

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2016年12月31日止年度全年業績公佈

財務摘要

- 取得總合同銷售人民幣1,139億元，較去年增長58.4%，首次突破「千億」；
- 本公司股東應佔利潤約人民幣19.17億元，較去年增長135.8%；
- 每股基本盈利人民幣0.70元，較去年上升180.0%；
- 於2016年12月31日，銀行結餘及現金、抵押銀行存款合共為人民幣249.7億元(於2015年12月31日：人民幣182.4億元)；淨資產負債率為58.1%，較去年的73.0%有顯著改善；
- 全年加權平均利息成本為5.9%，與去年的7.3%相比有明顯下降；
- 董事會建議宣派截至2016年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.12元(2015年：無)。

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2016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2015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2016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2016年12月31日止年度

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收入	3	28,975,603	26,047,051
銷售成本		<u>(22,953,628)</u>	<u>(20,626,106)</u>
毛利		6,021,975	5,420,945
其他收入	4	977,400	849,170
銷售開支		(1,347,245)	(1,229,119)
行政開支		(2,860,501)	(2,572,730)
財務費用	5	(1,037,480)	(885,945)
物業、廠房及設備減值虧損撥回		37,649	30,729
已竣工可出售物業減值虧損		(68,593)	(327,120)
貿易及其他應收款項減值虧損		(25,783)	-
應收一家聯營公司及一家合營企業 款項減值虧損		(81,787)	(196,619)
投資物業公平值變動收益		50,000	40,000
交叉貨幣掉期公平值改變		55,547	(128,622)
優先票據提早贖回權的公平值改變		(101,294)	257,994
就分階段達成業務合併時重新計算 聯營公司至收購日期公平值的收益		51,689	-
收購附屬公司收益		2,325	2,242
出售附屬公司淨收益		74,461	2,906
出售一家聯營公司收益		575,455	2,958
出售一家合營企業虧損		(636)	-
分佔聯營公司業績		1,255,767	1,436,026
分佔合營企業業績		<u>169,280</u>	<u>231,856</u>
除稅前利潤		3,748,229	2,934,671
稅項	6	<u>(1,525,686)</u>	<u>(1,675,175)</u>
年內利潤		<u>2,222,543</u>	<u>1,259,496</u>

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
以後能重新分類至損益的其他全面收益			
可供出售投資的公平值收益		<u>86,498</u>	—
年內其他全面收益，扣除所得稅		<u>86,498</u>	—
年內全面收益總額		<u>2,309,041</u>	<u>1,259,496</u>
以下人士應佔年內利潤：			
本公司股東		1,917,096	813,206
非控股股東權益		<u>305,447</u>	<u>446,290</u>
		<u>2,222,543</u>	<u>1,259,496</u>
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司股東		2,003,594	813,206
非控股股東權益		<u>305,447</u>	<u>446,290</u>
		<u>2,309,041</u>	<u>1,259,496</u>
每股盈利	7		
基本		<u>人民幣0.70元</u>	<u>人民幣0.25元</u>
攤薄		<u>人民幣0.70元</u>	<u>人民幣0.25元</u>

綜合財務狀況表
於2016年12月31日

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		6,546,635	6,512,266
投資物業		1,981,500	1,931,500
商譽		769,241	769,241
於聯營公司權益		7,105,857	6,646,717
於合營企業權益		3,058,370	2,979,402
可供出售投資		516,801	162,289
預付租賃款		662,981	659,487
預付租金		8,626	8,843
遞延稅項資產		1,304,716	1,201,769
優先票據的提早贖回權		156,700	257,994
		<u>22,111,427</u>	<u>21,129,508</u>
流動資產			
可供發展物業		14,289,403	9,982,486
發展中物業		61,485,671	48,772,289
已竣工可出售物業		12,246,484	14,348,837
存貨		92,844	92,245
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	8	6,303,874	4,318,531
應收關聯人士款項		23,891,988	24,275,996
預付所得稅		2,634,579	1,351,708
其他預付稅項		1,768,699	1,183,024
抵押銀行存款		2,292,743	3,358,767
銀行結餘及現金		22,677,917	14,879,912
		<u>147,684,202</u>	<u>122,563,795</u>
分類為持有待售的資產		<u>—</u>	<u>819,301</u>
		<u>147,684,202</u>	<u>123,383,096</u>

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	17,290,445	18,754,124
預售訂金		38,422,675	22,223,247
應付關聯人士款項		17,072,087	11,642,692
應付所得稅		4,663,588	4,355,641
其他應付稅項		441,433	740,929
銀行及其他借款		10,037,318	12,540,078
優先票據		–	2,497,056
交叉貨幣掉期		–	199,796
		<u>87,927,546</u>	<u>72,953,563</u>
與分類為持有待售的資產有關的負債		–	312,340
		<u>87,927,546</u>	<u>73,265,903</u>
淨流動資產		<u>59,756,656</u>	<u>50,117,193</u>
總資產減流動負債		<u>81,868,083</u>	<u>71,246,701</u>
非流動負債			
銀行及其他借款		25,983,995	14,894,665
優先票據		4,896,445	8,163,517
公司債券		6,916,290	6,898,467
遞延稅項負債		4,744,710	4,629,993
		<u>42,541,440</u>	<u>34,586,642</u>
		<u>39,326,643</u>	<u>36,660,059</u>
資本及儲備			
股本		209,034	208,967
儲備		24,481,284	23,792,070
本公司股東應佔權益		24,690,318	24,001,037
永久證券		5,598,919	3,014,681
非控股股東權益		9,037,406	9,644,341
		<u>39,326,643</u>	<u>36,660,059</u>

