人民幣18.36億元，較上年度(「二零一六年財政年度」)增加48%
- 本公司擁有人應佔年度溢利約為人民幣13.19億元，較二零一六年財政年度增加19%
- 二零一七年財政年度的毛利率由二零一六年財政年度的17%升至25%
- 二零一七年財政年度的每股基本及攤薄盈利為人民幣0.46元，較二零一六年財政年度增加18%
- 建議二零一七年末期股息每股普通股0.15港元
- 二零一七年財政年度的合約銷售額約達人民幣301.11億元，較二零一六年財政年度上升65%
- 負債比率淨額由二零一六年十二月三十一日的121%進一步減少至二零一七年十二月三十一日的84%
- 截至年度業績公告日期，收購12幅總建築面積約7,240,000平方米的土地

綠地香港控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然提呈本公司及其子公司(統稱「本集團」)截至二零一七年十二月三十一日止年度(「二零一七財政年度」或「報告期」)的經審核綜合業績如下：

綜合損益及其他全面利潤表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收益	5	14,618,872	16,919,188
銷售成本		(11,027,571)	(14,091,196)
毛利		3,591,301	2,827,992
其他收入、收益及虧損	6	298,601	197,969
銷售及市場推廣成本		(587,187)	(415,567)
行政費用		(437,517)	(499,687)
其他經營開支	7	(13,403)	(839,181)
已建成待售物業之撇減		(7,746)	(4,892)
出售子公司權益之收益淨額		72,063	228
來自經營活動的業績		2,916,112	1,266,862
融資收入	8	95,619	70,574
融資成本	9	(224,191)	(135,088)
融資成本淨額		(128,572)	(64,514)
應佔聯營公司(虧損)溢利		(999)	370
應佔合營企業溢利		139,496	195,015
投資物業重估收益	16	329,268	687,638
除所得稅前溢利		3,255,305	2,085,371
所得稅開支	10	(1,419,687)	(1,024,852)
來自持續經營業務的年內溢利		1,835,618	1,060,519
終止經營業務			
來自終止經營業務的年內溢利		-	180,063
年度溢利及全面收入總額		1,835,618	1,240,582
以下人士應佔：			
本公司擁有人		1,319,308	1,112,543
非控股權益		516,310	128,039

	二零一七年	二零一六年
附註	人民幣千元	人民幣千元

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>0.46</u>	<u>0.39</u>
----	-------------	-------------

來自持續經營業務
普通股(基本及攤薄)

14	<u>0.46</u>	<u>0.33</u>
----	-------------	-------------

綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	1,228,459	1,282,241
無形資產		1,296	1,341
土地使用權		24,042	24,608
其他金融資產		174,567	174,567
投資物業	16	9,082,000	8,216,000
發展中物業		14,976,268	15,082,454
聯營公司權益	17	6,084	–
合營企業權益	18	686,413	541,203
遞延稅項資產		817,628	210,427
		<u>26,996,757</u>	<u>25,532,841</u>
非流動資產總額			
流動資產			
發展中物業		8,945,329	3,928,278
已建成待售物業		11,669,969	9,707,441
應收賬款、其他應收款項及預付按金	19	12,568,170	7,809,166
可收回稅項		712,849	466,079
其他金融資產		–	866,059
受限制銀行存款		2,401,495	1,436,984
銀行結餘及現金		5,455,227	4,358,259
		<u>41,753,039</u>	<u>28,572,266</u>
流動資產總額			
資產總額		<u>68,749,796</u>	<u>54,105,107</u>

	二零一七年 附註 人民幣千元	二零一六年 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	961,894	851,214
永久證券	22 787,823	787,823
保留溢利	3,560,011	2,641,360
本公司擁有人應佔權益總額	9,859,129	8,829,798
非控股權益	1,725,761	893,896
權益總額	11,584,890	9,723,694
負債		
非流動負債		
計息貸款	9,081,312	5,770,601
債券	21 2,919,171	4,581,996
遞延稅項負債	957,999	899,639
非流動負債總額	12,958,482	11,252,236
流動負債		
計息貸款	1,480,500	3,713,620
其他金融負債	98,178	329,543
應付賬款及其他應付款項	20 16,948,717	14,277,517
預售按金	19,782,530	10,120,297
應付稅項	1,787,012	1,231,422
一年內到期的債券	21 4,109,487	3,456,778
流動負債總額	44,206,424	33,129,177
負債總額	57,164,906	44,381,413
權益及負債總額	68,749,796	54,105,107
流動負債淨額	(2,453,385)	(4,556,911)
總資產減流動負債	24,543,372	20,975,930

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

1. 一般資料及編製基準

1.1 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。

綠地控股股份有限公司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經營酒店。

1.2 編製基準

截至二零一七年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額約為人民幣2,453,000,000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5,864,000,000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。

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

本集團已於本年度首次採納下列由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)所頒佈的國際財務報告準則之修訂。

國際會計準則第7號之修訂	披露計劃
國際會計準則第12號之修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產
國際財務報告準則第12號之修訂	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一部分

本集團並無提早應用已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

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」)編製而成。此外，綜合財務報表載有聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例所規定的適用披露資料。

3.2 公允價值及歷史成本

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的主要來源

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。

應用會計政策的重大判斷

遞延稅項資產及負債確認

於二零一七年十二月三十一日，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。

估計不確定因素的主要來源

投資物業估值

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。

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。

非金融長期資產之減值

當情況顯示非金融長期資產(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。

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。於二零一七年十二月三十一日，已建成待售物業之撇減金額為人民幣25,908,000元(於二零一六年十二月三十一日：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、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。

應收款項撇減

如有客觀減值虧損證據，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。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。於二零一七年十二月三十一日，應收款項撇減金額為人民幣69,135,000元(於二零一六年十二月三十一日：人民幣69,265,000元)。

