



年 報  
2015



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)



## 歡迎光臨綠城家園

您將邁入清新、優雅之境地，回歸安定、溫馨、美好的生活本原。

在這裡，一磚一瓦由我們的智慧和心血砌築，一草一木是我們生命和人生價值的轉移。您欣喜開懷的笑容，是對我們的最高讚譽。


邁向氣宇非凡之門，通往優雅廳堂之時，我們惟願您充分體會人生時光之從容與優雅。追求經典風格與現代設計彼此交融，恰如其分地滿足舒適生活之需，尊享現代城市文明成果，崇尚精緻、完美之居者理想。倘伴於人間桃源，耳目一新，心曠神怡，倍感人、房產品與自然之絕妙詩畫。在綠城家園安居，珍藏美麗，暢享寧靜。



# 目錄

002	公司簡介
004	公司資料
006	財務摘要
008	主席報告
010	行政總裁報告
012	物業組合
025	管理層討論與分析
042	董事及高級管理層履歷
052	可持續發展及企業社會責任
060	投資者關係
064	企業管治報告
071	董事會報告
092	獨立核數師報告
094	綜合財務報表
218	釋義

# 公司簡介



綠城中國控股有限公司是中國名列前茅的房產開發商之一，以優秀的物業質量、獨特的建築美學、以人為本的園區服務保持行業領先地位。公司連續第十一年被國務院發展研究中心、清華大學房地產研究所、中國指數研究院三家權威機構聯合評定為「中國房地產百強企業綜合實力TOP10」、蟬聯「中國房地產百強企業規模性TOP10」稱號，並連續第十二年榮膺「2015中國房地產公司品牌價值TOP10(混合所有)」，品牌價值達211.83億元。此外，綠城還憑藉在保障房建設和慈善公益事業等方面的努力，榮獲「中國房地產年度社會責任感企業」。



濟南全運村

## 公司簡介



歷經21年的發展，綠城以中國大陸經濟發展最發達的省份之一浙江省為主要基地，樓盤遍布浙江省內經濟最繁榮的城市，包括杭州市、寧波市、台州市、紹興市以及省內的全國經濟百強縣市，業務規模龐大，並擁有廣泛的知名度。自2000年起啟動全國戰略，目前已成功拓展至長三角其他重要城市(包括上海、徐州及無錫等)、環渤海經濟圈重要城市(包括北京、天津、青島、濟南、瀋陽及大連等)以及其他省會城市(安徽省合肥市、河南省鄭州市、湖南省長沙市及新疆烏魯木齊市等)，在各地確立了優秀的品牌形象。

自2010年9月起，綠城啟動代建業務，包括商業代建、政府代建及資本代建；2015年9月，基於綠城全新的戰略發展需要，綠城房地產建設管理集團正式成立，成為綠城對外實施品牌輸出、管理輸出和資源輸出的主體，也是綠城輕資產模式從平台化走向集團化發展的里程碑。目前，綠城管

理集團旗下有受托管理項目60個，總建築面積達1,921萬平方米，預計可實現銷售額約1,363億元。

作為一家以「精品物業營造專家」聞名業內外的房地產開發企業，綠城從人文理想的認知出發，通過全世界範圍的深入學習，加入自身的梳理、實踐和改造，形成居住物業、公用物業、商用物業、城市綜合體、理想小鎮和保障物業等六大經典序列產品，用精品鑄就人居理想。

2012年6月8日，綠城引進九龍倉作為戰略性股東，九龍倉合共投資約港幣51億元(約人民幣41.6億)，包括認購配售股份約4.9億股及認購可換股證券(已於2014年2月全數贖回)。於本報告日期，九龍倉(透過其全資附屬公司)擁有本公司已發行股本總額的25%權益。

2015年3月27日，中交集團與宋卫平先生及其他關聯股東完成股份買賣交易，據此中交集團以現金每股港幣11.46元收購其524,851,793股本公司股份，總對價約港幣60.15億元，於2015年6月4日，中交集團再以每股11.46港元收購本公司1億股股份。據此，於本報告日期，中交集團持有本公司股份約為28.9%，成為綠城單一最大股東。

於2015年12月31日，綠城集團在全國擁有超過3,124萬平方米總建築面積的優質土地儲備，確保了公司未來的持續穩定發展。公司憑藉優秀的人力資源儲備、高效率的集團管理架構，在業務所及的城市成功樹立優秀的品牌形象，並累積了大量高質量項目的開發經驗和卓越的營運能力，為集團的未來發展提供了強勁動力。

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

宋卫平先生(聯席主席)  
劉文生先生(聯席主席)  
孫國強先生  
壽柏年先生  
曹舟南先生  
李青岸先生  
李永前先生

### 獨立非執行董事

賈生華先生  
柯煥章先生  
史習平先生  
許雲輝先生

## 審核委員會

史習平先生(主席)  
賈生華先生  
許雲輝先生

## 提名委員會

史習平先生(主席)  
劉文生先生  
壽柏年先生  
賈生華先生  
柯煥章先生  
許雲輝先生

## 薪酬委員會

賈生華先生(主席)  
孫國強先生  
壽柏年先生  
柯煥章先生  
史習平先生  
許雲輝先生

## 註冊辦事處

Maples Corporate Services Limited  
PO Box 309, Ugland House  
South Church Street  
George Town, Grand Cayman  
KY1-1104, Cayman Islands

## 香港股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17樓  
1712-1716號舖

## 開曼群島股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company  
(Cayman) Limited  
4th Floor, Royal Bank House  
24 Shedden Road  
George Town Grand Cayman  
KY1-1110 Cayman Islands

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

## 法律顧問

香港法律方面：  
亞司特律師事務所

中國法律方面：  
浙江天冊律師事務所

開曼群島及英屬維京群島法律方面：  
Maples and Calder

## 公司秘書

馮征先生

## 授權代表

曹舟南先生  
馮征先生

## 主要往來銀行

中國銀行股份有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
中國農業銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
渣打銀行(香港)有限公司  
交通銀行股份有限公司  
東亞銀行有限公司  
平安銀行股份有限公司  
中國光大銀行股份有限公司  
上海浦東發展銀行股份有限公司

## 杭州總部

中國  
浙江省杭州市  
杭大路1號  
黃龍世紀廣場A座10樓  
(郵編：310007)

## 香港主要辦公地點

香港中環  
皇后大道中16-18號  
新世界大廈1期14樓1406-1408室

## 公司資料

### 投資者關係部

電郵：ir@chinagreentown.com

電話：(852) 2523 3138

傳真：(852) 2523 6608

### 公共關係

偉達公共關係顧問

電郵：greentown@hkstrategies.com

電話：(852) 2894 6321

傳真：(852) 2576 1990

### 股票代碼

香港聯交所：03900

### 網頁

www.chinagreentown.com

www.greentownchina.com

附註：

**(1) 以下變更截至2015年12月31日止年度內生效：**

下列變更於2015年3月27日生效：

- (i) 朱碧新先生獲委任為本公司執行董事、董事會聯席主席兼提名委員會成員；
- (ii) 孫國強先生獲委任為本公司執行董事，並取代壽柏年先生出任投資委員會成員，同時亦獲委任為薪酬委員會成員；
- (iii) 周安橋先生獲委任為本公司非執行董事兼董事會副主席，同時亦接替吳天海先生出任薪酬委員會及投資委員會成員；
- (iv) 宋卫平先生由董事會主席改任為董事會聯席主席；
- (v) 羅釗明先生辭任本公司執行董事兼董事會副主席；
- (vi) 郭佳峰先生及曹舟南先生辭任本公司執行董事；
- (vii) 吳天海先生辭任本公司非執行董事兼薪酬委員會及投資委員會成員；及
- (viii) 壽柏年先生辭任本公司董事會常務副主席兼投資委員會成員。

下列變更於2015年6月22日生效：

- (i) 壽柏年先生辭任本公司行政總裁；
- (ii) 曹舟南先生獲委任為本公司執行董事兼本公司行政總裁；
- (iii) 李青岸先生獲委任為本公司執行董事；
- (iv) 劉文生先生獲委任為本公司非執行董事；
- (v) 賈生華先生獲委任為本公司提名委員會成員；
- (vi) 柯煥章先生獲委任為本公司薪酬委員會及提名委員會成員；及
- (vii) 許雲輝先生獲委任為本公司薪酬委員會成員。

下列變更於2015年7月1日生效：

- (i) 周安橋先生辭任本公司非執行董事，董事會副主席及薪酬委員會成員；
- (ii) 徐耀祥先生辭任本公司非執行董事，審核委員會及提名委員會成員。

**(2) 以下變更於2015年12月31日之後生效：**

下列變更於2016年1月15日生效：

- (i) 朱碧新先生辭任本公司執行董事、董事會聯席主席兼董事會提名委員會成員；
- (ii) 劉文生先生由本公司非執行董事調任為執行董事，並獲委任為董事會聯席主席兼提名委員會成員；及
- (iii) 李永前先生獲委任為本公司執行董事。





# 財務摘要

## 五年財務概要

### 綜合業績

	截至12月31日止年度				
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
收入	<b>26,047,051</b>	32,048,979	28,990,570	35,392,506	21,963,747
銷售成本	<b>(20,626,106)</b>	(23,916,319)	(20,215,201)	(24,678,810)	(14,555,354)
毛利	<b>5,420,945</b>	8,132,660	8,775,369	10,713,696	7,408,393
其他收入	<b>1,185,999</b>	1,209,064	1,647,817	1,744,672	1,000,840
開支	<b>(5,340,155)</b>	(3,821,011)	(2,847,160)	(2,714,643)	(2,541,686)
分佔合營企業及聯營公司業績	<b>1,667,882</b>	407,752	1,570,036	513,475	833,167
除稅前利潤	<b>2,934,671</b>	5,928,465	9,146,062	10,257,200	6,700,714
稅項	<b>(1,675,175)</b>	(2,718,644)	(3,155,857)	(4,204,149)	(2,582,772)
本年利潤	<b>1,259,496</b>	3,209,821	5,990,205	6,053,051	4,117,942
應佔利潤：					
本公司股東	<b>813,206</b>	2,071,722	4,885,514	4,851,123	2,574,637
非控股股東	<b>446,290</b>	1,138,099	1,104,691	1,201,928	1,543,305
	<b>1,259,496</b>	3,209,821	5,990,205	6,053,051	4,117,942

### 綜合資產及負債

	於12月31日				
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
資產總額	<b>144,512,604</b>	127,143,878	122,335,702	107,707,296	127,976,528
負債總額	<b>107,852,545</b>	92,298,570	90,324,730	80,219,221	110,333,214
權益總額	<b>36,660,059</b>	34,845,308	32,010,972	27,488,075	17,643,314



► 奉化玫瑰園

# 主席報告



2015年，在中國經濟調整轉型與房地產行業變革持續深入的時代背景下，我們依然堅持綠城人「真誠、善意、精緻、完美」的核心價值觀，始終堅守「為員工創造平台，為客戶創造價值、為城市創造美麗，為社會創造財富」的企業使命，視業主為家人，視員工為根本，共同致力於創造美好生活和更美好未來。

我們試想把人世間居住園區變成飄落的天堂，構築健康、快樂、長壽的園區生態系統。在政府引導房產行業加大力度去庫存的時代，大多數擁有城鎮戶籍的人擁有一套以上住房，客戶從對量的需求轉變為對生活品質的追求，在綠城發展的第21個年頭，公司從一般傳統概念上的房產商，轉型成為理想生活綜合服務商。我們所開發營造的園區，在保持規劃設計、景觀營造、工程質量的水準基礎上，努力打造成

## 主席報告

健康、快樂、長壽的園區，使各年齡段、各式人群、各方面的需求都得以滿足，構築成這樣一個完整的生態系統。這是房產領域重大升級，綠城要走出一般開發模式，走出最簡單、基本的一個行業鏈條，找到新的市場需求。

我們所追求的理想生活綜合服務商，將以世界標準，夢想的天堂，冥冥之中是造物主的委托，這不是夢，而是我們努力前行的方向。

**客戶是甲方，更是家人。**客戶對綠城而言極其重要，客戶既是服務目標和服務對象，也是服務動力和服務主體。如今是服務時代，中國所有的開發商中，綠城擁有最好的客戶基礎，連續五年客戶滿意度全國第一，連續六年物業服務滿意度全國第一。客戶、業主是綠城的家人，給了綠城

業績和利潤，更對綠城愛惜和支持。客戶也是園區生活的主體和推動器，為社會服務、為客戶服務，這是企業的使命。

**優秀人才是公司的重要資產。**人才是公司的最重要的資產，是本體、出發點和目標，他們構成了公司的主體和公司存在最主要的理由，綠城從傳統的房產開發商轉型為理想生活綜合服務商，實現從營造房產向營造生活轉變，要依靠優秀的員工和管理者。沒有全體同仁的共同努力，不會有綠城的過去、今天和將來，人才是綠城的本體！

**綠城的好房子美學。**綠城的可貴，最有價值的一點是，即使是處在這樣一個複雜的商品社會，作為一群人文理想主義的社會實踐者，我們依然以我們的心血堅持品質底線，去改變它，改善它。房產本身有使

用壽命，有自然損耗，加上科技的進步與更新換代，人們需求的提升，對於高品質的房產的需求是一直存在且不斷提升的，綠城的好房子是緊跟時代發展，內外兼修的，這是轉型理想生活綜合服務商奠定的堅實基礎。

2015年，綠城的關鍵詞就是「服務」和「品質生活」，方向是正確的，關鍵在於我們的落實，在未來的發展中，我們要理解，要腳踏實地，從房產營造到生活服務，有一整套設計、貫徹和推進。我們不能讓客戶、團隊、員工和股東失望，我們一定要把含金量做出來，做出品質。

董事會聯席主席  
宋卫平

2016年3月25日

## 臨安桃李春風



# 行政總裁報告

尊敬的各位股東：

公司自1995年成立至今，21年砥礪前行，緊緊把握中國城市化發展的歷史機遇期，全力克服了發展過程中的諸多困難和波折，同時成功將土地紅利、企業盈利、團隊智慧、人生價值集中轉化為員工的平台、客戶的價值、城市的美麗、社會的財富。綠城房地產業務累計已進入全國90餘座城市，創造了400餘個美好園區，服務著全國百萬人的幸福生活，居民居住滿意度連續五年引領全國第一，房地產品牌價值和綜合實力連續十餘年位居全國前十，2015年綠城品牌價值達到211.83億元，位列中國500強企業第168名，並在理念、客戶、營造、產品、服務、團隊、品牌、資源等方面形成了自己的核心優勢和特質。