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

1. 一般資料

本公司於2005年8月31日根據公司法(2004年修訂本)於開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司，其股份於2006年7月13日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司的註冊辦事處地址於年報內「公司資料」一節披露。

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，該貨幣亦為本公司的功能貨幣。

本公司乃投資控股公司。其附屬公司(連同本公司統稱為「本集團」)的主要業務為於中國發展供銷售住宅物業。

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

本年度應用的經修訂國際財務報告準則

本年度本集團首次應用由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈，於本集團2016年1月1日開始之財政年度生效的對國際財務報告準則的多項修訂。

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

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：

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

本集團的主要經營決策者已確定為執行董事及若干高級管理人員(合稱為「主要經營決策者」)。經營分部乃根據本集團交由主要經營決策者審閱以評核業績並分配資源的內部報告來釐定。此亦為本集團組織及管理的基準。

本集團的綜合收入及業績均源自中國(居住國)市場，且本集團幾乎全部綜合資產均位於中國。

本集團根據國際財務報告準則第8號的報告分部如下：

- 1 物業發展
- 2 酒店業務
- 3 物業投資
- 4 其他(包括銷售建築材料、設計及裝修、項目管理等)

就物業發展業務而言，主要經營決策者審閱每項物業發展項目的財務資料，故每項物業發展項目構成獨立經營分部。然而，物業發展項目具有類似的經濟特性，且發展及銷售活動相似，客戶基礎亦相若。因此，所有物業發展項目均歸類為一個報告分部，以供分部呈報之用。

就酒店業務而言，主要經營決策者審閱每家酒店的財務資料，故每家酒店構成獨立經營分部。然而，酒店具有類似的經濟特性，且發展及銷售活動相似，客戶基礎亦相若。因此，所有酒店均歸類為一個報告分部，以供分部呈報之用。

就物業投資業務而言，主要經營決策者審閱每項投資物業的財務資料，故每項投資物業構成獨立經營分部。然而，投資物業具有類似的經濟特性，且發展及銷售活動相似，客戶基礎亦相若。因此，所有投資物業均歸類為一個報告分部，以供分部呈報之用。

主要經營決策者根據從事有關分部活動的集團實體的除稅後利潤(包括分佔合營企業及聯營公司的業績及有關財務費用，但不包括交叉貨幣掉期公平值改變，及若干行政開支、其他收入、財務費用及稅項)，來評估經營分部的表現。向主要經營決策者提供的財務資料乃以2016年報附註3所述編製綜合財務報表所採納的會計政策一致的方式計量。

各分部間的銷售乃按各交易方之間協定的條款進行。

概無客戶佔本集團收入的10%或更多。

本集團按報告分部劃分的收入及業績分析如下：

	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2016年12月31日止年度							
分部收入							
對外收入	25,520,532	652,022	139,028	2,664,021	28,975,603	-	28,975,603
分部間收入	-	802	-	211,731	212,533	(212,533)	-
總計	<u>25,520,532</u>	<u>652,824</u>	<u>139,028</u>	<u>2,875,752</u>	<u>29,188,136</u>	<u>(212,533)</u>	<u>28,975,603</u>
分部業績	<u>1,885,856</u>	<u>95,395</u>	<u>65,783</u>	<u>287,024</u>	<u>2,334,058</u>	<u>(1,846)</u>	<u>2,332,212</u>
未分配行政開支							(87,700)
未分配其他收入							18,790
未分配財務費用							(170)
交叉貨幣掉期公平值改變							55,547
未分配稅項							<u>(96,136)</u>
年內利潤							<u>2,222,543</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>

分部資產及負債

本集團按報告分部劃分的資產及負債分析如下：

分部資產

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

分部負債

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

為監控分部表現並在各分部間分配資源：

- 所有資產分配予經營分部，惟不包括與非營運集團實體有關的銀行結餘及現金、物業、廠房及設備、可供出售投資、貿易及其他應收款項、訂金及預付款項以及應收關聯人士欠款。
- 所有負債分配予經營分部，惟不包括與非營運集團實體有關的金融衍生工具、銀行及其他借款、應付關聯人士欠款、應付所得稅、其他應付稅項以及遞延稅項負債。