5. 收益

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
物業銷售	14,101,515	16,430,695
租金收入	36,321	41,609
酒店運營收入	137,361	177,100
物業管理收入及其他相關服務	343,675	269,784
	<u>14,618,872</u>	<u>16,919,188</u>

6. 其他收入、收益及虧損

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
來自按公允價值列賬於損益的金融資產/負債(虧損)收益		
—未變現	(254,464)	156,286
—已變現	(81,348)	18,548
匯兌收益	607,869	—
來自客戶的沒收違約金	13,894	7,648
政府補助(附註)	1,746	6,014
出售物業、廠房及設備之收益(虧損)淨額	1,128	(118)
其他	9,776	9,591
	<u>298,601</u>	<u>197,969</u>

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

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
匯兌虧損	-	811,487
應收款項撇減	-	13,030
捐款	320	249
其他	13,083	14,415
	<u>13,403</u>	<u>839,181</u>

8. 融資收入

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銀行存款及委託貸款利息收入	<u>95,619</u>	<u>70,574</u>

9. 融資成本

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
債券利息費用	375,792	531,937
計息貸款利息費用	596,952	481,948
減：資本化的債券利息	(299,985)	(438,118)
資本化的貸款利息	(448,568)	(440,679)
	<u>224,191</u>	<u>135,088</u>

10. 所得稅開支

(i) 綜合損益及全面利潤表內的所得稅指：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
即期稅項		
- 本年度	1,345,185	618,074
- 過往年度	43,458	19,145
- 本年度土地增值稅撥備	629,475	324,322
	<u>2,018,118</u>	<u>961,541</u>
遞延稅項		
- 本年度(抵免)開支	(598,431)	74,157
- 土地增值稅撥回	-	(10,846)
	<u>(598,431)</u>	<u>63,311</u>
所得稅開支總額	<u>1,419,687</u>	<u>1,024,852</u>

企業所得稅

由於本集團於兩個年度均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。

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(二零一六年：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629,475,000元(二零一六年：人民幣324,322,000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。年內概無計入損益中的遞延土地增值稅(二零一六年：計入人民幣10,846,000元)。

(ii) 年內所得稅開支與會計溢利對賬如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
來自持續經營業務的除稅前溢利	3,255,305	2,085,371
按中國適用企業所得稅率25%(二零一六年：25%) 計算之稅項	813,826	521,343
就稅務而言不課稅所得收入的稅務影響	(78,885)	(50,501)
應佔聯營公司業績的稅務影響	250	(92)
應佔合營企業業績的稅務影響	(34,874)	(48,754)
不可抵扣的稅項費用的稅務影響	183,800	379,231
過往年度撥備不足	43,458	19,145
未確認稅務虧損的稅務影響	128,003	105,159
未(變現)確認的減值虧損的稅務影響	(20,767)	28,217
利用過往未確認的稅務虧損	(87,230)	(164,002)
年內土地增值稅撥備	629,475	313,475
土地增值稅的稅務影響	(157,369)	(78,369)
年度稅務費用	1,419,687	1,024,852

香港利得稅乃就兩個年度在香港產生的估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

其他司法權區的稅項是根據有關司法權區的現行稅率計算。

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。

11. 員工開支

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
員工成本(包括董事酬金)	482,718	447,731
減：發展中物業及發展中投資物業的資本化	(97,459)	(102,561)
總計	385,259	345,170

12. 年度溢利

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 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	10,478,611	13,180,395
核數師酬金		
— 審核服務	2,110	2,470
— 審核相關服務	505	300
物業、廠房及設備折舊	97,514	86,683
土地使用權攤銷	566	788
無形資產攤銷	45	45
已建成待售物業之撇減	7,746	4,892
經營租賃支出	24,410	29,698
來自投資物業的租金總收入	36,321	41,609
減：因年內產生租金收入的投資物業計提直接經營開支	(22,397)	(22,395)
因年內並無產生租金收入的投資物業計提直接經營開支	(4,359)	(4,907)
	9,565	14,307

13. 股息

二零一七年 二零一六年
人民幣千元 人民幣千元

年內確認為分派的股息：

二零一六年末期—每股0.1港元(二零一五年末期：無) 244,139 -

於報告期末後，本公司董事會建議就截至二零一七年十二月三十一日止年度派付末期股息每股0.15港元(二零一六年：就截至二零一六年十二月三十一日止年度派付末期股息每股0.10港元)，合共419,052,000港元(二零一六年：279,368,000港元)，並須待股東於應屆股東大會批准。

14. 每股盈利

二零一七年 二零一六年
每股人民幣元 每股人民幣元

每股基本及攤薄盈利

來自持續經營業務 0.46 0.33
來自終止經營業務 - 0.06

每股基本及攤薄盈利總額 0.46 0.39

計算每股基本及攤薄盈利所用的盈利及普通股加權平均數如下：

二零一七年 二零一六年
千股 千股

計算每股基本及攤薄盈利所用的盈利
永久證券分派 1,319,308 1,112,543
(45,575) (20,141)

計算來自終止經營業務的每股基本及
攤薄盈利的年內溢利 - (180,390)