2015年，是公司不平凡的一年。面對步入新常態發展的中國經濟格局，以及根本性變革的房地產行業，土地紅利盡難求、供求關係逆轉、開發模式變革，公司主動變革、轉型創新，引入了中交集團戰略投資，並在各大股東的大力支持和公司董事會的正確領導下，通過全體員工的共同努力，完成了股權架構優化，形成了新的治理格局，明確了公司「十三五」發展戰略，完善了投資結構，展開了核心城市投資布局，落實了產品創新，保證了公司的平穩過渡和穩定的經營業績，截至2015年12月31日，本年度綠城集團已實現合同銷售人民幣719億元，完成年度計劃的119.8%，這充分奠定了公司面向未來、面向發展的底氣和基礎。

未來三年，公司將緊密契合「品質生活服務時代」的典型特徵和基本要求，扎實推進既定的「服務平台化、開發專業化、地產金融化」轉型戰略，堅持綠城核心價值理念，堅持品質發展道路，堅持綠城產品的基本脈絡和特質，依托服務為產品增值，改變城市戰略布局和拿地策略，改變土地紅利時代下的運營管理模式，始終以客戶滿意度為經營中心，以目標利潤為管理中心，以「服務第一、品質第一、性價比第一」為根本目標，以「提高毛利率」、「提升盈利水平」為基本訴求，全面構建現代企業制度，打通「金融」和「地產」，串聯起「美麗建築」和「美好生活」。

青島深藍中心



## 行政總裁報告

2016年，是公司戰略轉型、運營提升的關鍵之年。公司將圍繞「理想生活綜合服務商」願景，堅決貫徹執行服務戰略，堅持以市場為導向，以營銷為龍頭，以品質為核心，尊重市場規則，緊貼客戶需求，公司發展方向向「品質生活服務」整體轉型，公司營運機制體系化向市場導向轉變，進一步提升服務品質、產品品質、品牌口碑、持續創新運營機制、組織架構、激勵機制、金融平台，進一步優化城市布局、存量結構、合作水平、代建模式，共同引導並滿足全年齡段、多元化、多樣化、高品質的需求，實現開發增值、輕資產增值和服務增值，努力打造「城市生活綜合服務商第一品牌」。

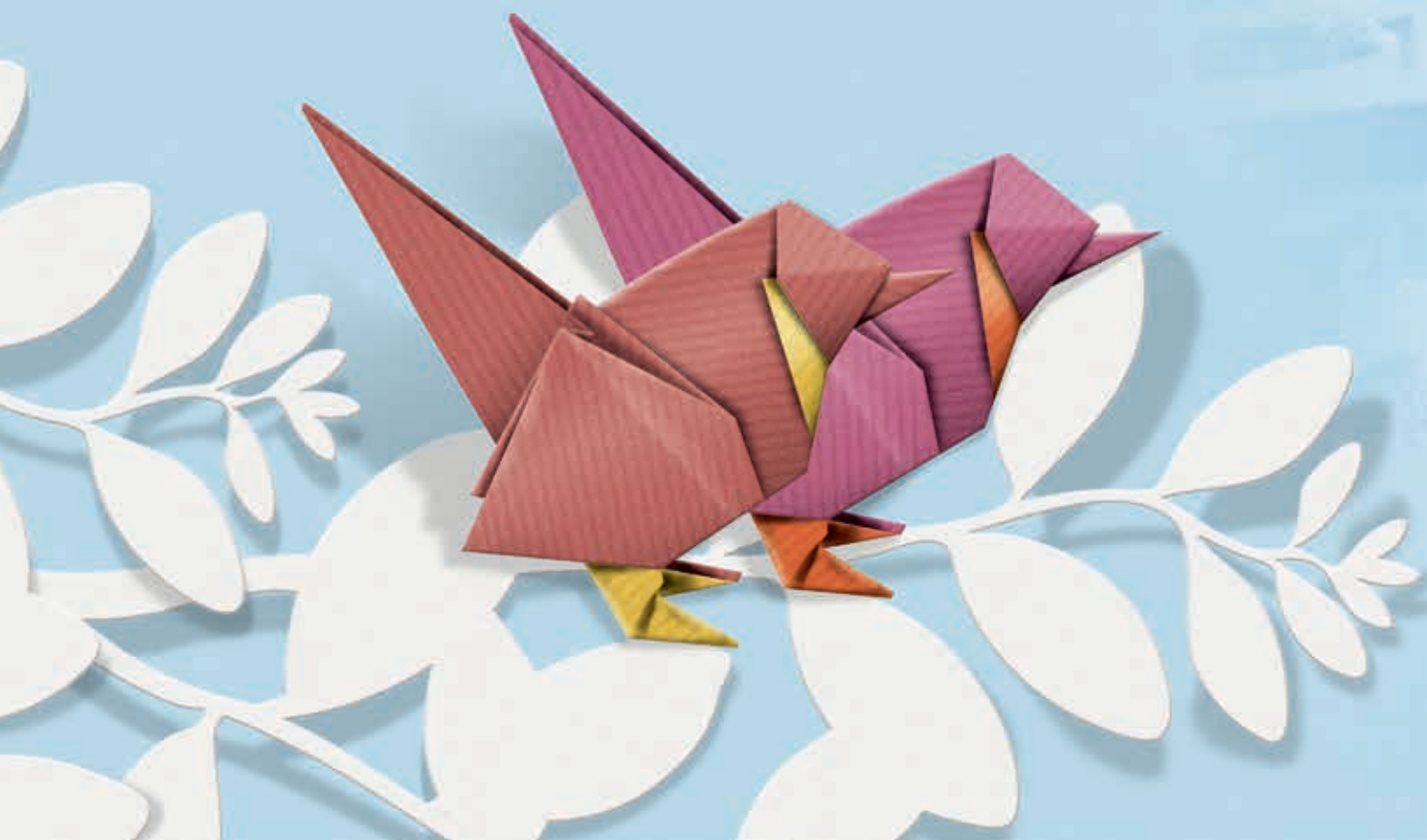
執行董事及行政總裁

曹舟南

2016年3月25日



# 物業組合





徐州紫薇公館



# 物業組合

## 綠城在 中國



- 13.7% 杭州
- 30.2% 浙江(除杭州)
- 4.0% 長三角區域(除浙江)
- 33.7% 環渤海區域
- 18.4% 其他

總建築面積超過  
3,124萬平方米

物業組合

浙江

30.2%

佔總土地儲備比例(%)

9,449,447

總建築面積(平方米)

山東

19.5%

佔總土地儲備比例(%)

6,076,805

總建築面積(平方米)

杭州

13.7%

佔總土地儲備比例(%)

4,266,157

總建築面積(平方米)

遼寧

6.4%

佔總土地儲備比例(%)

1,996,080

總建築面積(平方米)

新疆

5.7%

佔總土地儲備比例(%)

1,794,215

總建築面積(平方米)

海南

4.8%

佔總土地儲備比例(%)

1,485,071

總建築面積(平方米)

天津

3.1%

佔總土地儲備比例(%)

960,021

總建築面積(平方米)

河北

2.8%

佔總土地儲備比例(%)

888,122

總建築面積(平方米)

黑龍江

2.2%

佔總土地儲備比例(%)

698,954

總建築面積(平方米)

江蘇

2.1%

佔總土地儲備比例(%)

662,284

總建築面積(平方米)

北京

1.9%

佔總土地儲備比例(%)

604,856

總建築面積(平方米)

上海

1.9%

佔總土地儲備比例(%)

578,300

總建築面積(平方米)

安徽

1.7%

佔總土地儲備比例(%)

518,475

總建築面積(平方米)

河南

1.3%

佔總土地儲備比例(%)

418,858

總建築面積(平方米)

湖南

0.9%

佔總土地儲備比例(%)

279,750

總建築面積(平方米)

廣西

0.7%

佔總土地儲備比例(%)

205,926

總建築面積(平方米)

湖北

0.6%

佔總土地儲備比例(%)

188,559

總建築面積(平方米)

內蒙古

0.5%

佔總土地儲備比例(%)

170,520

總建築面積(平方米)

區域	項目數目	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	比例
杭州	15	1,703,563	4,266,157	13.7%
浙江(除杭州)	29	6,914,985	9,449,447	30.2%
長三角區域(除浙江)	5	362,924	1,240,584	4.0%
山東	12	2,559,015	6,076,805	19.5%
遼寧	2	845,276	1,996,080	6.4%
海南	1	1,498,999	1,485,071	4.8%
北京	3	326,650	604,856	1.9%
其他城市	14	3,239,504	6,123,400	19.5%
合計	81	17,450,916	31,242,400	100%

附註：

- (1) 不包括本集團10%及以下權益的項目。
- (2) 總建築面積及土地面積會隨着規劃調整而有所更改，相關數字以項目完成後的最終測量為準。

物業組合

# 長江三角洲地區 杭州



## 物業組合

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 杭州武林壹號	高層住宅	50%	77,041	357,433
2 杭州藍庭	高層住宅	85%	41,045	153,534
3 杭州望江寫字樓	寫字樓	56%	6,749	45,048
4 杭州中心	城市綜合體	45%	22,566	248,260
5 杭州翡翠城	綜合社區	45%	316,954	604,826
6 杭州玉園	高層住宅	100%	20,499	77,748
7 杭州錢塘明月	高層住宅	50%	70,227	285,447
8 杭州桃花源	酒店	64%	44,027	32,226
9 杭州桃源小鎮	綜合社區	50%	539,505	759,939
10 杭州之江壹號	高層住宅	50%	99,781	270,679
11 杭州楊柳郡	高層住宅、商業	25.6%	293,354	824,195
12 杭州留香園	高層住宅	25%	52,528	239,112
13 杭州玉府	高層住宅	50%	29,382	85,250
14 杭州濱江四橋項目	高層住宅、別墅	50%	38,605	120,710
15 杭州金麟府	高層住宅	50%	51,300	161,750
小計			1,703,563	4,266,157

物業組合

# 浙江



物業組合

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 臨安桃李春風	別墅	51%	588,122	266,194
2 臨安曼陀花園	別墅	80%	62,853	44,422
3 臨安青山湖紅楓園	別墅	100%	97,398	42,087
4 臨安青山湖玫瑰園	別墅	50%	1,120,741	290,728
5 建德春江明月	高層住宅	100%	52,037	174,449
6 建德綜合體	城市綜合體	100%	51,850	159,601
7 寧波中心	城市綜合體	49.34%	58,013	446,876
8 奉化玫瑰園	高層住宅、別墅	31%	199,791	432,097
9 余姚明園	高層住宅、別墅	47%	186,464	508,016
10 嵊州剡江越園	高層住宅、別墅	51%	115,811	396,527
11 諸暨綠城廣場	高層住宅	90%	67,058	360,056
12 新昌玫瑰園	別墅	90%	66,806	20,764
13 新昌蘭園	高層住宅	80%	69,618	233,886
14 烏鎮雅園	高層住宅、多層住宅	50%	197,852	447,713
15 舟山長峙島	綜合社區	96.875%	644,373	958,126
16 舟山岱山蔚藍公寓	高層住宅	60%	58,233	135,700
17 舟山朱家尖東沙度假村	酒店式公寓	90%	66,974	94,012
18 舟山玫瑰園西區	高層住宅	51%	206,400	332,080
19 湖州御園	別墅	100%	48,471	59,132
20 德清英溪桃源	高層住宅、別墅、酒店	100%	128,818	203,413
21 德清莫干山項目	多層住宅、別墅	50%	609,358	354,180
22 安吉桃花源	別墅、酒店	47%	1,108,363	445,812
23 台州寧江明月	綜合社區	51%	565,382	1,588,619
24 台州玉蘭廣場	城市綜合體	49%	81,574	311,026
25 天台山蓮花度假村	別墅、酒店	100%	88,499	44,957
26 臨海玫瑰園	別墅	100%	139,816	178,581
27 麗水秀麗春江	高層住宅、別墅	37.5%	92,150	228,470
28 溫州鹿城廣場	寫字樓、酒店 商業	90% 80%	14,596 59,682	199,126 172,589
29 義烏玫瑰園	高層住宅	35%	67,882	320,208
合計			6,914,985	9,449,447

物業組合

# 上海

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 上海長風中心	寫字樓	37.5%	62,276	277,542
2 上海黃浦灣	高層住宅	51%	54,549	266,422
3 上海逸公館	寫字樓	20.4%	6,760	34,336
合計			123,585	578,300

# 江蘇

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 徐州紫薇公館	高層住宅、別墅	60%	139,915	251,630
2 無錫蠡湖香樟園	高層住宅	49%	99,424	410,654
合計			239,339	662,284

物業組合

# 環渤海地區

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 北京門頭溝項目	高層住宅、多層住宅	85%	72,402	279,660
2 北京霄雲路項目(附註)	寫字樓	100%	13,001	95,751
3 北京御園	多層住宅	100%	241,247	229,445
4 青島膠州紫薇廣場	高層住宅、多層住宅	100%	82,113	274,622
5 青島理想之城	綜合社區	80%	665,386	1,410,264
6 青島深藍中心	高層住宅、商業	40%	34,924	345,221
7 濟南百合花園	高層住宅	49%	59,403	197,582
8 濟南中心	寫字樓	39%	16,830	150,870
9 濟南全運村	綜合社區	45%	247,002	458,617
10 濟南玉蘭花園	高層住宅	50%	333,342	844,879
11 山東萊蕪雪野湖桃花源	綜合社區	49%	285,607	205,145
12 新泰玉蘭花園	高層住宅、多層住宅	70%	137,621	399,993
13 曲阜誠園	多層住宅	100%	30,218	72,055
14 濰博百合花園	高層住宅、多層住宅、別墅	100%	307,097	904,206
15 瀋陽全運村	綜合社區	50%	759,573	1,674,320
16 大連桃源里	高層住宅	40%	85,703	321,760
17 天津全運村	綜合社區	40.8%	321,418	960,021
18 東營理想之城	高層住宅、別墅、酒店	49%	359,472	813,351
19 唐山南湖春曉	高層住宅	40%	294,979	888,122
小計			4,347,338	10,525,884

附註： 於2015年12月25日，本集團與獨立第三方就北京霄雲路項目簽署股權轉讓協議。於本報告日期，相關出售事項尚未完成。



物業組合

# 其他

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 合肥翡翠湖玫瑰園	高層住宅、別墅	100%	119,053	357,591
2 新疆玉園	高層住宅	60%	237,059	496,333
3 新疆百合公寓	高層住宅、寫字樓、商業	50%	108,892	774,671
4 新疆藍灣小鎮	高層住宅、多層住宅、別墅	75%	345,489	523,210
5 長沙青竹園	別墅	49.47%	778,465	279,750
6 鄭州雁鳴湖玫瑰園	別墅、酒店	100%	233,268	237,160
7 河南信陽百合新城	高層住宅、多層住宅	20%	77,662	181,698
8 海南藍灣小鎮	綜合社區	51%	1,498,999	1,485,071
9 湖北黃石玉蘭花園	高層住宅、別墅	30%	89,016	188,559
10 大慶御園	高層住宅、多層住宅、別墅	60%	429,804	698,954
11 鄂爾多斯誠園	高層住宅	10.5%	44,155	170,520
12 安徽馬鞍山太白湖玫瑰園	別墅	70%	114,917	160,884
13 廣西柳州楊柳郡	高層住宅	62.8%	45,327	205,927
總計			4,122,106	5,760,328