其他分部資料

截至2016年12月31日止年度

					報告分部		總計 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元	未分配 人民幣千元	
包括於分部損益或分部資產計量的金額：							
非流動資產增加(附註)	342,362	87,509	509	60,210	490,590	2,025	492,615
於聯營公司權益	7,105,857	-	-	-	7,105,857	-	7,105,857
於合營企業權益	3,058,370	-	-	-	3,058,370	-	3,058,370
物業、廠房及設備減值							
虧損撥回	-	(37,649)	-	-	(37,649)	-	(37,649)
已竣工可出售物業減值虧損	68,593	-	-	-	68,593	-	68,593
貿易及其他應收款項							
減值虧損	-	-	-	25,783	25,783	-	25,783
應收一家合營企業款項							
減值虧損	81,787	-	-	-	81,787	-	81,787
投資物業公平值變動收益	-	-	(50,000)	-	(50,000)	-	(50,000)
就分階段達成業務合併時重新計算聯營公司至收購日期公平值的收益	(51,689)	-	-	-	(51,689)	-	(51,689)
收購附屬公司收益	(2,325)	-	-	-	(2,325)	-	(2,325)
出售附屬公司淨收益	(74,461)	-	-	-	(74,461)	-	(74,461)
出售一家聯營公司收益	(575,455)	-	-	-	(575,455)	-	(575,455)
出售一家合營企業虧損	636	-	-	-	636	-	636
物業、廠房及設備折舊	86,264	191,006	543	9,465	287,278	468	287,746
出售物業、廠房及設備虧損(收益)	(12,894)	-	-	(356)	(13,250)	214	(13,036)
利息收入	(734,183)	(77)	(97)	(8,656)	(743,013)	(18,790)	(761,803)
財務費用	981,673	3,056	42,411	10,170	1,037,310	170	1,037,480
分佔聯營公司業績	(1,255,767)	-	-	-	(1,255,767)	-	(1,255,767)
分佔合營企業業績	(169,280)	-	-	-	(169,280)	-	(169,280)
稅項	1,316,598	10,122	12,500	90,330	1,429,550	96,136	1,525,686

截至2015年12月31日止年度

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

附註：非流動資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業(不包括投資物業公平值變動收益)、預付租賃款、於合營企業權益、於聯營公司權益和預付租金，而不包括金融工具、商譽及遞延稅項資產。

4. 其他收入

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

5. 財務費用

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
銀行及其他借款的利息	2,546,965	2,133,080
優先票據的利息	568,782	783,931
公司債券的利息	352,148	111,192
	<u>3,467,895</u>	<u>3,028,203</u>
減：資本化於發展中物業與在建工程	<u>(2,430,415)</u>	<u>(2,142,258)</u>
	<u>1,037,480</u>	<u>885,945</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，是按年利率5.9%(2015年：7.3%)資本化於待售及自用物業的發展。

6. 稅項

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	1,086,509	704,744
土地增值稅	430,531	860,606
	<u>1,517,040</u>	<u>1,565,350</u>
過往年度不足的撥備：		
中國企業所得稅	788	747
遞延稅項：		
本年度	7,858	109,078
	<u>1,525,686</u>	<u>1,675,175</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家有直接投資關係的「居民企業」的合資格股息收入繳納所得稅。除此之外，所有該等股息須按企業所得稅法繳付5%或10%預扣稅。10%的預扣稅率適用於本集團。

年內的稅務開支與綜合損益及其他全面收益表的利潤調節如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
除稅前利潤	<u>3,748,229</u>	<u>2,934,671</u>
按中國企業適用所得稅率25%計算的稅項 (2015年：25%)	937,057	733,668
不同稅率的影響	(43,448)	(5,594)
分佔聯營公司業績的稅項影響	(313,942)	(359,007)
分佔合營企業業績的稅項影響	(42,320)	(57,964)
就稅務目的而言不應課稅收入的稅項影響	(46,576)	(89,694)
就稅務目的而言不可扣減開支的稅項影響	495,718	546,790
過往年度不足的撥備	788	747
未確認減值虧損的稅項影響	1,503	25,380
未確認稅務虧損的稅項影響	178,358	211,242
就先前未確認的稅項虧損確認遞延稅項資產	(2,326)	(833)
動用先前未確認稅項虧損	(21,366)	(5,015)
年度土地增值稅撥備	430,531	860,606
土地增值稅的稅項影響	(107,633)	(215,151)
未分配利潤的稅項影響	<u>59,342</u>	<u>30,000</u>
年度稅務開支	<u>1,525,686</u>	<u>1,675,175</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2016年12月31日止年度，本集團根據相關中國稅法及規例所載的規定，估計及作出人民幣430,531,000元(2015年：人民幣860,606,000元)的土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業發展項目落成後，由稅務機關決定，而稅務機關可能會不同意計算土地增值稅撥備的基準。

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

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

股份數目

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

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

8. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

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

本集團給予其信譽良好的客戶90日的平均信貸期。貿易應收款項的賬齡分析如下。

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

貿易應收款項中已過期但未減值的賬齡分析如下：

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

9. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項的賬齡分析如下：

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

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

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

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

業績概覽

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

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

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

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

銷售增長逾58%，首次突破千億

截至2016年12月31日止十二個月，綠城集團(包括綠城中國控股有限公司及其附屬公司連同其合營企業及聯營公司)累計取得總合同銷售面積約626萬平方米，總合同銷售金額約人民幣1,139億元，同比去年增長58.4%(2015年：人民幣719億元)，首次突破「千億」規模。投資項目銷售均價達到每平方米人民幣19,813元，同比增長7.4%。