計算來自持續經營業務的每股基本及
攤薄盈利所用的盈利 1,273,733 912,012

二零一七年 二零一六年
人民幣千元 人民幣千元

普通股的加權平均數 2,770,980 2,770,980

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						
於二零一六年一月一日的結餘	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
出售子公司	(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
添置	-	1,882	1,273	13,395	26,101	42,651
轉撥自在建工程	-	11,650	-	-	(11,650)	-
收購子公司	-	677	-	2,833	-	3,510
出售一家子公司	-	-	-	(65)	-	(65)
轉讓	-	-	(745)	(12,712)	-	(13,457)
於二零一七年十二月三十一日的結餘	1,277,221	91,569	47,674	341,303	14,682	1,772,449
折舊						
於二零一六年一月一日的結餘	255,147	43,729	31,844	212,619	-	543,339
年內折舊	47,577	8,621	7,726	25,622	-	89,546
出售子公司	(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
年內折舊	71,356	2,829	1,470	21,859	-	97,514
出售一家子公司	-	-	-	(27)	-	(27)
轉讓	-	-	(342)	(10,724)	-	(11,066)
於二零一七年十二月三十一日的結餘	248,835	55,179	40,124	199,852	-	543,990
賬面值						
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
於二零一七年十二月三十一日	1,028,386	36,390	7,550	141,451	14,682	1,228,459

(i) 本集團擁有的所有樓宇均位於中國。

(ii) 於二零一七年十二月三十一日，本集團已抵押賬面總值人民幣522,476,000元(於二零一六年十二月三十一日：人民幣404,000,000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

	已建成 投資物業 人民幣千元	發展中 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
公允價值			
於二零一六年一月一日	1,390,000	5,856,000	7,246,000
添置	–	950,710	950,710
轉撥	1,982,000	(1,982,000)	–
出售	(668,348)	–	(668,348)
在損益確認的公允價值增加淨額	<u>542,348</u>	<u>145,290</u>	<u>687,638</u>
於二零一六年十二月三十一日	3,246,000	4,970,000	8,216,000
添置	–	1,235,707	1,235,707
出售	(408,975)	–	(408,975)
出售子公司	(290,000)	–	(290,000)
在損益確認的公允價值增加淨額	<u>98,975</u>	<u>230,293</u>	<u>329,268</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>2,646,000</u>	<u>6,436,000</u>	<u>9,082,000</u>

本集團所有根據經營租賃持有以賺取租金收入或資本增值的物業權益按公允價值模式計量，並分類及入賬為投資物業。

就已建成投資物業而言，已在適當情況下採用收入資本化法進行評估。已建成投資物業已採用收入資本化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。

就按公允價值列賬之在建或發展中投資物業而言，估值乃基於假設該等投資物業將根據發展規劃及已取得的相關規劃的批覆完工。估值的主要輸入值包括已建成投資物業的市值(乃參考鄰近地域相似物業的銷售憑證估計，同時，根據估值師判斷的不同地段的差異以及各物業的其他不同特質進行調整)。該估值也將物業的開發成本納入考慮，包括建設成本、財務費用和專業費用，以及開發商的利潤率(於估值日反映物業開發的剩餘風險和開發商在物業開發完工時所期待的回報)，該等因素取決於估值師對近期土地交易和不同區域類似已完工物業市場價值的分析。

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：

於二零一七年十二月三十一日，本集團的投資物業按公允價值計量類別的第三層次計量，截至二零一七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
位於中國內地的 已建成投資物業	收入資本化法	資本化率	3.5%–8.5%	(i)
		平均單位 市場租金	每月每平方米 人民幣39元至 人民幣274元	(ii)
位於中國內地的 發展中投資物業	直接比較法	平均單位市場 價格	每平方米 人民幣2,203元至 人民幣105,900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。

於二零一七年十二月三十一日，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131,000,000元(於二零一六年十二月三十一日：人民幣109,000,000元)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團已將賬面總值人民幣571,000,000元(於二零一六年十二月三十一日：人民幣860,000,000元)的投資物業抵押作為本集團借貸的抵押品。

17. 聯營公司權益

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
聯營公司非上市投資成本	7,971	250
應佔收購後溢利，扣除已收股息	(1,887)	(250)
	6,084	-

年內概無聯營公司對本集團而言屬個別重大。

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	於十二月三十一日 本集團擁有權權益及 所持表決權比例	
			二零一七年	二零一六年
上海穎堃投資合夥企業 (有限合夥)(「上海穎 堃」)(附註i)	投資及諮詢	中國上海	23%	23%
廣西綠地金耀置業有 限公司(「廣西金耀」) (附註ii)	物業發展服務	中國廣西	18%	-
廣西九曲灣汽車文化產 業投資優先公司(「廣 西九曲灣」)(附註iii)	物業發展服務	中國廣西	15%	-

- (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。本集團為四名合夥人(包括一般及有限合夥人)之一，而合夥相關事件的決議案乃以各名合夥人一人一票的方式作出，並須獲得過半數合夥人批發。上海穎堃的損益按合夥人的認繳資本股份分配。因此，上海穎堃已確認為聯營公司。
- (ii) 於二零一七年三月，本集團與另外兩名股東成立廣西金耀。本集團佔18%股權。根據廣西金耀的組織章程細則，廣西金耀六名董事中僅有一名由本集團委任，而董事會決議案需獲過半數投票方為有效。本集團因而並無持有廣西金耀的控制權或共同控制權。因此，廣西金耀確認為聯營公司。
- (iii) 於二零一七年十二月，本集團取得廣西九曲灣15%股權。根據廣西九曲灣的組織章程細則，廣西九曲灣五名董事中僅有一名由本集團委任，而董事會決議案需獲過半數投票方為有效。本集團因而並無持有廣西九曲灣的控制權或共同控制權。因此，廣西九曲灣確認為聯營公司。

並非個別重大聯營公司的匯總資料

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
本集團應佔年度(虧損)溢利總額	(999)	370
本集團於該等聯營公司的權益賬面總值	6,084	-

本集團已終止確認其應佔若干聯營公司的虧損，此乃由於其應佔該等聯營公司虧損相等於或超越其於該等聯營公司的權益。應佔該等聯營公司虧損的年內及累計未確認金額如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應佔聯營公司年內未確認虧損	<u>600</u>	<u>-</u>
應佔聯營公司累計未確認虧損	<u>600</u>	<u>-</u>