► 北京御園



# 管理層 討論與分析



# 管理層 討論與分析



► 臨安曼陀花園

## 經營管理回顧

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

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



## 管理層討論與分析

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

### 業績概覽

本年度本集團取得收入人民幣26,047百萬元，較2014年的人民幣32,049百萬元減少18.7%，實現毛利人民幣5,421百萬元，較2014年的人民幣8,133百萬元減少33.3%，

主要是因為交付物業銷售面積從2014年的1,936,916平方米降低16.8%到1,610,818平方米，且本年度物業銷售毛利率為18.0%，較2014年的23.5%有所下降。物業銷售毛利率的下降主要是因為本年度交付的項目中，有一定比例的項目位於三四線城市，過去幾年受中國政府對房地產行業調控政策影響導致項目銷售價格偏低，很大程度影響了本年度的物業銷售毛利率。

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

### 2015年預售情況

截至2015年12月31日止十二個月，綠城集團(包括綠城中國控股有限公司與其附屬公司連同其合營企業及聯營公司)累計總銷售面積約390萬平方米，合同銷售金額約人民幣719億元，當中歸屬於本集團的權益金額約為人民幣388億元；於2015年12月31日，綠城集團另有累計已簽認購協議未轉銷售合同的金額約人民幣18億元，當中歸屬於本集團的權益金額約為人民幣10億元。綠城集團全年銷售已超額完成年初所訂人民幣600億元的指標。整體銷售均價約為每平方米人民幣18,449元。



► 杭州桃源小鎮

## 管理層討論與分析

### 土地儲備

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

### 中交集團成為綠城單一最大股東

2015年3月27日，中交集團完成向宋卫平先生、夏一波女士（宋先生配偶）及壽柏年先生收購本公司股份的事宜，據此中交集團持有本公司合共524,851,793股股份。此外，於2015年6月4日，中交集團透過其全資附屬公司中交房地產集團有限公司再收購本公司100,000,000股股份。於本報告日期，中交集團持有本公司624,851,793股股份，佔本公司已發行股本總數約28.9%，

因此為綠城單一最大股東。中交集團在入股綠城後，本公司先後委任朱碧新先生為執行董事兼董事會聯席主席（於2016年1月15日辭任）及委任劉文生先生為執行董事兼董事會聯席主席，孫國強先生為執行董事，曹舟南先生為執行董事兼行政總裁，李青岸先生為執行董事兼執行總經理，李永前先生為執行董事。目前，綠城七名執行董事中有五名來自中交集團，形成新的治理格局。

### 治理結構合理規範

本公司為了加強現代企業法人治理結構和運行機制，發佈實施《綠城中國董事會、綠城房產集團董事會、綠城房產集團總辦

會議事規則》，更為規範的公司法人治理有序推進。同時，集團管理審批權限、項目投資管理、項目合夥人跟投等制度試點推行，確保了公司治理結構嚴謹、責權關係對等、制約機制健全，工作效率提高，有效促進了經營效益的提升。



► 安吉桃花源-悅榕庄酒店

## 管理層討論與分析

### 債務結構有效改善

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

2015年8月11日，本公司發行於2020年到期的5.875%優先票據（「2020票據」），本金總額為5億美元，其中包括(i)2020票據中本金總額約430,000,000美元的部份發行給了本公司現有的2018年到期8.50%美元優先票據以及2019年到期8.0%優先票據（統稱「舊美元票據」）的持有人，該等持有人已經接受了本公司把舊美元票據轉換成2020

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

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

### 投資佈局逐步聚焦

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



► 曲阜誠園



## 管理層討論與分析

### 產品創新引發銷售熱潮

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

新)、「CROSSOVER」(綠城無界)等品牌主題，開通綠粉+APP、綠城淘寶旗艦店等新渠道，廣泛運用眾籌銷售等模式，進一步推動了新盤及庫存去化，以桃李春風、楊柳郡等為代表的創新型產品一經面市即引發銷售熱潮。

### 代建業務蓬勃發展

本公司在現有基礎上，對內整合代建平台，集中優勢資源，整體強化輕資產運營，2015年8月2日，公司完成收購綠城鼎益房地產投資管理有限公司(「綠城鼎益」)及綠城時代城市建設發展有限公司(「綠城時代」)的交易，2015年9月23日，新的綠城代建集團即「綠城管理集團」完成組建，業務、管控、團隊有序融合。目前，綠城管理集團下轄項目60個，總建築面積約1,921萬平方米，預計代建項目總可售金額約人民幣1,363億元，綠城管理集團預計可從中取得代建管理收入約人民幣50億元。於2015年，綠城管理集團實現代建管理

收入約人民幣3.36億元，淨利潤約人民幣1.05億元。通過代建項目的品牌和管理輸出，著力提高公司輕資產業務比重，加強項目開發全產業鏈整合，加快形成統一完整的代建品牌。

### 品牌價值持續提升

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

## 管理層討論與分析

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

### 前景展望

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

歷經21年的發展，公司已經形成了房地產投資、開發、代建、服務等全產業鏈獨特

優勢，積聚並強化了品質、品牌、營造、營銷、產品創新、成本管控等核心競爭能力，為公司戰略轉型奠定了堅實的基礎。

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

#### 向理想生活綜合服務商戰略轉型

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

程，全面提高客戶的園區生活質量和生命活力。

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

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

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

## 管理層討論與分析

### 持續深化公司管控體系

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

綠城房產集團，主營投資開發業務，承擔「專業資源管控、精簡深耕」等管控職能；

強化項目公司「營造執行、案場銷售、客戶服務」的職能，保障各項要求的執行落地與經營承諾的兌現。

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

承諾，明確利益共享、風險共擔機制，與委托方分享並創造更高價值。

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

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



► 舟山朱家尖東沙度假村

## 管理層討論與分析

### 以市場為導向優化投資佈局

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

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

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

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

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

## 財務分析

### 收入

本集團的收入主要來自物業銷售，同時也包括酒店營運收入、物業租金收入、項目管理收入、銷售建築材料收入、設計及裝修收入等。本年度實現物業銷售收入人民幣23,326百萬元，佔總收入的89.6%，較2014年的人民幣30,111百萬元減少人民幣6,785百萬元，減少22.5%，主要是交付物業銷售面積減少，且物業銷售均價降低所致。本年度交付物業銷售面積為1,610,818平方米，較2014年的1,936,916平方米下降了16.8%。本年度交付物業銷售均價為每平方米人民幣14,481元，較2014年的每平方米人民幣15,546元減少6.9%，主要是因為本年度交付的項目中，銷售佔比較高的台州寧江明月、青島膠州紫薇廣場、慈溪誠園等較多項目均位於三四線城市，在一定程度上影響了銷售均價。

## 管理層討論與分析

2015年附屬公司結轉收入的樓盤情況如下：

項目名稱	物業類型	銷售面積 (平方米) (附註)	銷售收入 (人民幣 百萬元)	銷售比重	銷售均價 (人民幣元/ 平方米)
台州寧江明月	高層住宅、別墅	181,485	2,143	9.2%	11,808
杭州蘭園	高層住宅、酒店式公寓	46,973	1,945	8.3%	41,407
青島理想之城	高層住宅、多層住宅	117,552	1,607	6.9%	13,671
杭州雲栖玫瑰園	別墅	17,953	1,582	6.8%	88,119
海南藍灣小鎮	高層住宅、別墅	35,625	1,495	6.4%	41,965
青島膠州紫薇廣場	高層住宅、多層住宅	157,359	1,120	4.8%	7,117
新疆百合公寓	高層住宅、多層住宅	73,090	1,118	4.8%	15,296
台州玫瑰園	高層住宅、別墅	66,339	898	3.8%	13,537
慈溪誠園	高層住宅	85,452	745	3.2%	8,718
舟山長峙島	高層住宅、別墅	60,779	722	3.1%	11,879
杭州桃花源	別墅	15,561	691	3.0%	44,406
德清英溪桃源	高層住宅、多層住宅、別墅	52,965	645	2.8%	12,178
其他		699,685	8,615	36.9%	12,313
<b>合計</b>		<b>1,610,818</b>	<b>23,326</b>	<b>100.2%</b>	<b>14,481</b>

附註： 銷售面積包括地上及下面積。



► 杭州之江壹號

## 管理層討論與分析

本年度浙江地區(除杭州以外)項目實現物業銷售收入人民幣7,588百萬元，佔比32.5%，位居首位。杭州地區項目實現物業銷售收入人民幣6,898百萬元，佔比29.6%，位居第二。山東地區項目實現物業銷售收入人民幣3,340百萬元，佔比14.3%，位居第三。

本年度高層住宅、多層住宅、酒店式公寓銷售收入人民幣15,342百萬元，佔比65.8%，別墅銷售收入人民幣7,714百萬元，佔比33.0%，寫字樓銷售收入人民幣270百萬元，佔比1.2%。

本年度本集團實現設計及裝修收入人民幣1,099百萬元，較2014年的人民幣749百萬元增長46.7%，主要是設計及裝修業務規模逐年擴大，所提供的高端精裝修產品和服務得到客戶的高度認可，客戶群穩步增加所致。

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

本年度本集團實現酒店運營收入人民幣584百萬元，與2014年的人民幣440百萬元增長32.7%，主要是杭州尊藍錢江豪華精選酒店、海南藍灣綠城威斯汀度假酒店和舟山朱家尖綠城威斯汀度假酒店等多家酒店於2014年下半年投入運營，帶來新增加的收入。同時，以前年度已投入運營的千島湖綠城度假酒店等，客源日益穩固，酒店運營收入也有所增長。

本年度本集團實現投資性物業租金收入人民幣124百萬元，與2014年的人民幣122百萬元相比基本持平，主要來自北京綠城奧克伍德華庭酒店公寓的租金收入。

### 物業銷售毛利率

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

### 其他收入

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

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

## 管理層討論與分析

### 銷售及行政開支

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

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

人力資源成本是銷售及行政開支中的最大單一支出，本年度產生人民幣1,237百萬元（2014年：人民幣950百萬元），同比增長30.2%，增長一方面來自於2014年下半年正式投入運營的多家酒店的人員成本支出；另一方面是在房地產市場逐步回暖的環境下，本集團加大力度推動庫存去化，

積極拓展銷售，帶來人力資源成本的絕對額增長所致。本年度產生營銷活動相關費用合共人民幣584百萬元，與2014年的人人民幣556百萬元相比略有上升。本年度產生日常營運費用人民幣991百萬元（2014年：人民幣864百萬元），同比增長14.7%，主要是因為2014年下半年投入運營的多家酒店帶來的水電費、物管費和折舊費等營運開支所致。

### 財務費用

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

率為70.7%，與2014年的78.2%相比有所下降。

### 分佔合營企業及聯營公司的業績

本年度本集團分佔合營企業及聯營公司業績為盈利人民幣1,668百萬元，較2014年的盈利人民幣408百萬元，增加人民幣1,260百萬元，主要是因為：(a)上海融創綠城投資控股有限公司（上海融創綠城）和Sunac Greentown Investment Holdings Limited(Sunac Greentown Investment)處置其所持有的房地產項目（詳情見下文與融創中國之交易），本年度本集團分佔上述兩家聯營公司的業績合共為人民幣714百萬元；(b)本年度交付的杭州武林壹號項目為精裝修高檔住宅，銷售均價較高，實現物業銷售毛利率較高，本年度本集團分佔其業績為盈利人民幣425百萬元。

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

## 管理層討論與分析

2015年合營企業及聯營公司結轉收入的樓盤情況如下：

項目名稱	類別	物業類型	銷售面積 (平方米) (附註)	銷售收入 (人民幣 百萬元)	銷售比重	銷售均價 (人民幣元/ 平方米)
海寧百合新城	合營企業	高層住宅	123,746	1,614	4.1%	13,043
濟南百合花園	合營企業	高層住宅	164,940	1,394	3.5%	8,452
杭州武林壹號	聯營公司	高層住宅	49,659	3,362	8.5%	67,702
杭州西溪誠園致誠苑	聯營公司	高層住宅	94,679	3,119	7.8%	32,943
杭州新華園	聯營公司	高層住宅	85,076	3,009	7.6%	35,368
濟南全運村	聯營公司	高層住宅、別墅	240,102	2,565	6.5%	10,683
杭州田園牧歌麓雲苑	聯營公司	高層住宅、別墅	100,550	1,856	4.7%	18,458
杭州西子國際	聯營公司	高層住宅、寫字樓	54,343	1,825	4.6%	33,583
上海盛世濱江	聯營公司	高層住宅	27,586	1,679	4.2%	60,864
義烏玫瑰園	聯營公司	別墅	37,505	1,627	4.1%	43,381
北京京杭廣場	聯營公司	高層住宅、寫字樓	58,321	1,584	4.0%	27,160
杭州翡翠城	聯營公司	高層住宅、多層住宅	113,073	1,422	3.6%	12,576
上海長風中心	聯營公司	高層住宅、寫字樓	36,585	1,281	3.2%	35,014
其他			1,040,861	13,418	33.6%	12,891
<b>合計</b>			<b>2,227,026</b>	<b>39,755</b>	<b>100%</b>	<b>17,851</b>

附註： 銷售面積包括地上及地下面積。



► 徐州紫薇公館



## 管理層討論與分析

### 稅項費用

本年度稅項包括人民幣861百萬元的地稅增稅(2014年：人民幣1,396百萬元)和人民幣814百萬元的企业所得稅(2014年：人民幣1,323百萬元)。本年度企業所得稅實際稅負為45.9%(撇除分估合營企業和聯營公司業績及若干境外附屬公司之虧損)，高於法定稅率25.0%，主要是因為預提股息所得稅、未確認遞延稅項資產的若干境內附屬公司虧損、交叉貨幣掉期公平值改變以及若干不可扣除的開支所導致。

### 投資物業的公平值變動收益

投資物業是以賺取租金為目的而持有的物業，應按照公允價值計量。本集團委聘戴德梁行有限公司對投資物業予以評估。根

據評估結果，2015年投資物業的公平值變動收益為人民幣40百萬元(2014年：收益人民幣60百萬元)。

### 交叉貨幣掉期公平值改變

2013年5月，本公司發行人民幣優先票據25億元，並與中銀國際金融產品有限公司、渣打銀行、中國工商銀行(亞洲)有限公司訂立若干交叉貨幣掉期合同，本年度該交叉貨幣掉期公平值改變產生損失人民幣129百萬元(2014年：損失人民幣121百萬元)。