其中，綠城集團2016年累計取得投資項目合同銷售面積約483萬平方米，合同銷售金額約人民幣958億元，其中歸屬於本集團(包括綠城中國控股有限公司及其附屬公司)的權益金額約為人民幣511億元；於2016年12月31日，本集團另有累計已簽認購協議未轉銷售合同的金額約人民幣25億元，其中歸屬於本集團的權益金額約為人民幣13億元。另外，綠城集團以品牌輸出、管理輸出的代建管理項目(非投資項目，簡稱代建項目)，於2016年累計取得合同銷售面積約143萬平方米，合同銷售金額約人民幣181億元。

綠城集團堅持的戰略性去庫存取得成效，投資項目今年期初存量房源約人民幣844億元，全年實現去化約人民幣468億元，去化率達55%(其中，一二綫城市存量房源去化約人民幣320億元，去化率59%；三四綫城市存量房源去化約人民幣148億元，去化率49%)，對銷售業績的增長形成較大支撐。新推房源全年貢獻銷售額約人民幣490億元，佔2016年新增房源總金額的73%。杭州柳岸曉風、杭州金麟府、北京西山燕廬等一批新項目銷售火爆，首開即售罄；單盤銷售貢獻率加大，全年單盤銷售超過人民幣50億元的有天津全運村、上海黃浦灣、杭州留香園3個項目，單盤銷售超過人民幣20億元的有杭州武林壹號、杭州楊柳郡、海南藍灣小鎮、杭州錢塘明月、無錫蠡湖香樟園、青島理想之城、杭州之江壹號、濟南全運村、杭州翡翠城9個項目。

投資聚焦取得實效，土地儲備逐步優化

2016年，一二綫熱點城市土地競爭加劇、地價屢創新高。本集團圍繞「核心城市、核心地塊」的投資策略，合理設置拿地上限，有效避免購入價格過高的「地王」項目，減少對本公司整體現金流及融資的影響，保障物業毛利潤的提升。本集團全年通過土地公開競拍、收購等方式，新增北京、天津、杭州等重點核心城市9幅優質地塊，取得了足以綻放綠城標杆品質特徵的杭州鳳起潮鳴項目、具有良好發展潛力的北京酒仙橋項目、戰略性進入華南佛山奇槎項目及其他重點城市項目，新增項目總建築面積約為228萬平方米，歸屬於本集團約為160萬平方米；新增項目的總土地款約為人民幣180億元，歸屬於綠城支付的約為人民幣106億元；預估新增貨值約為人民幣447億元，其中歸屬於本集團權益約為285億元，新增土地平均樓面價約為每平方米人民幣11,676元。

同時，圍繞短平快開發優質三四綫城市項目，本集團於今年下半年取得嘉興經濟開發區優質項目。並在優化提升舟山長峙島、安吉桃花源等已有小鎮的項目定位、經營模式、發展策略的基礎上，戰略性儲備一二綫城市周邊的小鎮項目。

2016年新增土地儲備表

地塊/項目名稱	取得方式	區域	權益	項目 總土地 成本 (人民幣 百萬元)	歸屬於 綠城支付 款項 (人民幣 百萬元)	總建築 面積 (平方米)
1 北京酒仙橋項目	招拍掛	北京	50%	5,135	2,568	194,144
2 杭州鳳起潮鳴	招拍掛	杭州	50%	3,735	1,868	140,246
3 杭州桂語江南	招拍掛	杭州	35%	1,099	385	108,661
4 寧波楊柳郡	收購	寧波	51%	1,585	808	589,845
5 天津團泊湖項目	收購	天津	100%	857	857	457,235
6 杭州蕭山北幹項目	收購	杭州	22.5%	1,990	448	201,682
7 廣東佛山奇槎項目	招拍掛	佛山	100%	1,736	1,736	222,679
8 杭州磁帶廠地塊	招拍掛	杭州	100%	1,174	1,174	78,542
9 嘉興經開區項目	招拍掛	嘉興	100%	736	736	288,864
合計				18,047	10,580	2,281,898

於2016年12月31日，綠城集團共有土地儲備總建築面積約為2,912萬平方米，其中按照權益計算約為1,333萬平方米；總可售面積約為2,072萬平方米，權益可售面積約為1,221萬平方米；建築面積地價平均成本約為每平方米人民幣3,474元；其中，一二線城市土地儲備佔比由2015年的37%提升至43%。

法人治理規範，並進一步優化

今年本集團確立「一體四翼」的管控體系，使管理架構和業務體系更為清晰。綠城中國作為管控平台、上市主體，綠城房產專注房產投資開發，綠城管理專注房產代建業務，綠城資產著力發展資產經營和金控平台，綠城小鎮著力打造理想小鎮，截至目前管控架構調整的實效有序體現：綠城房產經營效益有效提升，綠城管理經營規模持續增長，行業優勢地位進一步鞏固；綠城資產已經啟動商業保理、融資租賃業務，資產經營效益明顯提升；綠城小鎮管控項目不斷增加，積極探索小鎮服務、產業體系，小鎮發展模式基本成型。