18. 合營企業權益

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
合營企業非上市投資成本	361,807	356,093
應佔收購後溢利，扣除已收股息	<u>324,606</u>	<u>185,110</u>
	<u>686,413</u>	<u>541,203</u>

本集團於報告期末的合營企業詳情如下：

合營企業名稱	主營業務	註冊成立及 主要經營地點	本集團的擁有權權益及 所持表決權比例	
			二零一七年	二零一六年
Forever Rich Enterprise Limited (「Forever Rich」)	物業發展服務	中國江蘇省蘇州市	50%	50%
海口城建綠島景觀綠化工程有限公司 (「海口城建」)(附註i)	園林綠化工程	中國海南省海口市	32.5%	32.5%

上述合營企業均按權益法於該等綜合財務報表入賬。

- (i) 於二零一六年三月，海口城建由本集團及另外兩名股東成立。本集團佔32.5%股權。根據海口城建的章程細則，本集團及其他股東共同控制海口城建。因此，海口城建獲確認為合營企業。

重大合營企業財務資料概要

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。

合營企業按權益法於該等綜合財務報表入賬。

Forever Rich

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
流動資產	<u>1,747,608</u>	<u>2,187,062</u>
非流動資產	<u>233,235</u>	<u>80,484</u>
流動負債	<u>717,177</u>	<u>1,284,166</u>

上述資產及負債金額包括：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銀行結餘及現金	<u>160,788</u>	<u>217,743</u>
收益	<u>894,636</u>	<u>1,489,339</u>
年度溢利	<u>280,286</u>	<u>391,005</u>
全面收入總額	<u>280,286</u>	<u>391,005</u>

上述年度溢利包括：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
折舊及攤銷	315	301
融資收入	26,233	38,331
所得稅開支	<u>93,503</u>	<u>128,818</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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
Forever Rich淨資產	1,263,666	983,380
本集團於Forever Rich的擁有權權益比例	<u>50%</u>	<u>50%</u>
本集團的Forever Rich權益的賬面值	<u>631,833</u>	<u>491,690</u>

並非個別重大合營企業的匯總資料：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
本集團應佔年度虧損總額	<u>(647)</u>	<u>(487)</u>
本集團於該合營企業的權益賬面總值	<u>54,580</u>	<u>49,513</u>

19. 應收賬款、其他應收款項及預付按金

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應收賬款	169,584	403,969
減：呆賬撥備	(25,735)	(25,865)
	<u>143,849</u>	<u>378,104</u>
其他非貿易應收款項	1,977,481	1,857,713
減：呆賬撥備	(43,400)	(43,400)
	<u>1,934,081</u>	<u>1,814,313</u>
應收關連人士款項	6,981,132	3,247,268
預付承包商款項	1,603,103	1,535,814
收購土地使用權的預付按金	1,120,000	431,886
其他預繳稅款	786,005	401,781
	<u>12,568,170</u>	<u>7,809,166</u>
總計		

應收關連人士款項為無抵押、免息及須於要求時償還。非貿易應收款項結餘、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。

以上披露的應收關連人士及第三方賬款包括(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。

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
0-90日	138,287	352,512
91-180日	622	586
181-365日	3,656	25,006
超過365日	5,153	-
	<u>147,718</u>	<u>378,104</u>

呆賬撥備變動

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年初結餘	69,265	56,235
應收款項確認的減值虧損	-	13,030
未能收回的撇賬額	(130)	-
	<u>69,135</u>	<u>69,265</u>
年末結餘		

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25,735,000元(二零一六年：人民幣25,865,000元)及已個別減值的其他應收款項人民幣43,400,000元(二零一六年：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。

20. 應付賬款及其他應付款項

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應付關連人士款項		
-貿易相關	64,817	10,715
-非貿易相關	4,966,070	6,282,716
	<u>5,030,887</u>	<u>6,293,431</u>
應付賬款	9,361,992	5,612,084
收購土地使用權應付款項	620,555	620,555
收購子公司應付代價	274,484	-
其他應付稅項	173,190	143,226
應付利息	161,951	180,261
應付股息	234	238
其他應付款項和預提費用	1,325,424	1,427,722
	<u>11,917,830</u>	<u>7,984,086</u>
合計	<u>16,948,717</u>	<u>14,277,517</u>

應付關連人士及第三方的應付賬款賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
0-90日	7,074,106	5,149,707
91-180日	290,866	24,801
181-365日	881,354	167,304
365日-3年	1,180,483	270,272
	<u>9,426,809</u>	<u>5,612,084</u>

21. 債券

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(「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。甲債券於二零一八年一月二十三日到期及償還。

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期到期(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)。於二零一七年八月七日，債券到期並已償還。

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期到期(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)。

於二零一七年七月七日，本公司按等同面值100.00%的價值發行於二零一八年期總面值400,000,000美元的4.50厘債券(「丁債券」)。丁債券於香港聯交所上市。丁債券按年利率4.50厘計息，於每年一月七日及七月七日每半年期末付息，並將於二零一八年七月五日期到期(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398,800,000美元(相等於人民幣2,697,623,000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。

丁債券具有嵌入式發行人贖回權。本公司可透過向受託人及債券持有人發出不少於15日且不多於30日的書面通知，按相等於債券本金額101%的贖回價連同累計未付利息贖回全部或部分債券。

發行人贖回權被視為與主合約並無密切關係的嵌入式衍生工具。董事認為發行人贖回權的公允價值並不重大。

債券不同部分的變動載列如下：

	合計 人民幣千元
於二零一六年十二月三十一日	8,038,774
發行債券所得淨額	2,697,623
利息開支	375,792
已付／應付利息	(349,502)
償還債券	(3,360,550)
匯兌調整	(373,479)
	<hr/>
於二零一七年十二月三十一日	7,028,658

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。截至二零一七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：