### 優先票據提早贖回權的公平值改變

本集團所有優先票據包含提早贖回期權。提早贖回期權被視為與主合約並無密切關

係的內置衍生工具。本年度優先票據提早贖回權公平值改變為盈利人民幣258百萬元。

### 減值虧損計提與撥回

鑒於國家限購和信貸收緊政策帶來的風險和不確定性，本集團委聘戴德梁行有限公司對部分物業予以評估。根據評估結果，2015年本公司之附屬公司舟山市普陀綠城實業投資有限公司沖回酒店物業的評估減值人民幣25百萬元(2014年：沖回評估減值人民幣17百萬元)，本公司之附屬公司新昌綠城置業有限公司沖回酒店物業的評估減值人民幣6百萬元。



► 上海黃浦灣

## 管理層討論與分析

本年度本集團分別就若干附屬公司之已竣工可出售物業計提減值虧損，情況如下：

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

另外，本年度本集團就應收合營企業紹興綠城寶業房地產開發有限公司(紹興玉園)的款項計提減值虧損人民幣98百萬元(2014年：人民幣122百萬元)，就應收聯營公司溫州綠城發展房地產開發有限公司(溫州海棠灣)的款項計提減值虧損人民幣98百萬元。

**預售訂金**

預售訂金為物業預售收到的款項。該款項於物業交付時結轉為銷售收入。於2015年12月31日，本集團有預售訂金餘額人民幣22,223百萬元，較2014年12月31日的人民幣20,116百萬元增加人民幣2,107百萬元，增加10.5%。

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



► 杭州藍庭

## 管理層討論與分析

### 融資來源及流動性

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

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

### 重要收購

於2015年8月2日，綠城房地產與綠城鼎益的股東及其他方訂立股份轉讓協議，內容有關收購綠城鼎益全部股權，總對價約為

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

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

### 與融創中國之交易

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

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

### 匯率波動風險

本集團之營運所在地主要在中華人民共和國，大部分的收入與支出均以人民幣結算。由於本集團存有外幣存款、外幣借款、外幣應收及應付關聯人士欠款和外幣應收及應付第三方款項，且於2013年和2015年陸續發行共計約13億美元的優先票據均以美元交割，另外，就本公司於2013年5月發行的人民幣優先票據25億元，與若



► 臨安桃李春風

## 管理層討論與分析

干銀行訂立了交叉貨幣掉期合同，故本集團面對外匯風險。但本集團的經營現金流量或流動資金並不會因任何匯率波動而產生重大影響。本集團截至2015年12月31日並無訂立任何外匯對沖安排。

### 財務保證

若干銀行為本集團物業的購買者提供抵押借款，本集團就此等抵押借款作出保證。於2015年12月31日，抵押貸款保證為人民幣21,845百萬元(2014年12月31日：人民幣17,826百萬元)。

### 資產抵押

於2015年12月31日，本集團向銀行及其他金融機構就其授予的一般信貸，抵押了賬面總值人民幣29,370百萬元(2014年12月31日：人民幣26,217百萬元)的樓宇、酒店、在建工程、預付租賃款、投資物業、可供發展物業、發展中物業、已竣工可出售物業、抵押銀行存款、於合營企業權益及於聯營公司權益。

### 資本承擔

於2015年12月31日，本集團就可供發展物業、發展中物業或在建工程已訂約資本開支但未撥備的承擔為人民幣16,465百萬元(2014年12月31日：人民幣13,786百萬元)。

### 資本開支計劃

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

### 人力資源

截至2015年12月31日，本集團總共僱用5,328名僱員(2014年：5,050名)。本集團僱員的薪酬按其表現、經驗及當時行業慣例釐定。本公司薪酬委員會及董事會定期檢討本集團的薪酬政策及待遇，並且按個別僱員的表現評價贈予花紅及現金獎勵作為對僱員的激勵。

本公司已採納購股權計劃，作為對董事及合資格僱員的獎勵。購股權的詳情載於綜合財務報告附註37內。

### 退休福利計劃

本集團已為所有香港僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃是根據強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局登記。強積金計劃內的資產與本集團的資產分開持有並由一獨立受托人管理。根據強積金計劃，僱主及僱員均需要按條款中指定的供款比率向強積金計劃作出供款。

本集團在中國的附屬公司僱用的僱員屬中國政府管理的國家退休福利計劃成員。中國附屬公司須將發薪的若干百分比向退休福利計劃供款，作為退休福利計劃福利的資金。本集團對退休福利計劃的唯一責任是按照計劃作出規定的供款。



► 海南藍灣小鎮

# 董事及 高級管理層履歷





舟山長峙島

## 董事及 高級管理層履歷



### 宋卫平

董事會聯席主席及執行董事  
出生於1958年

宋卫平先生於1995年1月創立本公司，主要負責制訂本公司的發展策略，以及監督項目規劃、設計和市場營銷。他同時擔任本公司若干附屬公司及聯營公司的董事。宋先生1982年畢業於杭州大學，擁有學士學位，主修歷史。於2004年及2005年，宋先生榮獲由浙江日報、全國工商聯住宅產業商會及中國建築業協會專業委員會共同頒發的浙江省住宅產業十大領軍人物的榮譽。於2004年，宋先生獲得中國建築藝術獎(個人貢獻獎)。於2014年，宋先生榮獲「2014新型城鎮化十大功勳地產人物」。宋先生是中國房地產業協會第六屆理事會副會長以及浙江省房地產協會的副會長。就證券及期貨條例第XV部而言，宋先生通過(其中包括)彼之控股公司Delta House Limited及香港丹桂基金會有限公司持有的股份於本公司股份中擁有或被視作擁有權益。彼亦為Delta House Limited及香港丹桂基金會有限公司的董事。宋先生於2015年3月27日由董事會主席調任董事會聯席主席。



### 劉文生

董事會聯席主席及執行董事  
出生於1960年

劉文生先生為中國交建董事會秘書、公司秘書兼總經濟師，同時擔任中交國際(香港)控股有限公司及Friede Goldman United, Ltd.董事長，以及中交疏浚(集團)股份有限公司董事。劉先生畢業於大連海事大學(原名為大連海運學院)，取得工程學學士學位，是高級工程師。劉先生於1982年加入中國港灣工程有限責任公司，擁有豐富的經營管理經驗，歷任中交天津航道局有限公司副總經理、中國港灣工程有限責任公司副總經理兼企劃部總經理及中交集團總經濟師。劉先生於2015年6月22日獲委任為非執行董事，其後彼於2016年1月15日由非執行董事調任為執行董事並獲委任為董事會聯席主席。



### 孫國強

執行董事  
出生於1966年

孫國強先生為中交集團之附屬公司中交房地產集團有限公司之董事長兼總經理。孫先生於1991年加入中交集團，擁有豐富的經營管理經驗。孫先生曾任中交四航局董事、總經理。孫先生畢業於江西工業大學水工工程專業，獲得水工工程專業學士學位，後取得天津大學水工結構工程專業碩士學位以及長江商學院工商管理專業碩士學位。2015年3月24日獲委任綠城房產董事、董事長(法定代表人)。孫先生於2015年3月27日獲委任為本公司執行董事。

## 董事及高級管理層履歷



### 壽柏年

執行董事

出生於1954年

壽柏年先生在1982年畢業於杭州大學，擁有學士學位，主修歷史。他曾於1982年至1998年間在浙江省鄞縣縣政府、寧波市政府辦公廳及中國華能集團浙江公司工作。1998年4月，壽先生加入本公司。他是杭州市房地產協會的副會長。就證券及期貨條例第XV部而言，壽先生通過(其中包括)彼之控制公司Profitwise Limited持有的股份於本公司股份中擁有或被視作擁有權益。彼亦為Profitwise Limited的董事。壽先生已於2015年3月27日辭任董事會常務副主席及投資委員會成員，彼亦於2015年6月22日辭任本公司行政總裁。



### 曹舟南

執行董事及行政總裁

出生於1969年

曹舟南先生於1991年畢業於浙江財經學院，主修財務會計。於2009年獲得加拿大魁北克大學碩士學位，主修工商管理。曹先生1989年參加工作。1991年至1995年，任職於浙江省財政廳，歷任副科長、科長、浙江省財政廳團委書記。1996年至1998年，受浙江省委組織部下派，出任浙江省雲和縣人民政府縣長助理。1998年至2001年，出任浙江省財政廳副處長。2001年至2005年出任浙江鐵路投資集團總經理助理，2005年至2009年出任浙江鐵路投資集團副總經理(副廳級)。期間2004年至2009年，同時獲委任為浙江資產管理公司董事長。曹先生於2009年2月加入綠城房產，擔任執行總經理，主要負責集團公司及其附屬公司的整體運營管理工作。曹先生自2011年7月1日至2015年3月27日獲委任為本公司執行董事，2015年3月24日獲委任為綠城房產董事，2015年6月22日獲委任為本公司執行董事兼行政總裁。2015年9月23日起兼任綠城房地產建設管理有限公司董事長。



## 董事及高級管理層履歷

**李青岸**

執行董事

出生於1966年

李青岸先生畢業於長沙交通學院管理系工程財會專業，獲得工程財會專業學士學位，是高級會計師。李先生於1989年7月參加工作，任職於中國交通部財務會計司。李先生於1998年9月加入中國路橋集團，擁有豐富的財務管理經驗，歷任中國路橋財會部總經理、中國交建財會部總經理、中交財務公司臨時黨委書記、董事。李先生於2015年3月加入本公司，獲委任為綠城房產董事、執行總經理，主要負責公司財務、資金及審計工作。李先生於2015年6月22日獲委任為本公司執行董事。

**李永前**

執行董事

出生於1974年

李永前先生畢業於鄭州大學(前稱鄭州工業大學)，取得建築學學士學位。彼亦取得北京理工大學工商管理碩士學位及中央民族大學法學博士學位，並為高級工程師。李先生於2014年1月加入中交集團，擁有豐富的經營管理經驗。彼歷任中國中建地產有限公司協調管理部總經理、中國水電建設集團房地產有限公司副總經理、中國電力建設集團房地產事業部副總經理以及中交集團房地產事業部副總經理。李先生於2015年3月加入本公司，獲委任為綠城房產之董事兼執行總經理。主要負責公司投資發展及資產管理工作。李先生於2016年1月15日獲委任為本公司執行董事。

## 董事及高級管理層履歷



### 賈生華

獨立非執行董事

出生於1962年

賈生華先生現為浙江大學教授，擔任房地產研究中心主任。賈先生畢業於西北農業大學，擁有博士學位，主修農業經濟學及管理。由1989年起，賈先生在中國任教及研究房地產經濟學、房地產開發及企業管理，並於1993年至1994年在德國進修。他現為浙江省企業管理研究會、浙江省土地學會及杭州市土地學會的會員，擔任浙江省房地產業協會理事、中國房地產研究會專家委員會委員。目前賈先生擔任於深圳上市的銀億房地產股份有限公司(股票代碼：000981.SZ)、榮安地產股份有限公司(股票代碼：000517.SZ)、嘉凱城集團股份有限公司(股票代碼：000918.SZ)和杭州濱江房產集團股份有限公司(股票代碼：002244.SZ)之獨立非執行董事。賈先生於2006年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。



### 柯煥章

獨立非執行董事

出生於1938年

柯煥章先生現為北京市城市規劃設計研究院的顧問總規劃師。柯先生於1962年畢業於東南大學(前稱南京工學院)，主修建築學。柯先生具備超過40年於住房、城鄉建設及城市規劃領域的經驗。於1979年至1986年，柯先生於北京市規劃局擔任副處長及副局長。於1986年9月至2001年3月，柯先生於北京市城市規劃設計研究院擔任院長及教授級高級城市規劃師。柯先生於2009年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。

## 董事及高級管理層履歷



## 史習平

獨立非執行董事

出生於1945年

史習平先生在財務及證券界擁有超過三十年經驗。他畢業於香港大學，取得該大學的法律碩士學位。他曾擔任證券及期貨事務上訴委員會委員，亦曾擔任香港聯合交易所有限公司理事及主板上市委員會成員。史先生是國美電器控股有限公司(股票代碼：00493.HK)、海港企業有限公司(股票代碼：00051.HK)，及盈進集團控股有限公司(股票代碼：01386.HK)的獨立非執行董事，該三間公司均於香港上市。史先生為英格蘭及威爾斯會計師公會、香港會計師公會及英國特許公認會計師公會之資深會員，他同時亦為香港董事學會之資深會員。史先生於2006年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。



## 許雲輝

獨立非執行董事

出生於1976年

許雲輝先生為PAG(前稱Pacific Alliance Group)的管理合夥人。之前許先生曾出任黑石集團董事總經理。許先生於2005年至2006年出任Mellon Bank旗下的紐約對沖基金Mellon HBV Alternative Strategies LLC董事總經理一職，並擔任中國不良資產投資部主管。許先生於2004年取得歐洲工商管理學院的工商管理碩士學位，亦於2002年取得香港大學國際及公共事務碩士學位。許先生於1998年取得香港大學工商管理學士學位。許先生持有英國特許會計師公會頒發的特許會計師資格、美國特許金融分析師協會認可的特許金融分析師資格及香港特許秘書及行政人員公會頒發的特許公司秘書資格。許先生於2012年4月1日獲委任為本公司獨立非執行董事。

## 董事及高級管理層履歷

### 高級管理層

**應國永**，出生於1961年，現任本集團主要附屬公司綠城房地產集團有限公司董事、總經理，全面負責集團公司的經營管理工作。應先生畢業於杭州大學，主修法律，獲學士學位。應先生擁有超過二十年的經營管理經驗，1985年7月參加工作，先後任職於浙江省團校教研組、共青團浙江省委企業辦、浙江省中青旅公司、浙江中旅綠城投資置業公司，應先生於2001年6月加入本集團。

**杜平**，出生於1970年，現任本集團主要附屬公司綠城房地產集團有限公司執行總經理，主要負責集團企業文化與價值理念建設、企業品牌管理、園區客服管理、數字化管理平台運營工作。杜先生畢業於杭州大學，獲文學士學位。杜先生1990年7月參加工作，入職杭州日報社，先後擔任記者、主任記者、首席記者、文體部主任、財經新聞中心主任、編委委員。杜先生於2015年3月9日加入本集團，並獲委任為綠城房產執行總經理。