一體四翼的形成，得益於全體股東的合力推進。綠城中國董事會作為公司經營管理的最高決策機構，各方股東意見統一彙集到綠城中國董事會，並由董事會行使決策權。各級董事會、總辦會的職責、權限、流程、標準已發布實施，並要求董事、監事、經營者嚴格履職，本公司法人治理進一步科學規範。

財務基礎穩健，結構顯著改良

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

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

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

以上融資的利息成本均比之前同類型融資有較大幅度下降，為本公司減少了利息開支，有效優化了公司的債務結構。同時，本公司於2016年榮獲由國際財經權威媒體The Asset(財資)雜誌頒發的「亞洲最佳債務管理大獎」，贏得了資本市場的充分肯定。

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

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

品質優勢突顯、性價比提升

2016年，本集團品質優勢進一步突顯。在產品設計上，以客戶居住需求為核心引導開發，創新產品設計，優化戶型結構，進一步提升使用功能和居住舒適度，如杭州柳岸曉風首推四房中三房朝南戶型、L型大陽臺，配置七大收納體系及智能家居，深受客戶歡迎；在產品營造過程中，以保證品質、加快周轉為項目運營核心，嚴控成本，本年度新項目周轉效率明顯提升，如杭州柳岸曉風、杭

州金麟府等項目均實現拿地到開盤僅八個月時間；在項目營造管控過程中，更加注重節點管控、日式精細化管理標準落實，首次開展「全國工地開放日」活動，讓客戶零距離體驗項目營造過程；在服務品質上，以大數據平台為中樞，圍繞客戶全生活鏈、房屋全生命鏈的生活服務品質提升，形成整體實施方案，升級線上95059、綫下服務中心等客訴響應機制，響應速度得以提高，同時結合全國品質聯合巡查突出品質自查、自糾，切實有效提升整體產品品質、服務品質，持續提高產品性價比及客戶滿意度。

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

代建創新贏得先機

作為中國房地產代建行業的領軍企業，綠城管理以品牌輸出、管理輸出、資源輸出為特徵的商業模式獲得市場深度認同。2016年，本公司完成綠城管理代建業務與藍城房產建設管理集團有限公司代建業務的合併重組，按期實現項目融合、管控融合、團隊融合的階段性目標。同時，以「按需定制、構建平台、共創價值、共享利益」為核心，綠城管理推出新的服務體系，打造房地產開發全產業鏈生態平台。截至2016年12月31日，綠城管理管控項目達到164個，總建築面積約4,557萬平方米，預計總可售金額約人民幣2,531億元，同時本年度交付使用的千島湖玉蘭花園、杭州西溪國際商務中心、蚌埠春江明月、義烏總部經濟園等項目合計約454萬平方米。綠城管理已經成為全國品質領先、規模最大的專業代建管理集團。

前景展望

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

展望2017年，房地產投資將繼續保持增長，支持經濟的穩定發展。在新一輪「因地制宜、分城施策」的市場調控措施下，預計短期內三四綫城市的去庫存進程將加快，一二綫城市的監管限制將持續、銷售增長或放緩，大型房地產企業為爭取更高市佔率，整個行業或將面臨更為激烈的競爭。

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

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

精准銷售方面，本集團將嚴格執行既定的「早銷、快銷、多銷」原則，緊盯市場變化，緊抓客戶需求，靈活突破，合理爭取價格備案空間，維護公司和股東可預期的盈利空間，同時借助大數據等工具在杭州開展精准定位、精准營銷的試點，保證首開去化率和價格水平，繼續加快存量房源、特別是三四綫城市存量房源的去化，整體加快項目銷售。

投資拓展方面，2016年綠城集團銷售業績首次突破「千億」規模，資金回籠金額豐厚，且在投資拿地時合理設置上線，有效避免了購入價格過高的「地王」項目，保證了本公司2017年充裕的資金量，可以展開更大力度的投資拓展。2017年，本集團整體投資繼續堅持「核心城市、核心地段」戰略，一方面繼續強化一二綫核心重點城市的項目投資；另一方面適度加大優秀三四綫城市優質短平快項目的投資，同時嚴控三四綫城市項目的單個體量，第三，戰略性拓展一二綫城市周邊的優質小鎮項目。緊抓政府「合理增加一二綫城市住宅用地」的契機，通過招拍掛、收並購、PPP(政府與社會資本合作)、一二級土地聯動、城市更新和舊城改造、軌道交通戰略合作等多種方式，最大限度地獲取優質地塊項目，進一步增倉北京、上海、廣州、杭州、南京，爭取進入深圳、重慶等城市，加持鄭州、濟南、寧波等地優質項目，爭取年內基本實現土地儲備結構和儲備方式的優化調整的目標。

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

產品品質方面，本集團將繼續傳承綠城精神和情懷，堅持極致的品質追求，並以契合市場需求的高性價比為導向，繼續加強房產品戶型、空間布局、功能結構、材料匹配等創新研發，系統提升新技術、新材料、智能化、綠色節能等創新研究和應用程度。同時，本集團將與浙江大學建立聯合實驗室，以產學研合作的方式建設建築檢測，創新研究平台；與中天建設集團構建聯合研發基地，開展產業化成套技術研發和綠色建築解決方案應用，並在杭州柳岸曉風、上海誠園(代建項目)等項目進行應用試點，逐步將專業技術轉化為綠城的生產力、綠城產品的核心競爭力，進一步提升綠城產品的性價比。