於十二月三十一日	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
由下列項目組成		
一年內到期的債券	<u>4,109,487</u>	<u>3,456,778</u>
債券		
一年後但兩年內	<u>2,919,171</u>	<u>1,496,432</u>
兩年後但五年內	<u>-</u>	<u>3,085,564</u>
	<u>2,919,171</u>	<u>4,581,996</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。

永久證券的主要條款於本集團二零一六年的綜合財務報表中披露。

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。

本公司已計提及支付年內分派6,750,000美元(相當於人民幣45,838,000元)。

23. 收購子公司

於二零一七年三月二十二日，本集團完成收購無錫廣成地鐵上蓋置業有限公司(「無錫廣成」)90%已發行股本，代價為人民幣1,247,000,000元。無錫廣成主要從事物業開發業務，收購的目的為改善本集團物業開發業務。本集團將收購無錫廣成90%已發行股本入賬為資產收購。

於二零一七年九月十一日，本集團完成收購佛山市鴻億置業投資有限公司(「佛山鴻億」)100%已發行股本，代價為人民幣1,056,080,000元。佛山鴻億主要從事物業開發業務，收購的目的為改善本集團物業開發業務。本集團將收購佛山鴻億100%已發行股本入賬為資產收購。

於二零一七年十一月二日，本集團完成收購吳江神鷹房地產開發有限公司（「吳江神鷹」）99%已發行股本，代價為人民幣257,895,000元。收購已按收購法入賬。吳江神鷹從事物業開發業務，收購乃為繼續本集團物業開發業務的擴充。

已轉撥代價

	無錫廣成 人民幣千元	佛山鴻億 人民幣千元	吳江神鷹 人民幣千元
現金	1,247,000	1,056,080	257,895

收購日期的已收購資產及已確認負債載列如下：

	無錫廣成 人民幣千元	佛山鴻億 人民幣千元	吳江神鷹 人民幣千元
物業、廠房及設備	-	1,575	1,935
應收賬款及其他應收款項	-	2,031	22,609
發展中物業	2,417,721	1,176,051	767,635
銀行結餘及現金	315	2,354	21,292
應付賬款及其他應付款項	(1,032,480)	(125,931)	(485,147)
遞延稅項負債	-	-	(67,824)
已收購淨資產	1,385,556	1,056,080	260,500

吳江神鷹收購事項概無產生商譽。

於收購日期確認的無錫廣成及吳江神鷹非控股權益乃按彼等各自於已收購淨資產的佔比所計量。無錫廣成及吳江神鷹非控股權益分別約為人民幣138,556,000元及人民幣2,605,000元。

收購的現金流出淨額

	無錫廣成 人民幣千元	佛山鴻億 人民幣千元	吳江神鷹 人民幣千元
已付現金代價	1,247,000	1,056,080	257,895
減：已收購銀行結餘及現金	(315)	(2,354)	(21,292)
減：應付代價	-	(216,080)	(58,404)
	1,246,685	837,646	178,199

年內虧損分別包括人民幣22,721,000元、人民幣786,000元及人民幣2,026,000元，其乃由於無錫廣成、佛山鴻億及吳江神鷹所產生的額外業務所致。收購日期至二零一七年十二月三十一日，概無無錫廣成、佛山鴻億及吳江神鷹應佔的收益。

倘收購已於二零一七年一月一日完成，年度集團收益總額將為人民幣14,765,439,000元，而年內溢利則為人民幣1,794,052,000元。備考資料僅供說明之用，並不一定表示倘收購於二零一七年一月一日完成時本集團可實際取得的收益及經營業績，亦不擬作為未來業績的預測。

24. 出售一家子公司

於二零一七年四月五日，本集團向一名獨立第三方以現金代價約人民幣112,012,000元出售其於上海新琪的全部50%股權。

出售上海新琪的影響分析如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	38
投資物業	290,000
發展中物業	190,295
應收賬款、其他應收款項及預收款項	13,221
銀行結餘及現金	5,297
遞延稅項負債	(18,234)
計息貸款	(102,159)
應付稅項	(15)
應付賬款及其他應付款項	<u>(298,545)</u>
已出售之淨資產	<u>79,898</u>
出售子公司收益：	
已收代價	112,012
已出售之淨資產	(79,898)
非控股權益	<u>39,949</u>
出售上海新琪收益	<u>72,063</u>
出售的現金流入淨額：	
已收現金總代價	112,012
已出售的銀行結餘及現金	<u>(5,297)</u>
出售子公司所得款項	<u><u>106,715</u></u>

25. 結算日後事件

- (1) 於二零一八年一月二十六日，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(約人民幣21,572,000元)。
- (2) 於二零一八年一月二十三日，本集團與廣東正域投資集團有限公司簽訂股權轉讓協議，以收購肇慶亨昌實業投資有限公司(「目標公司」)70%股權，總代價約為人民幣1,855,000,000元。完成後，目標公司將成為本集團的間接非全資子公司。

業務回顧

業績

二零一七年，中國經濟已由高速增長階段轉向高質量發展階段，正處於轉變發展方式、優化經濟結構、轉換增長動力的攻堅期，經濟呈現活力和韌性，穩中有進。二零一七年，房地產市場的供給側改革在租賃市場、土地供應、金融管控等多個領域深入推進。本集團整體表現超出預期，二零一七年的合約銷售總額約為人民幣30,111,000,000元，按年增長約65%。而已售合約總建築面積則約為2,271,386平方米，按年增長約為55%。

於二零一七年，本集團錄得總收益人民幣14,619,000,000元，較二零一六年減少約14%，而來自持續經營的年內溢利約為人民幣1,836,000,000元，按年增長約73%，主要原因是毛利率明顯增長至25%所致。本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利為人民幣0.46元，二零一六年為人民幣0.39元。