**馮征**，出生於1969年，為本公司首席財務官、公司秘書兼本公司其中一名授權代表。於2010年8月加入本集團前，在2004年至2010年於香港上市的寶業集團股份有限公司(股票代碼：02355.HK)擔任財務總監兼董事會秘書，在1994年至2004年於羅兵咸永道會計師事務所工作。馮先生擁有超過11年於香港上市的中國公司從事財務及會計管理、合併及收購、融資及投資者關係的經驗，以及10年於一家「四大」國際會計師事務所從事有關審計、會計及商業諮詢的經驗。馮先生畢業於澳洲昆士蘭科技大學，擁有學士學位，主修會計，為香港會計師公會資深會員及澳洲資深註冊會計師。馮先生現時在香港上市的海南美蘭國際機場股份有限公司(股票代碼：00357.HK)擔任獨立非執行董事，同時他亦擔任寶業集團股份有限公司的非執行董事。

**王科**，出生於1978年，現任本集團主要附屬公司綠城房地產集團有限公司副總經理，主要分管集團產品中心工作。王先生畢業於上海同濟大學藝術設計專業，獲學士學位。王先生2002年7月參加工作，先後在瑞士蕾萌建築設計事務所、同濟建築設計研究院擔任設計師。王先生於2005年加入本集團，歷任綠城集團規劃設計部設計師、湖州御園項目規劃設計部副經理、蘇州玫瑰園項目副總經理、蘇州桃花源項目總經理、藍城房產建設集團執行總裁等職務；王先生於2015年1月4日起獲委任為綠城房產副總經理。

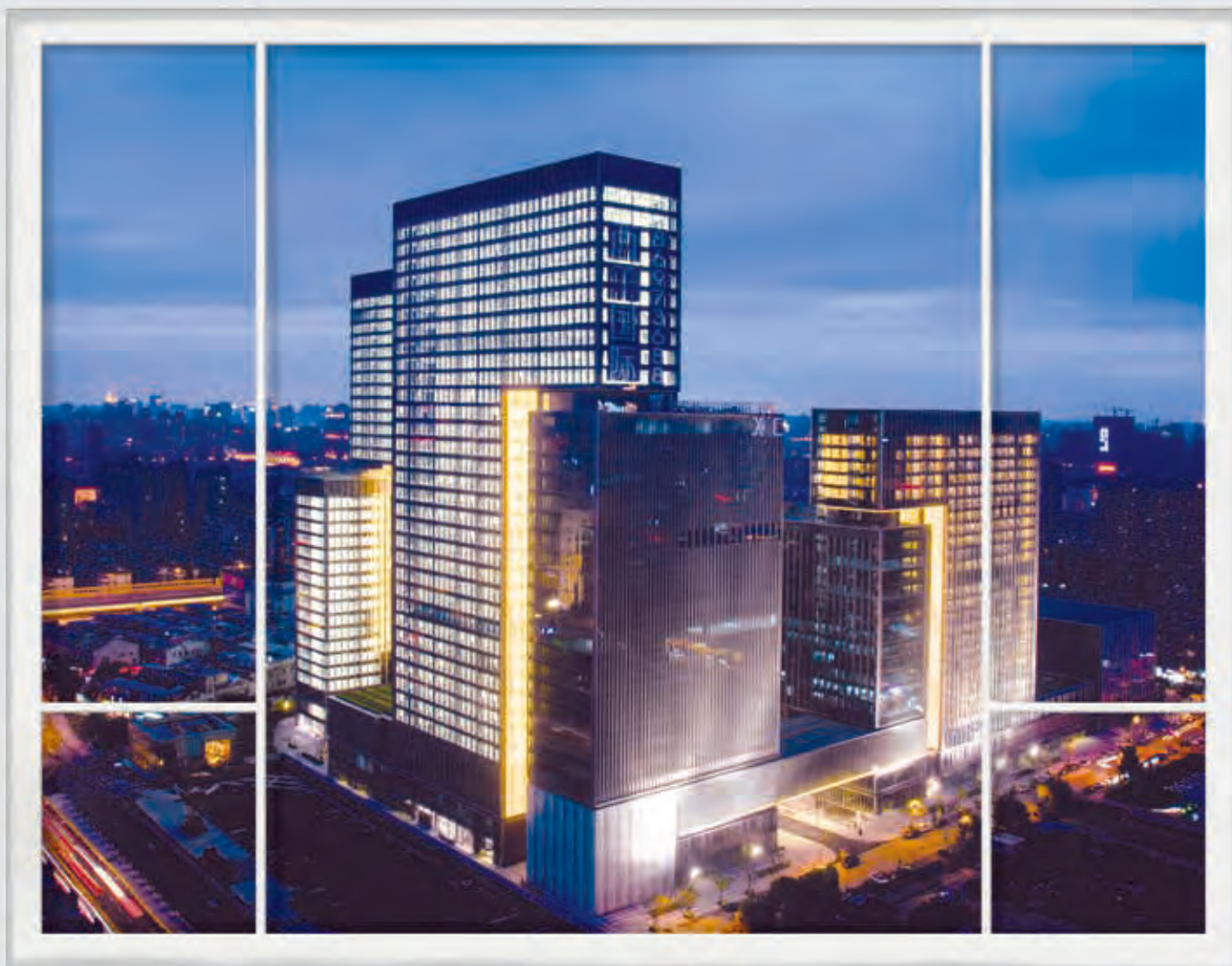
**樓明霞**，出生於1979年，現任本集團主要附屬公司綠城房地產集團有限公司副總經理，主要負責集團營銷工作。樓女士畢業於浙江大學漢語言文學、英語語言文學專業，獲文學學士學位。樓女士1999年6月參加工作，先後在杭州博采廣告公司、華立房地產公司、養生堂公司從事創意、策劃、品牌管理工作。樓女士於2004年3月

## 董事及高級管理層履歷

加入本集團，歷任綠城集團營銷策劃部策劃、紹興玉蘭花園項目營銷管理部經理、綠城房產建設管理公司營銷中心副總經理、杭州蘭園項目副總經理、藍城房產建設集團副總裁等職務。樓女士於2015年1月4日獲委任為綠城房產副總經理。

**楊薇**，出生於1981年，現任本集團主要附屬公司綠城房地產集團有限公司副總經理，主要負責集團本體建設工作，協助分管集團總裁辦工作。楊女士畢業於杭州師範大學民族音樂學專業，獲碩士學位，並擁有註冊人力資源管理師、二級心理諮詢師執業資格、中級經濟師職稱。楊女士2004年2月參加工作，先後在浙江工業大學藝術系任教，擔任五洋建設集團董事長秘書、人力資源部副經理等職務。楊女士於2009年12月加入本集團，歷任綠城房產建設公司本體運營中心總經理、副總裁等職務。楊女士於2015年1月4日獲委任為綠城房產副總經理。

**肖力**，出生於1974年，現任本集團主要附屬公司綠城房地產集團有限公司副總經理兼杭州區域協調人，負責聯繫、協調杭州地區項目的經營管理工作。肖先生畢業於南京建築工程學院工民建專業，獲工學士學位，後取得浙江大學工商管理(MBA)專業碩士學位，並擁有高級工程師職稱。肖先生1996年8月參加工作，先後擔任浙江華浙實業開發公司工程部經理、浙江升華房地產開發公司副總經理等職務。肖先生於2004年3月加入本集團，歷任德清項目公司總經理助理、杭州郁金香岸項目總經理、杭州明月江南項目總經理、杭州錢塘明月項目總經理、杭州之江壹號項目總經理、杭州濱江四橋項目總經理等職務。肖先生於2015年6月29日獲委任為綠城房產副總經理。



► 杭州西子國際



可持續發展及  
企業社會責任





杭州桃花源



## 可持續發展及 企業社會責任

面臨不斷發展的全球化趨勢，企業如何能實現可持續發展的目標已經成為現代企業發展戰略研究的重要課題，而企業社會責任作為建構企業與社會和諧關係的一種基本思想，其實質是對企業在現代社會角色中進行定位，是衡量企業經濟生存能力和市場發展潛力的重要標尺。綠城始終認為承擔社會責任有助於提升企業的核心競爭力，使企業走可持續發展道路，在快速發展的經濟市場環境下取得絕對優勢。

21年來，綠城致力於開發優質物業，為客戶提供卓越的服務，已建立起深受信賴的品牌。同時，公司秉承著強烈的社會和歷史責任感，將積累的物質和精神財富積極運用於社會文化和公益事業，通過多種形式的優質服務，改善社區環境、提升園區生活品質，並針對不同的群體，積極開展形式多樣的關愛活動。2015年，公司更是將緊緊圍繞「理想生活綜合服務商」的願景和定位，推進經營重心由單純「造房子」向

營造理想生活」升級，有效整合優質服務資源，形成系統化的服務體系，服務民眾，貢獻社會。

### 我們的社區

#### 頤樂學院

對於老年人這個社會弱勢群體，公司也同樣以自身特有的方式給予了關心和愛護。老年人在辛苦了大半輩子後，除了需要子女的照顧和關心，更需要的是社會的認



可持續發展及企業社會責任

同，以及幫助他們如何發現自身的價值並愉快地度過下半生，秉承這一精神，公司投資創辦了綠城頤樂學院這一學習型養老機構。綠城頤樂學院圍繞「健康老人、快樂老人、有為老人、成功老人」四大主題設計功能性課程體系，開展有組織的教學活動，為老年人提供高品質的教育產品—頤樂學院課程，讓他們老有所養、老有所樂、老有所學、老有所為。截至2015年底，綠城已在全國20多個城市中開設41所頤樂學院校區。

海豚計劃

自2009年起，公司設立「海豚計劃」項目，聘請外部職業教練免費為業主子女進行游泳及自救方面的培訓，截至2015年，綠城已連續7年在暑期舉行「海豚計劃」游泳培訓活動，免費為綠城在全國50多個城市近8萬多名3至18歲的小業主進行游泳培訓。在孩子們眼中，「海豚計劃」是與小夥伴歡聚的時刻；在家長眼中，「海豚計劃」是讓孩子學會游泳、培養孩子綜合能力的好機會；在公司看來，則是企業社會責任的體

現，讓孩子們學會保護自己，減少傷害。2015年「海豚計劃」游泳培訓參訓總人數為16,307名，活動期間，推出「海豚寶貝成長記」、「小海豚圖書漂流」等一系列豐富多彩的夏令營活動，讓孩子們掌握游泳技能的同時，收穫友誼、共同成長。



## 可持續發展及企業社會責任

### 紅葉行動

至2015年，「紅葉行動」已舉辦過七季，該活動是以綠城園區的老年業主為服務對象，提倡頤養樂學。「老吾老以及人之老，幼吾幼以及人之幼」，綠城用實際行動踐行古語中的偉大智慧，通過一系列的活動積極弘揚中華民族的「仁愛孝義」精神，呼籲全社會一起關注老年人的生活與精神需求。今年以「綠之戀」晚會為核心活動呈現綠城老年業主健康向上的生活。

### 鄰里活動

2015年，公司持續開展鄰里活動，積極加入「拯救民勤綠色傳遞」公益行動，110個園區參加，共募集善款人民幣334,296.94元。同時，充分挖掘業主興趣、愛好，調動業主主觀能動性與生活熱情，共組建乒乓球、書法、棋類等社團近300個，增進鄰里關係，豐富園區生活，精心培育美好的睦鄰文化氣氛，推進理想小鎮的建設。

從海豚計劃、紅葉行動到鄰里活動，綠城構建的和諧社區文化已現雛形，並漸入佳境。從春季開始，綠城通過貫穿一年四季的主題活動，對應線上虛擬社區的持續互動，增進綠城業主間的相互瞭解，精心培育美好和諧的鄰里文化氛圍，推進綠城「小鎮」建設，最終實現《禮記·禮運》中所描繪的現代版大同世界。



## 可持續發展及企業社會責任

### 企業社會責任建設

除了對社區文化建設的投入，公司也積極投身企業社會責任建設，於2015年3月，憑借在保障房建設和慈善公益事業等方面的努力，榮獲「中國房地產年度社會責任感企業」。此外，公司響應杭州企業社會責任建設工作項目，該項目按照《關於加強企業社會責任建設的意見》，制定完整系統的評價體系和評估方法，積極推進企業社會責任的評估。該項評估指標涉及誠信經營、財會納稅、產品質量、環保減排、低碳節能、依法用工、協調機制、安全生產、職業健康、公益慈善、社會評價等方面進，最終綠城在646家參加評選的公司中位列第19位，評定等級為A。

### 我們的員工

任何一個企業在經營過程中能夠獲得豐厚回報一定離不開社會的支持和幫助，所以當企業發展壯大後理當考慮回饋社會，履行自身的職責和義務。企業社會責任的一個關鍵要點在於主動性，即企業承擔的絕大多數義務應該是自願性質的。企業社會責任本質上是企業對其自身經濟行為的道

德約束，強調在經營過程中對人的價值的關注，注重企業活動中人的健康、安全和應該享有的權益，注重企業對社會的貢獻。對於員工，公司始終堅持「以人為本」的理念，堅信員工是企業發展的最終動力，並一直貫徹為員工創造平台的企業使命。因此從新入職員工至項目總經理，公司都有相對應完整的培訓內容，這種分層分類的培訓體系也使得員工的綜合素養得到了極大的提高，即使今後員工離開綠城，作為公司培養的優秀人才對於整個社會而言也無疑是一種財富。

### 員工發展與培訓

2015年，公司共開展培訓項目11個，共計開班21期，包括新員工培訓7期、體驗式頤養培訓、核心骨幹養老體驗培訓、項目總梯隊培訓、青幹班梯隊培訓、核心骨幹培訓及本體系統培訓等，參訓總人數超過1,000人。同時為了回饋社會、洗禮心靈，公司組織大批員工積極投入支教養老活動。期間開展了以「愛·陪伴」為主題的公司核心骨幹人員培訓發展項目，為山區學生開展心理輔導、專題講座、課外活動、課程授課等活動，為綠城頤樂學院老年人開展培訓課程等活動，加速青年骨幹人員成長，更好地承擔核心崗位角色，在公司發展過程中揮出更大價值。

### 員工健康與福利

員工的身心健康是一切工作和活動的基礎，公司除了關注員工的個人培養和發展，同樣也關注他們的健康問題。公司每年兩次主動號召員工參加公司制定的免費體檢套餐，隨後安排專業醫務人員對體檢報告進行解讀分析，第一時間發現潛在問題。綠城醫院及各地公司指定醫院醫師或健康師亦會為員工上門配藥，或提供健康諮詢和指導、個性化營養及健身方案。針對部分員工因工作壓力大、生活節奏快而出現的心理問題，公司會不定期邀請專業機構心理諮詢師，通過網絡或其他形式傳授健康知識，組織開展壓力管理講座。除了員工在公司所享受的各項福利外，公司認為員工家屬作為社會的勞動者也應當得到關心和愛護，公司借助旗下的幼兒園、初中、高中教育資源，優先考慮解決員工子女的教育問題，並替員工18周歲以下的子女購買商業醫療保險。為充分尊重員工的意見，滿足大多數員工的需求，及時改正公司規章制度中所存在的不合理之處，公司每年均會召開五一座談會，由員工代表上報討論議案，其中包括員工食宿、勞動報酬改革、工作時間、休假安排、保險福利等涉及員工切身利益的內容，最終按投票結果進行公示和執行。