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

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

人才培養方面，綠城集團與浙江工業大學聯合開辦「綠城同道人班」，甄選在校優秀本科生、研究生，結合公司要求予以體系化培養，提前鎖定高校優秀人才；啟動「綠城管理學堂」，組織第二期「彩虹計劃」項目總經理培訓班，建設人才培養基地，同時，強化基幹隊伍，並建立公司高級管理者與基幹人員的師徒結對制，保障公司發展的人才需求；抓緊落地項目模擬跟投和實質跟投等激勵機制和專項獎勵政策，保持薪酬激勵機制的市場競爭性和對優秀中高端人才的吸引力，重獎價值創造者和價值貢獻者。

2017年綠城集團預計整體可售貨源約為871萬平方米，整體可售金額約為人民幣1,493億元。其中，2017年本集團將有105個投資項目或項目分期在售，預計可售貨源約571萬平方米，可售金額約人民幣1,125億元(其中2016年存量房源可售金額為人民幣557億元，2017年預計新增可售房源金額人民幣568億元)，一二綫城市可售貨源約153萬平方米，可售金額約人民幣435億元，佔2017年可售金額的38.7%；2017年綠城集團代建項目預計可售貨源約300萬平方米，可售金額約人民幣368億元。

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

未來，綠城集團將充分發揮混合所有制企業特質，整體推進綠城房產、綠城管理、綠城資產、綠城小鎮及綠城生活服務五大板塊多元化發展，傳承綠城精神、追求極致品質，相信本集團走在房地產行業變革前端的盈利模式，將引領綠城加快實現成為「理想生活綜合服務商」的目標，樹立房地產企業融合「美麗建築」和「美好生活」的標杆。

財務分析

收入

本集團的收入主要來自物業銷售，同時也包括酒店營運收入、物業租金收入、項目管理收入、銷售建築材料收入、設計及裝修收入等。本年度實現物業銷售收入人民幣25,521百萬元，佔總收入的88.1%，較2015年的人民幣23,326百萬元增加人民幣2,195百萬元，上升9.4%，主要是交付物業銷售面積增加較多所致。本年度交付物業銷售面積為2,269,171平方米，較2015年的1,610,818平方米上升40.9%。本年度交付物業銷售均價為每平方米人民幣11,247元，較2015年的每平方米14,481元下降22.3%，主要是因為本年度交付的項目中，銷售佔比較高的新疆百合公寓、淄博百合花園、奉化玫瑰園等項目均位於三四綫城市，在一定程度上影響了銷售均價。

2016年附屬公司結轉收入的樓盤情況如下：

項目名稱	物業類型	銷售面積 (平方米) (附註)	銷售收入 (人民幣 百萬元)	銷售比重	銷售均價 (人民幣元 /平方米)
合肥翡翠湖玫瑰園	高層住宅、別墅	263,506	2,719	10.7%	10,319
海南藍灣小鎮	高層住宅、別墅	93,841	2,047	8.0%	21,813
新疆百合公寓	高層住宅、寫字樓	136,892	1,786	7.0%	13,047
青島理想之城	高層住宅、多層住宅、別墅	134,452	1,780	7.0%	13,239
淄博百合花園	高層住宅、多層住宅、別墅	183,002	1,519	6.0%	8,300
杭州玉園	高層住宅	81,866	1,363	5.3%	16,649
奉化玫瑰園	高層住宅、別墅	121,491	1,283	5.0%	10,560
建德春江明月	高層住宅	106,766	1,233	4.8%	11,549
杭州藍庭	高層住宅、多層住宅、別墅	147,748	1,176	4.6%	7,959
諸暨綠城廣場	高層住宅、別墅	99,496	920	3.6%	9,247
舟山長峙島	高層住宅	88,615	850	3.3%	9,592
其他		811,496	8,845	34.7%	10,900
合計		2,269,171	25,521	100.0%	11,247

附註：銷售面積包括地上及地下面積。

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

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

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

本年度本集團實現項目管理收入人民幣814百萬元，較2015年的人民幣748百萬元上升8.8%，主要是本集團近年來推行輕資產運營理念，並持續對外輸出綠城品牌、管理體系和全產業鏈資源，項目管理業務的各項核心優勢逐漸得到行業認可，服務群體增加同時業務規模不斷擴大所致。

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

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

物業銷售毛利率

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

其他收入

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

銷售及行政開支

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

人力資源成本是銷售及行政開支中的最大單一支出，本年度產生人民幣1,476百萬元(2015年：人民幣1,237百萬元)，同比增長19.3%，主要是2016年度房地產企業的生存環境顯著好轉，本集團積極拓展銷售，大力推動庫存去化，隨著銷售額的持續突破，人力資源成本呈一定幅度的增長所致。本年度產生營銷活動相關費用合共人民幣599百萬元，與2015年的人民幣584百萬元相比略有增加。本年度產生日常營運費用人民幣929百萬元(2015年：人民幣991百萬元)，同比下降6.3%，主要是因為本公司致力於費效比的提升，通過日益完善的成本費用管控體系，嚴控各項費用開支，取得較好效果。