於二零一七年，已售出及交付項目的總建築面積為1,247,502平方米，與二零一六年的1,233,561平方米維持相對穩定。平均售價（「平均售價」）約為每平方米人民幣11,037元。物業銷售收益約為人民幣14,102,000,000元，較二零一六年約人民幣16,431,000,000元按年減少約14%。於二零一七年竣工及交付的物業詳情如下：

項目	城市	二零一七年 售出及 交付概約 建築面積 平方米	二零一七年 確認的 概約銷售額 人民幣千元	平均售價 人民幣元/ 平方米
一 物業				
綠地中央廣場	南寧	126,766	1,532,928	12,093
綠地城	海口	190,592	1,518,245	7,966
綠地海珀蘭庭	昆明	97,884	1,484,136	15,162
綠地江南華府	蘇州	96,104	1,352,889	14,077
綠地旭輝城	杭州	48,676	1,313,515	26,985
綠地中央文化城	海口	134,404	1,139,553	8,479
綠地國際花都	南寧	110,684	953,030	8,610
綠地海長流	海口	79,533	647,494	8,141
綠地香樹花城	昆明	89,246	586,248	6,569
華潤綠地凱旋門	徐州	48,556	498,843	10,274
綠地湖語墅	徐州	47,098	404,709	8,593
康橋半島	上海	18,884	380,953	20,173
綠地黃浦濱江	上海	2,703	333,493	123,379
黃山太平湖度假區	黃山	45,516	328,386	7,215
綠地碧湖國際	寧波	20,467	304,408	14,873
盛高大城	昆明	24,087	251,681	10,449
綠地西水東	無錫	17,012	248,330	14,597
綠地雲都會廣場	昆明	21,850	143,897	6,586
綠地山鼎莊園	太原	12,037	140,636	11,684
環球188	蘇州	3,873	76,714	19,807
綠地翡翠灣	常熟	6,264	71,899	11,478
五象綠地中心	南寧	4,769	49,413	10,361
綠地榮域	海口	402	6,173	15,356
綠地怡景灣	常熟	95	1,090	11,474
小計		1,247,502	13,768,663	11,037
一 停車位				
綠地旭輝城	杭州		140,042	
綠地國際花都	南寧		88,849	
華潤綠地凱旋門	徐州		44,345	
綠地江南華府	蘇州		30,588	
香逸灣	上海		10,435	
綠地雲都會廣場	昆明		8,887	
康橋半島	上海		3,857	
綠地海長流	海口		3,638	
五象綠地中心	南寧		1,504	
綠地榮域	海口		707	
小計			332,852	
合計			14,101,515	

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，積極推動更高品質項目。二零一七年，本集團錄得合約銷售總額約人民幣30,111,000,000元，按年增加約65%，而已售合約總建築面積則約為2,271,386平方米，按年增加約55%。二零一七年的平均售價為每平方米人民幣13,257元。

於二零一七年，泛長三角地區繼續為本集團合約銷售額的主要來源。來自泛長三角地區項目的合約銷售額當中，江蘇、浙江及上海項目分別貢獻了25%、5%及10%的合約銷售額。其他核心項目主要包括海南項目22%，廣西項目17%和江西項目13%。

戰略合作

於二零一七年六月，本集團就昆明綠地春城·滇池國際示範城項目簽訂戰略合作。該項目涉及國際體檢、醫療醫美、養生度假酒店及健康研發創投基地，涵蓋了促進雲南當前大健康產業發展的多個重要領域，既符合昆明打造中國健康之城的需要，也符合綠地控股「特色小鎮」戰略全國佈局、堅持創新轉型發展的需要，更符合中央和上海、雲南兩地「穩增長、促投資」的需要，相信將成為地方與企業合作共贏的又一範例。

2018年3月，本集團正式發佈醫康養產業發展戰略，聚焦醫康養產業，利用強大的品牌優勢，調配國內外尖端醫康養資源，打造一流生命健康服務平台。並與澳大利亞久負盛名的養老機構莫朗國際健康集團、國內頂尖醫療機構上海國際醫學中心共同投資，落地上海首家阿爾茲海默症專業照護機構。本集團的健康投資公司在發佈會上正式揭牌，作為本公司傾力打造的生命健康服務平台。

金融業務

二零一七年，本公司全資子公司上海綠地金融信息服務有限公司(「綠地金服」)繼續圍繞「綫上財富管理、資產管理、科技信息數據服務」三大核心戰略，保持穩健發展。截至二零一七年，綠地金服自成立起第二個連續年度實現溢利。

資產管理方面，綠地金服旗下道堃資產管理(「道堃」)發展勢頭迅猛，積極拓展與百強房企的合作，不斷深化戰略布局，擴大主動管理資產的總量。截至二零一七年年底，道堃資產管理的資產規模已逾人民幣100億元，並先後獲得「清科集團2017年中國房地產基金10強」、「博鰲房地產論壇中國地產風尚大獎之一2017中國年度影響力基金」、「2017年度中國最具實力地產基金TOP20」等多項榮譽，躋身中國房地產基金第一陣營。

平台建設方面，承擔線上財富管理業務板塊的「綠地廣財」平台穩中求進，於二零一七年發行及推介發行理財產品規模共計人民幣103.72億元，平台註冊用戶逾百萬。始終擁抱監管，推進合規性建設，於二零一七年四月正式成為中國互聯網金融協會會員單位；二零一七年六月與中信銀行正式簽定銀行存管協議，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。

二零一八年，綠地金服將持續優化線上財富管理平台，保持平台競爭力；深入優化戰略布局，做大做強地產基金；充分發揮行業領先的技術優勢，拓展數據信息服務業務圍繞本公司整體發展戰略，穩中求進，開拓創新，推進公司旗下產業之間的協同發展。