## 可持續發展及企業社會責任

### 我們的客戶

企業社會責任的另一個特點就是利他性，即企業在謀求自身利益的同時，也能改善其他利益相關者的福利。因此客戶及業主這一個與公司利益相關最大的群體，公司對他們有著不同的責任或和他們之間存在著不同的社會契約。公司忠實於客戶建立長遠關係，致力為客戶提供高品質的服務，努力為客戶建設美麗家園。

#### 綠城會

綠城一貫堅持「客戶至上」的理念，於2005年公司在杭州成立的綠城房產客戶俱樂部（簡稱「綠城會」），一直秉承綠城集團「真誠、善意、精緻、完美」的企業理念，旨在體現綠城集團的人文理想主義精神，對會員給予深切的人文關懷，搭建一個會員與企業之間信息互通、情感交流的平台，並且通過整合綠城集團內部醫療、教育、物管、酒店、會所以及社會各界的優質資源，實現資源共享，價值提升的初衷。同時綠城會竭誠為客戶實現置業夢想提供全程服務，為會員理想生活的實現提供全力支持。截至目前，綠城會已經成為一個運作成熟、會員眾多的客戶俱樂部組織，全國會員總數超過20萬名，是中國最大的優質高端客戶集群之一。

#### 品質督查

交付是綠城的客戶轉變為業主的過程，因此公司對於交付環節亦給予的充分的重視，多次開展以品質督查、價值梳理、服務提升為目的的交付巡查工作，為業主打造一個最滿意、溫馨的家。高品質的交付是綠城第一品級物業的呈現，公司員工以挑剔的眼光對項目交付區域進行細緻檢閱，從客戶的利益出發，一旦發現房產品的缺陷和不足之處，需要向客戶提供合理解釋及後期的整改方案，使得交付工作能夠順利推進。

#### 綠城園區生活服務體系

在完成交付客戶成為業主後，為滿足他們日常生活服務需求的日益多元，公司整合社會資源創建「綠城園區生活服務體系」，該體系以提升業主生活品質為目標，從傳統的對「物業」的管理轉向對「人」的服務，

通過提供包括健康醫療、文化教育、居家生活三大服務系統，滿足人們的身心需求，整體提升生活品質。目前，該體系已在全國100多個綠城項目中得以全面推廣和實施。綠城園區生活服務體系把房地產開發、社區服務、城市管理的關係結合起來，既是社區服務的深化、細化、系統化和規範化，也是承擔起部分社會公共職責，對城市管理做出的貢獻。2007年，該體系作為唯一的企業案例，與其他優秀政府項目一起獲得「中國城市管理進步獎」。





► 杭州雲栖玫瑰園

# 投資者關係

## 投資者關係及與股東溝通

本公司設置與股東及公眾人士聯絡的不同渠道，以確保他們同步獲悉本公司的最新信息及發展。有關本公司財務數據、物業項目及主要事項的資料可透過刊發的年報及中期報告、公告、通函、新聞稿、每月通訊及本公司網站而獲得。

董事會相信有效的投資者關係有助降低融資成本，改善本公司股份的市場流動性，並建立更穩固的股東基礎。因此，本公司承諾保持公司高透明度及遵守向股東、投資者、分析師及銀行家及時披露相關信息的政策。

本公司的投資者關係隊伍定期與投資者舉行會議，讓他們獲悉本公司的最新業務發展及公司策略。一系列的公關活動於本公司若干重大事件例如業績公告、重要業務發展或融資活動後舉辦。董事及高級管理層將會出席活動親身解答投資者的問題。業績公佈

後的分析師會議及新聞發佈會亦會於網上播放令相關資料得到更及時地發布及更廣泛地接觸投資者。

年內，我們安排了60餘次參觀考察本集團項目的活動，進行了200餘次的投資者會面和電話會議，並參加了投資銀行組織的11場投資者推介會。通過各種投資者關係活動，集團與投資者的互動不斷加深，公司的透明度亦獲得持續提升。

本公司於2015舉行的主要投資者關係活動如下：

活動	日期
2014年年度業績公佈之新聞發佈會及分析師會議	2015年3月30日
2015年股東週年大會	2015年6月19日
2015股東特別大會	2015年7月15日
2015年中期業績公佈之新聞發佈會及分析師會議	2015年8月31日
2015年綠城戰略發展研討會	2015年10月19日



投資者關係

年內，除了接待投資者及分析員到訪本公司和參加「一對一」的會議之外，本公司亦參加了下列重要投資者關係活動：

日期	活動名稱	主辦機構	地點
2015年1月7日	2015年巴克萊銀行：中國房地產行業投資者見面日	巴克萊銀行	香港
2015年1月12-14日	第十五屆瑞銀大中華研討會	瑞銀	上海
2015年1月12-14日	第十三屆德意志銀行中國概念北京峰會	德意志銀行	北京
2015年4月16-17日	2015瑞銀大中華房地產研討會	瑞銀	香港
2015年5月15日	中國房地產債券投資會議日	德意志銀行	香港
2015年5月21-22日	巴克萊銀行2015年亞洲金融及房地產年會	巴克萊銀行	香港
2015年6月25-26日	花旗亞洲房地產年度高峰會	花旗	香港
2015年7月9-10日	美銀美林大中華房地產企業日	美國銀行美林證券	香港
2015年11月2-4日	瑞士信貸2015中國投資論壇	瑞士信貸	上海
2015年11月4-5日	2015花旗中國投資者年會	花旗	澳門
2015年12月1-2日	瑞士信貸2015年亞太地區金融與地產行業論壇	瑞士信貸	香港





## 投資者關係

於2015年，有15家投資銀行為綠城發出研究報告\*，其中9份評級為買入，6份評級為中性。

投資銀行	投資銀行	投資銀行	投資銀行
瑞銀	瑞信	麥格里	中金
評級	評級	評級	評級
買入	買入	買入	買入
研究報告	研究報告	研究報告	研究報告
投資銀行	投資銀行	投資銀行	投資銀行
花旗	傑富瑞	法國巴黎銀行	海通國際
評級	評級	評級	評級
買入	買入	買入	買入
研究報告	研究報告	研究報告	研究報告

\* 此等研究報告均代表外界對本公司的獨立意見，並由撰文人獨立編製，且未經本公司核實或授權，故並不構成本年報一部分，亦不屬於本公司刊發的任何刊物或其任何見解、建議或意見。

投資者關係

投資銀行 招商證券	投資銀行 交通銀行	投資銀行 高盛	投資銀行 聯昌國際
評級 買入	評級 持有	評級 持有	評級 持有
研究報告 	研究報告 	研究報告 	研究報告 
投資銀行 農行國際	投資銀行 興業僑豐	投資銀行 野村證券	
評級 持有	評級 持有	評級 持有	
研究報告 	研究報告 	研究報告 	

本公司的投資者關係隊伍將繼續加強和提升與投資者的聯絡及溝通質量，並且保持公司的透明度。為確保容易獲得本公司的最新消息，所有本公司刊發的資料包括公告、中期及年度報告、新聞稿及每月通訊會及時地上載至本公司網頁www.chinagreentown.com。有興趣人士亦可聯絡投資者關係部(電話：+852 2523 3138)或電郵至ir@chinagreentown.com查詢。

# 企業管治報告

本公司認為崇高的企業管治標準有助於加強企業的經營表現及管理層的責任承擔。董事會一直盡力遵守企業管治原則，並採納有效的企業管治機制，專注內部監控及透明、公平和及時的披露工作。

於截至2015年12月31日止整個年度內，董事會認為本公司已遵守了上市規則附錄14企業管治守則(「企業管治守則」)所載的守則條文。

## (A) 董事會(於截至2015年12月31日止年度)

董事會負責管理本集團的所有重要事項，包括制定及批准所有政策、戰略發展、內部監控和風險管理系統，及監察高級管理層的表現。本集團的日常業務營運及行政職能授權高級管理層負責。

### 執行董事

宋卫平先生(聯席主席)

朱碧新先生(聯席主席)(自2015年3月27日起生效)

孫國強先生(自2015年3月27日起生效)

壽柏年先生

曹舟南先生(自2015年1月1日至2015年3月27日期間，  
及自2015年6月22日起)

李青岸先生(自2015年6月22日起生效)

羅釗明先生(至2015年3月27日止)

郭佳峰先生(至2015年3月27日止)

### 非執行董事

劉文生先生(自2015年6月22日起生效)

吳天海先生(至2015年3月27日止)

周安橋先生(自2015年3月27日起生效，  
至2015年7月1日止)

徐耀祥先生(至2015年7月1日止)

### 獨立非執行董事

賈生華先生

柯煥章先生

史習平先生

許雲輝先生

### 遵守上市公司董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄10的上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易的標準。本公司向全體董事作出特定查詢後，每位董事確認於截至2015年12月31日止年度全年或(如適用)於2015年擔任本公司董事的任期內其已遵守了標準守則的規定。有關僱員若可能擁有關於本集團的內幕消息，亦須遵守不比標準守則寬鬆之書面指引。

### 董事就財務報表的責任

董事知悉彼等須負責根據法定要求及適用會計準則編製本集團的財務報表。董事及本公司的外聘核數師就本集團財務報表的各自責任載於本年報第92頁之「獨立核數師報告」。

## 企業管治報告

### 主席及行政總裁

為加強獨立性、義務及責任，主席與行政總裁分為兩個職務。主席領導董事會，並負責根據本公司採納的良好企業管治使董事會有效發揮功能。他亦負責為本公司建立企業文化及發展策略。行政總裁則專注發展及執行經董事會批准及授權的政策。行政總裁亦主要負責本集團日常管理及營運，亦制定本集團組織架構、管理系統及內控程序。

於2015年12月31日，宋卫平先生及朱碧新先生為本公司董事會聯席主席，曹舟南先生為行政總裁。

其後於2016年1月15日，劉文生先生接替朱碧新先生出任董事會聯席主席。

### 獨立非執行董事

獨立非執行董事於董事會內擔當重要角色，運用其獨立的判斷及建議對董事會的決策起重要作用。特別是，他們就本集團的策略發展、經營表現及內控系統提供多方面及公正的意見。各獨立非執行董事均擁有廣泛的學術、專業、行業專長及管理經驗，並向董事會提供既專業又符合本集團自身情況的建議。截至2015年12月31日止年度，本公司每位獨立非執行董事均確認其對本公司的獨立性符合上市規則的規定。

### 董事會會議及股東大會

董事會定期舉行會議討論本集團的整體策略、營運和財務表現。董事可親身出席或透過視像／電話會議參與。於

2015年度內共召開16次董事會會議及2次股東大會。每位董事出席董事會會議及股東大會之次數載於下表：

	於2015年 出席次數／ 董事會會議 舉行次數	於2015年 出席次數／ 股東大會會議 舉行次數
<b>執行董事</b>		
宋卫平先生	11/16	2/2
朱碧新先生*(自2015年 3月27日起生效)	9/12	2/2
孫國強先生(自2015年 3月27日起生效)	9/12	2/2
壽柏年先生	11/16	2/2
羅釗明先生*(至2015年 3月27日止)	4/4	0/0
郭佳峰先生*(至2015年 3月27日止)	4/4	0/0
曹舟南先生 <sup>(附註1)</sup> (自2015年 1月1日至2015年3月27日 期間，及自2015年 6月22日起)	9/12	1/1
李青岸先生(自2015年 6月22日起生效)	6/8	1/1
<b>非執行董事</b>		
吳天海先生*(至2015年 3月27日止)	4/4	0/0
徐耀祥先生*(至2015年 7月1日止)	8/8	0/1
周安橋先生*(自2015年 3月27日起生效，至 2015年7月1日止)	4/4	0/1
劉文生先生(自2015年 6月22日起生效)	5/8	1/1
<b>獨立非執行董事</b>		
賈生華先生	16/16	2/2
柯煥章先生	16/16	2/2
史習平先生	16/16	2/2
許雲輝先生	16/16	2/2

## 企業管治報告

\* 該名人士已不再出任董事

附註1：曹舟南先生於2015年3月27日辭任執行董事，及其後於2015年6月22日獲委任為執行董事兼本公司行政總裁。

全體董事均於會議前獲提供有關會議議題的相關材料。他們可隨時聯絡個別高級管理人員及公司秘書，並由本公司承擔費用去尋求獨立專業意見。全體董事均有機會於董事會會議的議程上要求加入新議題。本公司於合理時間前向各董事發出董事會會議通告，而董事會程序均按照本公司章程細則及相關規則及條例進行。

### 董事委任、重選及辭任

本公司各執行董事、非執行董事及獨立非執行董事均與本公司訂立特定年期的服務合約或委任函，有關該等服務合約或委任函的年期、董事的委任、重選及辭任的詳情已載於「董事會報告－董事」及「－董事服務合約」章節。

### 未能符合上市規則第3.10A條的規定

根據上市規則第3.10A條的規定，獨立非執行董事須佔董事會成員總人數至少三分之一。隨著於2015年6月22日委任多名執行董事及一名非執行董事後，董事會當時的成員人數為十三人，包括六名執行董事、三名非執行董事及四名獨立非執行董事，獨立非執行董事人數少於董事會成員三分之一。

隨著周安橋先生及徐耀祥先生辭任後，董事會當時的成員包括六名執行董事、一名非執行董事及四名獨立非執行董事。由於董事會的獨立非執行董事人數不少於董事會成員三分之一，故本公司已符合上市規則第3.10A條的規定。

### 董事持續專業發展

本公司各董事已根據企業管治守則第A.6.5條的要求在2015年度內參與持續專業發展。

### 董事會委員會

董事會已成立具定義職權範圍的審核委員會、提名委員會及薪酬委員會(統稱「董事會委員會」)。董事會委員會的職權範圍可於本公司及聯交所的網頁瀏覽。董事會委員會獲提供足夠的資源履行其責任，及於合理要求時可由本公司承擔費用在適當情況下尋求獨立專業意見。

### 審核委員會

審核委員會的主要職責為審閱及監察本集團的財務申報程序及內部監控及風險管理制度，對集團內部審核部門制定的內審計劃提出意見並審閱內部審核部門呈交的報告。其亦負責審議獨立核數師的委任、辭任或撤換事宜以及評估核數師的表現、獨立性和客觀性和審計費用的合理性，並向董事會提交相關的建議。審核委員會成員全部由獨立非執行董事及非執行董事組成。於2015年12月31日，審核委員會包括獨立非執行董事史習平先生(主席)、賈生華先生和許雲輝先生。