本年度包含在行政開支中有淨匯兌損失人民幣528百萬元，與2015年的損失人民幣426百萬元相比增加人民幣102百萬元，主要是因為2016年美元對人民幣匯率升值約6.7%，且本集團外幣借款較多所致。於2016年12月31日，本集團尚有外幣銀行借款和境外優先票據餘額合共美金2,042百萬美元(於2015年12月31日：美金2,203百萬美元)。

財務費用

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

分佔合營企業及聯營公司業績

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

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

2016年合營企業及聯營公司結轉收入的樓盤情況如下：

項目名稱	類別	物業類型	銷售面積 (平方米) (附註)	銷售收入 (人民幣 百萬元)	銷售比重	銷售均價 (人民幣元 /平方米)
濟南百合花園	合營企業	高層住宅	188,833	1,633	5.7%	8,648
余姚明園	合營企業	高層住宅、別墅	141,076	1,554	5.5%	11,015
杭州之江壹號	合營企業	高層住宅	82,576	1,495	5.3%	18,105
杭州武林壹號	聯營公司	高層住宅	101,100	5,853	20.6%	57,893
義烏玫瑰園	聯營公司	高層住宅、別墅	244,087	4,234	14.9%	17,346
上海長風中心	聯營公司	高層住宅、寫字樓	53,287	1,708	6.0%	32,053
杭州田園牧歌	聯營公司	高層住宅、別墅	82,312	1,452	5.1%	17,640
濟南全運村	聯營公司	高層住宅、別墅	117,979	1,417	5.0%	12,011
其他			665,643	9,068	31.9%	13,623
合計			1,676,893	28,414	100.0%	16,944

附註：銷售面積包括地上及地下面積。

稅項費用

本年度稅項包括人民幣431百萬元的土地增值稅(2015年：人民幣861百萬元)和人民幣1,095百萬元的企業所得稅(2015年：人民幣814百萬元)。本年度企業所得稅實際稅負為37.2%(撇除分佔合營企業和聯營公司業績及若干境外附屬公司之虧損)，高於法定稅率25.0%，主要是因為預提股息所得稅、未確認遞延稅項資產的若干境內附屬公司虧損、交叉貨幣掉期公平值改變、優先票據提早贖回權的公允價值變動以及若干不可扣除的開支所導致。

投資物業的公平值變動收益

投資物業是以賺取租金為目的而持有的物業，應按照公允價值計量。本集團委聘戴德梁行有限公司對投資物業予以評估。根據評估結果，2016年投資物業的公平值變動收益為人民幣50百萬元(2015年：收益人民幣40百萬元)。

交叉貨幣掉期公平值改變

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

優先票據提早贖回權的公平值改變

本集團所有優先票據包含提早贖回期權。提早贖回期權被視為與主合約並無密切關係的內置衍生工具。本年度提早贖回期權公平值變動為損失人民幣101百萬元(2015年：收益人民幣258百萬元)，主要是本年度對2018年到期的優先票據行使了提早贖回權。

若干資產的減值虧損計提與撥回

鑒於市場環境的瞬息變化，本集團委聘戴德梁行有限公司對部分物業予以評估。根據評估結果，2016年本公司之附屬公司舟山市普陀綠城實業投資有限公司撥回酒店物業的評估減值人民幣35百萬元(2015年：撥回評估減值人民幣25百萬元)，本公司之附屬公司新昌綠城置業有限公司撥回酒店物業的評估減值人民幣3百萬元(2015年：撥回評估減值人民幣6百萬元)。

本年度本集團分別就若干附屬公司之已竣工可出售物業計提減值虧損，情況如下：

公司名稱	項目名稱	減值虧損 (人民幣百萬元)
綠城恒基(大慶)置業有限公司	大慶御園	20
諸暨市越都置業有限公司	諸暨綠城廣場	20
浙江宏順房地產開發有限公司	臨安曼陀花園	13
台州綠城泰業房地產開發有限公司	台州寧江明月	8
安徽綠城玫瑰園房地產開發有限公司	合肥翡翠湖玫瑰園	8
合計		<u>69</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(紹興玉園項目)的款項計提減值虧損人民幣82百萬元(2015年：人民幣98百萬元)。

預售訂金

預售訂金為物業預售收到的款項。該款項於物業交付時結轉為銷售收入。於2016年12月31日，本集團有預售訂金餘額人民幣38,423百萬元，較2015年12月31日的人民幣22,223百萬元增加人民幣16,200百萬元，增加72.9%。

於2016年12月31日，合營企業及聯營公司有預售訂金餘額人民幣50,905百萬元，相比於2015年12月31日的人民幣30,639百萬元增加人民幣20,266百萬元，增加66.1%。