土地儲備

自二零一七年初起至年度業績公告日期，本集團收購了12幅位於泛長江三角洲與泛珠三角地區的土地，總建築面積約為7,240,000平方米。

於二零一七年一月十二日，本集團與無錫地鐵集團有限公司(「無錫地鐵」)簽訂股權轉讓協議，透過以總代價約人民幣2,340,000,000元通過收購無錫廣城地鐵上蓋置業有限公司(「無錫廣城」)90%股權，無錫廣城擁有一幅位於中國江蘇省無錫市的土地。於二零一七年十二月三十一日，該地塊將用於建造住宅、商業和辦公單位，預計總建築面積約329,000平方米。此次收購進一步提升了本集團在泛長三角的地位，並豐富本集團的物業組合。

於二零一七年一月二十四日，本集團攜手廣西寶塔工業園區開發投資有限公司、海峽匯富產業投資基金管理有限公司以總代價約人民幣535,000,000元成功競得建築面積約296,200平方米位於中國廣西南寧的地塊。該地塊位於中國南寧市相思湖片區，位於中國南寧市的西部、邕江上游，是南寧市文教科研集中發展中心。

於二零一七年五月十八日，本集團簽訂股權轉讓協議以總代價約人民幣601,000,000元收購吳江神鷹房地產開發有限公司99%股權。此項目建築面積約204,060平方米，將進一步提升本公司在中國蘇州吳江的市場份額和品牌影響力。

於二零一七年六月，本集團成功投得一幅位於中國廣西南寧江南區的土地，總代價約為人民幣904,000,000元。該項目土地總建築面積約258,260平方米乃用作住宅用途。收購該土地不僅證明了本公司高度重視中國廣西獨特的地區優勢，同時亦進一步推動本公司在核心城市黃金地段的長遠發展。

於二零一七年八月，本集團成功以約人民幣1,180,000,000元的總代價獲得位於中國廣東省佛山的項目。項目包括位於中國佛山市高明區更合鎮佔地約40萬平方米住宅商服用地和38萬平方米農業旅遊用地，總建築面積約479,398平方米。本集團旨在將該地塊打造成具有特色的高端文旅小鎮，結合周圍豐富生態資源進行旅遊地產開發。

於二零一七年八月三十日，本集團以總代價人民幣673,000,000元贏得收購總建築面積約為341,707平方米，位於中國浙江省嘉興市桐鄉經濟開發區的三幅土地的投標。此為本公司首次進軍嘉興市場。此項目將發展為住宅、商業及辦公室的混合用途發展項目。

於二零一七年十二月，本公司為位於中國昆明大餘區的綠地春城·滇池國際健康示範城(「健康示範城項目」)的大型重建項目舉行奠基儀式。健康示範城項目將分三期發展。於二零一七年十二月八日，本公司成功收購首幅總建築面積約為980,000平方米的土地，當中520,000平方米用作住宅用途，而460,000平方米用作商業用途。

於二零一七年十二月，本集團為綠地中央廣場收購一幅總建築面積約為225,958平方米的地塊。項目將作為住宅、商業及辦公室綜合發展。同月，本集團為位於中國南寧興寧區三塘鎮，名為綠地城的新項目額外收購一塊土地，總建築面積約為663,059平方米，用作住宅、商業及辦公室用途。

於二零一八年一月，本集團為位於中國南寧東盟經濟開發區的項目投得多幅土地，總建築面積約為872,891平方米，用作住宅、商業及辦公室用途。同月，本集團進一步收購一幅位於中國廣西省玉林市的土地，總建築面積約為999,414平方米，用作住宅及商業用途。

於二零一八年一月二十三日，本集團簽訂了股權轉讓協議，以總代價人民幣1,855,000,000元收購肇慶亨昌實業投資有限公司（「肇慶亨昌」）的70%股權，該公司持有位於中國廣東省肇慶市總建築面積約為1,585,000平方米，用作住宅、商業及酒店用途的物業項目。

於本年度業績公佈日期，本集團擁有土地儲備約19,000,000平方米，策略性地分佈在中國泛長江三角洲及泛珠江三角洲的黃金地段。

境外融資

於二零一七年七月，本集團發行二零一八年到期之本金總額400,000,000美元4.5%債券。此次債券發行所得作為集團境外債務進行再融資用途。

於二零一七年下半年，本集團亦成功取得總金額相等於約250,000,000美元，年利率為倫敦銀行同業拆息加2.8厘的三年期境外銀團貸款作為再融資用途。

展望

二零一八年中央經濟工作會議強調，穩中求進工作總基調是治國理政的重要原則，要長期堅持。展望未來，在強勁內需和寬鬆的宏觀政策帶動下，預計中國經濟增長速度將保持穩定，長期來看，追求高質量，推動高質量發展是今後一段時期中國經濟發展的根本要求。房地產市場方面，中央經濟工作會議提出將加快建立多主體供應、多渠道保障、租購並舉的住房制度。完善促進房地產市場平穩健康發展的長效機制或將出台，保持房地產市場調控政策連續性和穩定性，分清中央和地方事權，實行差別化調控。本集團將針對消費升級的市場狀況，在關注市場潛力以及泛長三角、泛珠三角地區核心城市投資機會的同時，讓產品更加符合房地產市場多層級的消費需要。集團將靈活運用差異化策

略，憑藉豐富的房地產運營經驗，選擇能夠增加公司品牌影響力的合作項目，並利用集團在產品、開發、銷售上的專業優勢，與土地方、資本方建立合作機制，擴大開發規模和市場影響力，提升集團整體競爭力。