## 企業管治報告

本年度完成的主要工作包括：

- 審閱本集團的年度和中期業績公告、報告及財務報表；
- 檢討和建議本集團採納的會計政策及會計實務處理事項；
- 監察集團內部審核部門的工作及審閱其呈交之報告；
- 就集團的重大交易事項提供意見及向管理層提出應該關注的風險；及
- 審議核數師的審計費用並提呈董事會批准。

審核委員會於截至2015年12月31日止年度舉行過3次會議。審核委員會各成員出席會議之次數載於下表：

	出席次數／ 會議舉行次數
<b>獨立非執行董事</b>	
史習平先生(主席)	3/3
賈生華先生	3/3
許雲輝先生	3/3
<b>非執行董事</b>	
徐耀祥先生*	2/2

\* 徐耀祥先生辭任審核委員會成員，自2015年7月1日起生效。

### 提名委員會

提名委員會主要負責考慮及向董事會推薦合資格人士成為董事會成員，亦負責定期及於需要時檢討董事會架構、規模及組成。於2015年12月31日，提名委員會包括獨立非執行董事史習平先生(主席)、許雲輝先生、賈生華先生及柯煥章先生，以及執行董事朱碧新先生及壽柏年先生。

於2015年，提名委員會於提名新董事時採納及執行若干標準及程序。本公司明白並深信董事會成員多元化對提升公司的表現素質裨益良多。設計董事會成員組成時，董事會採納考慮多個方面的政策，包括文化及教育背景、專業經驗、技能、本集團業務的行業知識及過往受僱往績記錄。

提名委員會於截至2015年12月31日止年度舉行過3次會議。提名委員會各成員出席會議之次數載於下表：

	出席次數／ 會議舉行次數
<b>獨立非執行董事</b>	
史習平先生(主席)	3/3
許雲輝先生	3/3
賈生華先生 <sup>(附註1)</sup>	0/0
柯煥章先生 <sup>(附註2)</sup>	0/0
<b>執行董事</b>	
壽柏年先生	2/3
朱碧新先生 <sup>(附註3)</sup>	2/2
<b>非執行董事</b>	
徐耀祥先生 <sup>(附註4)</sup>	3/3

## 企業管治報告

附註：

- (1) 賈生華先生於2015年6月22日獲委任為提名委員會成員。
- (2) 柯煥章先生於2015年6月22日獲委任為提名委員會成員。
- (3) 朱碧新先生於2015年3月27日獲委任為提名委員會成員，其後彼於2016年1月15日起不再出任該委員會成員。
- (4) 徐耀祥先生辭任提名委員會成員，自2015年7月1日起生效。

#### 薪酬委員會

薪酬委員會負責推薦及向董事會建議董事的薪酬及其他福利。

全體董事的薪酬須受薪酬委員會定期監察以確保他們的薪酬水平及補償合理。於2015年12月31日，薪酬委員會包括獨立非執行董事賈生華先生(主席)、柯煥章先生、史習平先生及許雲輝先生，以及執行董事壽柏年先生和孫國強先生。

於截至2015年12月31日止年度，薪酬委員會已評估董事的表現，並審閱董事的薪酬待遇及本公司的薪酬政策及架構，有關詳情載於「管理層討論與分析－人力資源」一節。薪酬委員會於截至2015年12月31日止年度舉行過1次會議。薪酬委員會各成員出席會議之次數載於下表：

出席次數／  
會議舉行次數

#### 獨立非執行董事

賈生華先生(主席)	1/1
史習平先生	1/1
柯煥章先生 <sup>(附註1)</sup>	0/0
許雲輝先生 <sup>(附註2)</sup>	0/0

#### 執行董事

壽柏年先生	1/1
孫國強先生 <sup>(附註3)</sup>	1/1

#### 非執行董事

吳天海先生 <sup>(附註4)</sup>	0/0
周安橋先生 <sup>(附註5·附註6)</sup>	1/1

附註：

- (1) 柯煥章先生於2015年6月22日獲委任為薪酬委員會成員。
- (2) 許雲輝先生於2015年6月22日獲委任為薪酬委員會成員。
- (3) 孫國強先生於2015年3月27日獲委任為薪酬委員會成員。
- (4) 吳天海先生於2015年3月27日不再出任薪酬委員會成員。
- (5) 周安橋先生於2015年3月27日獲委任為薪酬委員會成員。
- (6) 周安橋先生於2015年7月1日起不再出任薪酬委員會成員。

## 企業管治報告

### 企業管治職能

董事會負責釐定本公司之企業管治政策，並於2015年履行企業管治職能如下：

- 制定及檢討本公司之企業管治政策及常規，並就有關變動及更新向董事會提出建議；
- 檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
- 制定、檢討及監察適用於僱員及董事之操守準則及合規手冊；
- 檢討本公司遵守企業管治守則之情況及在企業管治報告內之披露；及
- 該等董事會須負責企業管治守則(經不時修訂)所載之其他企業管治責任及職能。

### (B) 財務呈報及內部監控

#### 財務呈報

董事會在財務部門的支持下負責編製本公司及本集團的財務報表。於編製財務報表時採納國際財務報告準則，使用並應用一致的適用會計政策。

#### 獨立核數師

德勤•關黃陳方會計師事務所自2004年起獲委任為本公司的獨立核數師。

獨立核數師為本公司提供的審計及非審計服務所得酬金如下：

服務項目	2015年 (人民幣千元)	2014年 (人民幣千元)
審計服務(包括中期審閱)	5,240	5,140
非審計服務(主要為優先票據 及重大交易出具告慰函)	1,950	300
合計	7,190	5,440

審核委員會和董事會已同意續聘德勤•關黃陳方會計師事務所作為本集團2015年之獨立核數師，並將提請於2016年6月17日(星期五)召開的本公司股東週年大會審議。



## 企業管治報告

### 內部監控

董事會負責本集團的內部監控及檢討其功效。設計特定的程序保障公司資產不會在未授權下使用或處置；並確保維護合規的會計記錄為內部使用及對外刊發的可靠財務數據；確保遵守適用法律、法規及條例。董事已對本集團內部監控系統的有效性作出檢討；並已於年內對本公司的內部管理及營運作出檢討及監控。本公司成立的內部審計部門也已對本公司、其附屬公司、合營企業及聯營公司進行了抽樣式的內審工作。內部審計部門進行的工作包括確保內部監控到位及適當發揮預定功能。

### (C) 股東權利

根據本公司章程細則，股東將有權要求召開本公司的股東特別大會（「股東特別大會」）。合共持有本公司附帶本公司股東大會的投票權的繳足股本不少於十分之一（10%）的兩名或以上股東可以書面形式發出請求召開股東特別大會。由有關股東正式簽署的書面請求必須陳述該大會的目的，且必須遞交至本公司的香港辦事處。

欲於股東大會上動議一項決議案的股東可遵循上段所載的程序。

股東如有任何查詢，可致電+852 2523 3138或電郵至 [ir@chinagreentown.com](mailto:ir@chinagreentown.com)與投資關係部聯絡。

組織章程大綱及章程細則已於本公司網站及聯交所網站刊登。

# 董事會報告

董事會謹向股東提呈本集團截至2015年12月31日止年度的年報和經審核綜合財務報表(「綜合財務報表」)。

## 公司成立

本公司於2005年8月31日於開曼群島根據開曼群島公司法(2004年第二修訂本)註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司的股份於2006年7月13日起在聯交所主板上市。

## 主要業務

本公司是一家投資控股公司。其附屬公司、合營企業和聯營公司的活動分別載於綜合財務報表的附註44、19和18。本集團主要業務性質於截至2015年12月31日止年度(「本年度」)並無重大變化。

## 業務審視

本集團業務的中肯審視、本集團面對的主要風險及不明朗因素的描述、在本財政年度終結後發生並對本集團有影響的重大事件的詳情，以及本集團業務可能的未來發展的闡述(每種情況下在對了解本集團業務的發展、表現或狀況屬必需的範圍內，須包含關鍵表現指標)，載於本年報的「管理層討論及分析」一節及財務報告附註內。

在對瞭解本集團業務的發展、表現或狀況屬必需的範圍內，有關本集團與其權益持份者(而該等權益持份者對本集團有重大影響且本集團的成功繫於其上)之主要關係說明，載於「可持續發展及企業社會責任」及「投資者關係」章節內。

## 環境政策及表現

本集團致力達致環境可持續發展。本集團致力遵守有關環境保護的相關法律及法規，並採取有效措施達致資源有效利用、廢物減少及能源節約。本集團會定期檢討其環境政策。

## 遵守相關法律及法規

本集團及其業務營運須遵守多項法律、規則及法規。本公司致力透過實施內部監控、審批程序、員工培訓及在本集團不同層面監察業務營運等多項措施，確保恪守該等法律、規則及法規。董事會亦定期監察本集團的政策及常規，確保遵守相關的法律、規則及法規。

就董事會及管理層所知，截至2015年12月31日止年度，本集團已取得所需對其業務及經營而言屬重要的批文、許可證、同意、牌照和註冊，且本集團並無嚴重違反相關法律及法規而對本集團造成重大影響。

## 董事會報告

### 財務狀況及業績

本集團於2015年12月31日之財務狀況載列於本年度報告第95頁至第96頁的按國際財務報告準則編製的綜合財務狀況表中。

本集團截至2015年12月31日止年度之業績載列於本年度報告第94頁的按國際財務報告準則編製的綜合損益及其他全面收益表中。本集團過往五個財政年度之財務摘要載列於本年度報告第6頁。

### 儲備

本集團於2015年度之儲備變動詳情載列於本年度報告第97頁之綜合權益變動報表。

### 股息

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

### 分部資料

本集團的呈報分部如下：

- 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)

截至2015年12月31日止年度的分部資料載列於綜合財務報表附註7。

## 董事會報告

### 物業、廠房及設備

有關本集團於本年度的物業、廠房及設備的變動情況載於綜合財務報表附註15。

### 股票發行及配售情況

	首次公開發行	配售1	配售2	配售3
上市地	聯交所主板	聯交所主板	聯交所主板	聯交所主板
發行價／配售價	每股8.22港元	每股16.35港元	每股5.20港元	每股5.20港元
上市日期	2006年7月13日	2007年5月4日	2012年6月15日	2012年8月2日
發行股數	347,402,500股	141,500,000股	327,849,579股	162,113,714股

### 股本

有關本公司於本年度股本的變動情況載於綜合財務報表附註31。

### 公眾持股量的足夠性

就本公司所了解的公開資料及董事所知，按上市規則的規定，本公司截至2015年12月31日止年度維持了足夠的公眾持股量。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

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

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

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

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

## 董事會報告

### 董事

於截至2015年12月31日止年度，董事如下：

#### 執行董事

宋卫平先生(聯席主席)

朱碧新先生(聯席主席)(自2015年3月27日起生效)

孫國強先生(自2015年3月27日起生效)

壽柏年先生

曹舟南先生(自2015年1月1日至2015年3月27日期間，及自2015年6月22日起生效)

李青岸先生(自2015年6月22日起生效)

羅釗明先生(至2015年3月27日止)

郭佳峰先生(至2015年3月27日止)

#### 非執行董事

劉文生先生(自2015年6月22日起生效)

吳天海先生(至2015年3月27日止)

周安橋先生(自2015年3月27日起生效，至2015年7月1日止)

徐耀祥先生(至2015年7月1日止)

#### 獨立非執行董事

賈生華先生

柯煥章先生

史習平先生

許雲輝先生

於2015年7月1日，周安橋先生及徐耀祥先生各自辭任本公司非執行董事的職務，自2015年7月1日起生效。

周先生及徐先生歡迎中交集團成為本公司的第一大股東。雖然周先生及徐先生相信由中交集團帶領本集團的未來發展，並繼續向本集團提供強大的財務、管理及其他支持，均符合本公司的利益，但周先生及徐先生不同意(據彼等認為)非按比例地在彼等辭任前共計十三位董事中委任共計五位中交集團代表進入董事會。經考慮上文所述，周先生及徐先生已決定退出董事會，但樂意作為本公司第二大股東九龍倉集團有限公司之代表繼續向本集團提供支持。

於本報告日期，朱碧新先生由於工作調動已辭任執行董事、董事會聯席主席兼提名委員會成員；劉文生先生已調任為執行董事、並獲委任為董事會聯席主席兼提名委員會成員；李永前先生已獲委任為執行董事。以上變更均自2016年1月15日生效。

## 董事會報告

根據本公司章程細則第130條，當時在任三分之一(或倘並非三或三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數)的董事須輪值退任，且每名董事須最少每三年輪值退任一次。史習平先生、柯煥章先生、賈生華先生及許雲輝先生將於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)退任。此外，根據本公司章程細則第114條規定，任何獲董事會委任的董事，其任期將至其獲委任後的首次股東大會為止。因此，李永前先生將於股東週年大會上輪值退任。上述退任董事根據本公司章程細則均合資格並願意膺選連任。

## 董事服務合約

執行董事已各自與本公司訂立初步為期三年的服務合約，任期持續直至其中一方發出不少於三個月之事先書面通知予以終止。

各獨立非執行董事就彼的委任與本公司訂立委任函件，自2015年4月1日起計初步為期三年，惟受委任函件的條款及條件所限。彼等各自獲委任為獨立非執行董事後，亦須於本公司股東週年大會上輪席告退，根據本公司章程細則，彼等各自符合資格接受重選。

除上述者外，並無擬於股東週年大會上重選的董事與本公司訂立本公司不得於一年內毋須賠償(法定賠償除外)而予以終止的任何服務合約。

## 董事及高級管理人員履歷

本集團董事及高級管理人員履歷簡介載於本年報第44頁至第50頁。

## 董事酬金

每名董事的酬金均已具名披露，詳情載於綜合財務報表附註11。

## 最高薪酬人士

本集團本年度獲最高薪酬之首五名人士之有關資料已於綜合財務報表附註11中披露。

## 獨立非執行董事之獨立性

董事會已收到所有獨立非執行董事按照上市規則第3.13條就其獨立性而提交的書面確認函，認為現任獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條所載的相關指引，仍然屬於獨立人士。

## 董事會報告

## 董事及行政總裁的證券權益

截至2015年12月31日，本公司董事及行政總裁及彼等的聯繫人於本公司及其任何相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有記載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

## 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	於相關股份的 個人權益	家族權益	受控制法團權益	持有股份及 相關股份總數	持有本公司 已發行股本百分比
宋卫平先生	1,089,000(附註1)	—	226,071,924(附註2)	227,160,924	10.506%
壽柏年先生	—	—	174,549,783(附註3)	174,549,783	8.072%
曹舟南先生	3,359,000(附註4)	—	197,500(附註5)	3,556,500	0.164%