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

融資來源及流動性

於2016年12月31日，本集團有銀行存款及現金(包括抵押銀行存款)人民幣24,971百萬元(2015年12月31日：人民幣18,239百萬元)，總借貸人民幣47,834百萬元(2015年12月31日：人民幣44,994百萬元)，淨負債(總借貸減去銀行存款及現金)人民幣22,863百萬元(2015年12月31日：人民幣26,775百萬元)。淨資產負債率(淨負債除以淨資產)為58.1%，與2015年12月31日的73.0%相比有顯著改善，主要是2016年本集團積極拓展銷售，推動庫存去化，全年銷售目標不斷實現突破，同時帶來銷售回籠資金較多，且本年度置地審慎，未新增購入高價地塊所致。

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

重要收購及處置

本年度，藍城房產建設管理集團有限公司(「藍城」)(當時為本公司的附屬公司)的股東透過公司分立及存續的方式分拆其為兩家公司，即杭州藍城致信建設管理有限公司(「新藍城」)及藍城(即重組後的原有公司)。就上述重組，於2016年6月25日，本集團分別簽訂收購協議及出售協議，據此，本集團同意(i)以約人民幣926百萬元(經調整後)總對價向其他股東收購新藍城的餘下64.6%股權，及(ii)以約人民幣135百萬元(經調整後)總對價向宋卫平先生出售重組後藍城35.4%的股權。截至2016年12月31日，本集團已支付收購新藍城之對價約人民幣617百萬元，及已收到出售藍城之對價約人民幣76百萬元。於上述收購及出售完成時，新藍城已成為本公司的全資附屬公司及本公司已不再持有藍城的任何權益。除上述以外，於2016年6月25日，本集團亦簽訂另一收購協議，據此，本公司之

附屬公司綠城房地產集團有限公司同意以約人民幣103百萬的總對價向藍城收購寧波高新區智慧綠城建設有限公司60%股權。有關上述交易的其它內容，請見本公司日期為2016年6月25日的公告及本公司日期為2016年8月16日的通函。

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

匯率波動風險

本集團之營運所在地主要在中華人民共和國，大部分的收入與支出均以人民幣結算。由於本集團存有外幣存款、外幣應收及應付關聯人士欠款和外幣應收及應付第三方款項，且尚有外幣銀行借款和境外優先票據餘額合共美金2,042百萬元，故本集團面對外匯風險。本集團的經營現金流量或流動資金不會因匯率波動而產生重大影響，但本公司仍然正積極與各大銀行探討外匯對沖方案，唯截至2016年12月31日並無訂立任何外匯對沖安排。

財務保證

若干銀行為本集團物業的購買者提供抵押借款，本集團就此等抵押借款作出保證。於2016年12月31日，抵押貸款保證為人民幣27,361百萬元(2015年12月31日：人民幣21,845百萬元)。

資產抵押

於2016年12月31日，本集團向銀行及其他金融機構就其授予的一般信貸，抵押了賬面總值人民幣37,698百萬元(2015年12月31日：人民幣29,370百萬元)的樓宇、酒店、在建工程、預付租賃款、投資物業、可供發展物業、發展中物業、已竣工可出售物業、抵押銀行存款、於合營企業權益及於聯營公司權益。

資本承擔

於2016年12月31日，本集團就可供發展物業、發展中物業或在建工程已訂約資本開支但未撥備的承擔為人民幣11,000百萬元(2015年12月31日：人民幣16,465百萬元)。

資本開支計劃

考慮到複雜多變的經濟環境，本集團對資金運用採取十分謹慎的態度，以確保資金鏈的安全性。目前本集團沒有任何重大的資本開支計劃。

結算日後事項

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

購買、出售及贖回本公司上市證券

截至2016年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

人力資源

截至2016年12月31日，本集團總共僱用5,334名僱員(2015年：5,328名)。本集團僱員的薪酬按其表現、經驗及當時行業慣例釐定。本公司薪酬委員會及董事會定期檢討本集團的薪酬政策及待遇，並且按個別僱員的表現評價贈予花紅及現金獎勵作為對僱員的激勵。

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》(「標準規則」)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

本公司審核委員會(「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2016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。

股東週年大會

本公司擬於2017年6月16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(「股東」)。

股息

董事會建議向於2017年6月26日(星期一)名列本公司股東名冊的本公司普通股股東，派付截至2016年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.12元(「2016年末期股息」)(2015年：無)。派息建議尚待股東於股東周年大會批准，2016年末期股息預期將於2017年7月底前派付。

暫停辦理股份登記手續

本公司將於以下期間暫停辦理股份登記手續：

- (i) 由2017年6月13日(星期二)至2017年6月16日(星期五)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份登記手續，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2017年6月12日(星期一)下午4時30分前交予本公司於香港的股份過戶處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖；及
- (ii) 由2017年6月22日(星期四)至2017年6月26日(星期一)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份登記手續，期間不會辦理股份過戶登記，以確定股東符合資格獲派2016年末期股息(如股東於股東周年大會上批准)。為符合資格獲派2016年末期股息的人士，所有過戶文檔連同有關股票必須在2017年6月21日(星期三)下午4時30分前交予本公司於香港的股份過戶處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

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2016年12月31日止年度年報將寄予股東，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
2017年3月24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。