財務表現

收益

本集團的總收益約為人民幣14,619,000,000元，較二零一六年的約人民幣16,919,000,000元減少約14%，主要由於物業銷售收益減少。

物業銷售為本集團的核心業務活動，二零一七年的物業銷售產生收益約人民幣14,102,000,000元(二零一六年：約人民幣16,431,000,000元)，佔總收益約96%，較二零一六年減少約14%，主要由於二零一七年已交付物業在地區及類型方面有所不同。本集團來自其他分部的收益包括酒店運營收入、物業管理及其他相關服務以及租賃物業的租金收入。

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	變動 人民幣千元
物業銷售	14,101,515	16,430,695	(2,329,180)
物業管理及其他服務	343,675	269,784	73,891
酒店運營收入	137,361	177,100	(39,739)
租金收入	36,321	41,609	(5,288)
	<u>14,618,872</u>	<u>16,919,188</u>	<u>(2,300,316)</u>

銷售成本

銷售成本約人民幣11,028,000,000元，二零一六年則為約人民幣14,091,000,000元，減少約22%。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

毛利由二零一六年約人民幣2,828,000,000元，增加至約人民幣3,591,000,000元；而毛利率則由於二零一六年的17%升至二零一七年的25%。

其他收入、收益及虧損以及其他經營開支

其他收入、收益及虧損以及其他經營開支由二零一六年的虧損約人民幣641,000,000元增加至二零一七年收益約人民幣285,000,000元，主要由於二零一七年人民幣升值導致匯兌收益所致。

經營開支

由於本集團業務持續發展及擴展，銷售及市場推廣成本由二零一六年的約人民幣416,000,000元增加至二零一七年約人民幣587,000,000元；而行政開支由二零一六年約人民幣500,000,000元減少至二零一七年約人民幣438,000,000元。

融資成本淨額

融資成本淨額由二零一六年約人民幣65,000,000元升至約人民幣129,000,000元。

投資物業重估收益

年內，本集團錄得投資物業公允價值收益約人民幣329,000,000元，而二零一六年則為收益約人民幣688,000,000元，公允價值收益主要由於中國上海及嘉興的投資物業收益所致。

所得稅

所得稅由二零一六年約人民幣1,025,000,000元升至二零一七年約人民幣1,420,000,000元，主要由於較高利潤物業交付的企業所得稅和土地增值稅撥備增加所致。

年度溢利及全面收入總額

本集團二零一七年溢利及全面收入總額約為人民幣1,836,000,000元，較二零一六年約人民幣1,241,000,000元增加約48%。

財務狀況

於二零一七年十二月三十一日，本集團的權益總額約為人民幣11,585,000,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣9,724,000,000元)。總資產約為人民幣68,750,000,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣54,105,000,000元)，而總負債約為人民幣57,165,000,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣44,381,000,000元)。

流動資金及財務資源

本集團的業務營運、所籌得的所得款項及銀行借款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。

於二零一七年十二月三十一日，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(包括受限制銀行存款)後除以權益總額)跌至約84%的水平(二零

一六年十二月三十一日約為121%)。現金及現金等價物總額(包括受限制現金)約為人民幣7,857,000,000元，借款總額約為人民幣17,590,000,000元，權益基礎約為人民幣11,585,000,000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

於二零一七年十二月三十一日，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58億元。

財務擔保

於二零一七年十二月三十一日，本集團就以下各項向銀行提供擔保：

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
按揭	<u>9,922,333</u>	<u>7,274,193</u>

資本承擔

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約但未於綜合財務報表中計提撥備的發展中物業及發展中投資物業	<u>11,138,547</u>	<u>6,751,193</u>

人力資源

於二零一七年十二月三十一日，本集團總共僱用3,153名僱員(二零一六年十二月三十一日：2,678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。

末期股息

董事會已決議建議就截至二零一七年十二月三十一日止年度派付二零一七年末期股息每股普通股0.15港元，合共約港幣419,000,000元，惟須待本公司股東(「股東」)在應屆股東週年大會上批准。

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(「股東週年大會」)將於二零一八年五月二十三日(星期三)舉行。召開股東週年大會的通告將按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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。本公司將於二零一八年五月十七日(星期四)至二零一八年五月二十三日(星期三)(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，必須於二零一八年五月十六日(星期三)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。

待獲股東於股東週年大會通過後，所建議之末期股息將派發予在二零一八年五月三十一日(星期四)已登記在本公司股東名冊上的股東。為釐定合資格收取建議末期股息的股東身份，本公司將於二零一八年五月二十九日(星期二)至二零一八年五月三十一日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份轉讓。所有填妥的股份過戶文件連同有關股票必須於二零一八年五月二十八日(星期一)下午四時三十分前，送交本公司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。末期股息將於二零一八年六月二十一日(星期四)或前後派付。

企業管治

報告期內，本公司一直遵守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。

企業管治守則守則條文第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。自二零一七年一月一日起至二零一七年十二月三十一日，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。

企業管治守則守則條文第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。

企業管治守則守則條文第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二零一七年六月十五日舉行的股東週年大會。

購買、出售或贖回本公司上市證券

報告期內，本公司或其任何子公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

報告期後事項

- (1) 於二零一八年一月二十六日，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(約人民幣21,572,000元)。
- (2) 於二零一八年一月二十三日，本集團與廣東正域投資集團有限公司簽訂了股權轉讓協議，以收購肇慶亨昌70%的股權，交易總額約為人民幣1,855,000,000元。完成後，肇慶亨昌將成為本公司的間接非全資子公司。進一步資料請參閱本公司日期為二零一八年一月二十三日的公告。

審閱年度業績

本公司審核委員會已聯同本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行及本公司管理層審閱本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

刊發經審核年度業績及年報

本年度業績公佈已刊發於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.greenlandhk.com)。二零一七年年報將於適當時候上載於聯交所網站及本公司網站，並寄發予股東。

承董事會命
綠地香港控股有限公司
主席
陳軍

香港，二零一八年三月二十八日

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、吳正奎先生及王煦菱女士；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。