附註：

- 指已根據購股權計劃於2009年1月22日授出之購股權，且自2009年1月22日至2019年1月21日期間可按每股2.89港元的價格行使。
- 宋卫平先生為Delta House Limited(「Delta」)的唯一股東，根據證券及期貨條例第XV部被視為擁有Delta所持有126,071,924股股份的權益。香港丹桂基金會有限公司(「香港丹桂基金會」)為一家由宋卫平先生成立的擔保有限公司性質的慈善機構，該慈善機構是根據香港法例第112章的稅務條例第88條獲豁免繳稅公共性質的慈善機構。由於宋卫平先生為香港丹桂基金會唯一的成員，根據證券及期貨條例第XV部，宋卫平先生被視為擁有香港丹桂基金會所持有100,000,000股股份的權益(儘管宋卫平先生並非實益擁有該等股份)。
- 壽柏年先生作為Profitwise Limited(「Profitwise」)的唯一股東，根據證券及期貨條例第XV部，被視為於Profitwise持有的174,549,783股股份中擁有權益。
- 指根據購股權計劃於2009年5月13日授出的購股權，並於2009年5月13日至2019年5月12日按每股7.16港元的價格可予行使。
- 曹舟南先生作為持有杭州澄訊投資管理有限公司(「杭州澄訊」)60%股本權益的股東，根據證券及期貨條例第XV部，被視為於杭州澄訊持有的197,500股股份中擁有權益。

## 於本公司債券的好倉

董事姓名	於相關債券的個人權益	家族權益	公司權益
史習平先生	—	300,000美元(附註1)	—

附註：

- 該等債券由史習平先生配偶YU Ka Po Ruby女士持有。因此，史習平先生被視為於該等債券中擁有權益。

## 董事會報告

## 於本公司相聯法團股份及相關股份的好倉

董事姓名	相聯法團的名稱	身份	註冊資本權益	總註冊資本的百分比
宋卫平先生	藍城房產建設管理集團有限公司	實益擁有人	人民幣69,200,000元	34.6%

除上述所披露者外，於2015年12月31日，概無本公司董事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有記載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

## 主要股東的證券權益

於2015年12月31日，根據本公司按證券及期貨條例第336條須存置的主要股東登記冊，以下股東(除「董事及行政總裁的證券權益」一節所披露者外)已知會本公司彼等擁有本公司股份及相關股份的有關權益：

主要股東姓名／名稱	股份或相關股份的 權益或淡倉 (附註1)	持有權益的身份	持有本公司 已發行股本 百分比
中交集團	(附註2) 624,851,793 (L)	受控法團的權益	28.896%
CCCG Holding (HK) Limited	(附註3) 524,851,793 (L)	實益擁有人	24.271%
HSBC Trustee (C.I.) Limited	(附註4) 540,589,293 (L)	受控法團的權益	24.999%
會德豐有限公司(「會德豐」)	(附註5) 540,589,293 (L)	受控法團的權益	24.999%
九龍倉	(附註6) 540,589,293 (L)	受控法團的權益	24.999%
夏一波女士	(附註7) 227,160,924 (L)	配偶的權益	10.505%
Profitwise	(附註8) 174,549,783 (L)	實益擁有人	8.072%
Delta	(附註9) 126,071,924 (L)	實益擁有人	5.830%
香港丹桂基金會	(附註9) 100,000,000 (L)	實益擁有人	4.624%
Lehman Brothers Holdings Inc.	(附註10) 101,400,450 (L)	受控法團的權益	4.689%
	31,868,575 (S)	受控法團的權益	1.474%



## 董事會報告

附註：

- (1) 字母「L」指好倉，字母「S」指淡倉。
- (2) 中交集團透過其受控法團，即中交房地產集團有限公司(由中交集團全資擁有)、以及CCCG Holding (HK) Limited和CCCG Real Estate Holding Limited(均由中交房地產集團有限公司全資擁有)，被視為於624,851,793股股份中擁有權益。
- (3) 中交集團控制的公司(就證券及期貨條例而言)。
- (4) HSBC Trustee (C.I.) Limited透過其受控法團，即會德豐、Wheelock Investments Limited、WF Investment Partners Limited、九龍倉、Wharf China Holdings Limited及Target Smart Investments Limited(「Target Smart」)，被視為於540,589,293股股份中擁有權益。
- (5) 會德豐透過其受控法團，即Wheelock Investments Limited、WF Investment Partners Limited、九龍倉、Wharf China Holdings Limited及Target Smart，被視為於540,589,293股股份中擁有權益。
- (6) 九龍倉透過其受控法團，即Wharf China Holdings Limited及Target Smart被視為於540,589,293股股份中擁有權益。
- (7) 夏一波女士為宋卫平先生之配偶。因此，根據證券及期貨條例第XV部，夏一波女士被視為於以下各項中擁有權益：(i)由宋卫平先生作為唯一股東之公司Delta所持有的126,071,924股股份；(ii)由宋卫平先生作為唯一成員而成立的慈善機構香港丹桂基金會所持有的100,000,000股股份(儘管宋卫平先生及夏一波女士並非實益擁有該等股份)；及(iii)宋卫平先生所持有1,089,000份本公司購股權。上述指合共227,160,924股股份。
- (8) 壽柏年先生控制的公司(就證券及期貨條例而言)，壽柏年先生為其唯一成員。
- (9) 宋卫平先生控制的公司(就證券及期貨條例而言)，宋卫平先生為其唯一成員。香港丹桂基金會為一家由宋卫平先生成立並擁有擔保有限公司性質的慈善機構，該慈善機構是根據香港法例第112章的稅務條例第88條獲豁免繳稅公共性質的慈善機構。由於宋卫平先生為香港丹桂基金會唯一的成員，根據證券及期貨條例第XV部，宋卫平先生被視為擁有香港丹桂基金會所持有100,000,000股股份的權益(儘管宋卫平先生並非實益擁有該等股份)。
- (10) Lehman Brothers Holdings Inc.根據其權益備案披露，透過其受控法團(就證券及期貨條例而言)被視為於合共101,400,450股(L)股份及31,868,575股(S)股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2015年12月31日，本公司並無獲知會於本公司股份或相關股份中有任何其他須知會本公司之權益或淡倉。

## 董事會報告

於2015年12月31日，除下文披露者外，概無董事為於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉的公司董事或僱員：

董事姓名	於股份中擁有須予披露權益或淡倉的公司名稱	於該公司的職位
宋卫平先生	Delta	董事
	香港丹桂基金會	董事
朱碧新先生	中交集團	總法律顧問
劉文生先生	CCCC Holding (HK) Limited	董事
孫國強先生	中交房地產集團有限公司	董事長兼總經理
壽柏年先生	Profitwise	董事
曹舟南先生	中交房地產集團有限公司	董事
李青岸先生	中交房地產集團有限公司	董事

## 購股權計劃

購股權計劃乃根據2006年6月22日主要為向本集團董事及僱員提供獎勵及／或鼓勵而通過的股東決議案而採納，購股權計劃將於2016年6月21日屆滿。根據購股權計劃，董事會可向合資格僱員(包括本公司及其附屬公司董事)授出購股權以認購本公司股份。

根據購股權計劃而可能授出的購股權所涉及的股份總數，在未經本公司股東事先批准的情況下，不得超過於任何時候的已發行股份的10%。於任何一年向任何個人授出或可能授出的購股權而已發行及將予發行的股份數目，在未經本公司股東事先批准的情況下，不得超過於任何時候已發行股份的1%。授予本公司獨立非執行董事及主要股東的購股權倘超過本公司股本的0.1%或價值超過5,000,000港元，亦須經本公司股東事先批准。

購股權可由購股權授出日期起至購股權計劃屆滿期間內隨時行使(除非購股權計劃另有規則)。行使價由董事會釐定，將不少於以下較高者：(i)本公司股份於授出日期在聯交所每日報價表所示的收市價；(ii)股份於緊接授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所示的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。購股權計劃的詳細條款載於綜合財務報表附註37。

截至2015年12月31日，根據購股權計劃可供發行之購股權總數為31,780,400份，佔本公司已發行股本約1.47%。

## 董事會報告

於截至2015年12月31日止12個月內，根據購股權計劃於2009年1月22日、2009年5月13日、2009年6月22日及2009年7月17日分別授出、已行使及註銷的購股權詳情如下：

承授人姓名	年初 尚未行使的 購股權數目	年內 授出的 購股權數目	年內 已行使的 購股權數目	年內 已註銷的 購股權數目	年內 失效的 購股權數目	年末 尚未行使的 購股權數目	授出日期	可行使購股權的期限	每股 行使價 (港元)
<b>董事</b>									
宋卫平先生	544,500	-	-	-	-	544,500	2009年1月22日	2009年1月22日至2019年1月21日	2.89
	272,250	-	-	-	-	272,250	2009年1月22日	2010年1月22日至2019年1月21日	2.89
	272,250	-	-	-	-	272,250	2009年1月22日	2011年1月22日至2019年1月21日	2.89
	<b>1,089,000</b>	-	-	-	-	<b>1,089,000</b>			
羅釗明先生	7,500,000	-	-	-	-	7,500,000	2009年7月17日	2009年7月17日至2019年7月16日	11.59
	3,750,000	-	-	-	-	3,750,000	2009年7月17日	2010年7月17日至2019年7月16日	11.59
	3,750,000	-	-	-	-	3,750,000	2009年7月17日	2011年7月17日至2019年7月16日	11.59
	<b>15,000,000</b>	-	-	-	-	<b>15,000,000</b>			
曹舟南先生	-	-	-	-	-	-	2009年5月13日	2009年5月13日至2019年5月12日	7.16
	59,000	-	-	-	-	59,000	2009年5月13日	2011年5月13日至2019年5月12日	7.16
	3,300,000	-	-	-	-	3,300,000	2009年5月13日	2012年5月13日至2019年5月12日	7.16
	<b>3,359,000</b>	-	-	-	-	<b>3,359,000</b>			
<b>員工</b>									
本公司的附屬公司、	2,239,000	-	536,500	-	-	1,702,500	2009年1月22日	2009年1月22日至2019年1月21日	2.89
聯營公司及合營企業的	2,642,750	-	412,250	-	-	2,230,500	2009年1月22日	2010年1月22日至2019年1月21日	2.89
若干其他僱員	3,651,250	-	523,250	-	-	3,128,000	2009年1月22日	2011年1月22日至2019年1月21日	2.89
	13,109,250	-	-	-	105,500	13,003,750	2009年6月22日	2009年6月22日至2019年6月21日	11.00
	7,166,625	-	-	-	52,750	7,113,875	2009年6月22日	2010年6月22日至2019年6月21日	11.00
	7,428,125	-	-	-	52,750	7,375,375	2009年6月22日	2011年6月22日至2019年6月21日	11.00
	<b>36,237,000</b>	-	<b>1,472,000</b>	-	<b>211,000</b>	<b>34,554,000</b>			
綠城物業服務集團有限	872,500	-	-	-	-	872,500	2009年6月22日	2009年6月22日至2019年6月21日	11.00
公司、杭州金沙港	436,250	-	-	-	-	436,250	2009年6月22日	2010年6月22日至2019年6月21日	11.00
旅遊文化有限公司及	436,250	-	-	-	-	436,250	2009年6月22日	2011年6月22日至2019年6月21日	11.00
綠城控股集團有限公司									
(該等公司均為宋卫平									
先生及壽柏年先生的									
聯屬公司)的若干僱員									
	<b>1,745,000</b>	-	-	-	-	<b>1,745,000</b>			
<b>總計</b>	<b>57,430,000</b>	-	<b>1,472,000</b>	-	<b>211,000</b>	<b>55,747,000</b>			

於本年度，合共1,472,000份購股權獲行使及211,000份購股權失效。

## 董事會報告

### 購股權估值

本公司採用二項式估值模式及柏力克舒爾斯期權定價模式(統稱「模式」)為所授購股權估值。模式所用的主要參數及在2009年所授購股權的相關公平值載於綜合財務報表附註37。

### 董事在交易、安排或重大合約中的重大權益

除綜合財務報表附註41及「關連交易及持續關連交易」一節所披露外，概無董事或與董事有關連的任何實體直接或間接於任何交易、安排或合約中擁有或曾擁有重大權益，而該等交易、安排或合約對本集團的業務而言屬重要，且本公司或其任何附屬公司、其母公司及其母公司的附屬公司為其訂約方，並於截至2015年12月31日止年度期間或年底仍然有效。

### 獲准許的彌償條文

根據本公司的組織章程細則，每名董事就其作為本公司董事在獲判勝訴或獲判無罪之任何民事或刑事法律訴訟中進行抗辯而招致或蒙受一切損失或責任，均有權從本公司資產中獲得彌償保證。本公司已為本集團董事及高級職員購買適當的董事及高級職員責任保險作為保障。

### 關連交易及持續關連交易

本集團截至2015年12月31日止年度進行的重大關連人士交易於綜合財務報表附註41披露。上述部分關連人士交易的詳情亦構成本公司的關連交易或持續關連交易，須根據上市規則第14A章披露如下。除下文所述交易外，概無關連人士交易構成根據上市規則第14A章的本公司關連交易或持續關連交易。本公司已於適當時候及按相關情況遵守上市規則第14A章的披露規定。

#### (A) 關連交易

於2015年，本集團擁有下列按上市規則第14A章定義的關連交易而須遵守若干申報規定：

##### 1.1 合營協議

於2015年10月27日，本集團與九龍倉集團就中國的合營項目訂立一項關連交易。九龍倉(透過其全資附屬公司)為本公司的主要股東，因此，根據上市規則，九龍倉及其聯繫人為本公司之關連人士。於2015年12月31日，九龍倉集團實益擁有540,589,293股股份，相當於本公司已發行股本約25%。

誠如本公司日期為2015年10月28日之公告所披露，本公司與九龍倉訂立日期為2015年10月27日之框架協議，據此，九龍倉與本公司攜手合作，透過浙江綠九(浙江綠九置業有限公司，由本集團及九龍倉集團分別持有50%權益，現為本公司的

## 董事會報告

間接非全資附屬公司)由項目公司將一幅位於杭州的土地開發為住宅物業。該土地位於中國浙江省杭州市濱江區，土地面積約為38,605平方米，預期將開發的住宅物業的地上建築面積約為77,210平方米，土地代價為人民幣1,625,000,000元。

根據框架協議，訂約方預期，就收購相關土地的土地使用權證之總代價、相關土地稅項及初步開發資金將透過本集團及九龍倉集團各自按50:50比例持有的一間或多間公司或由本集團及九龍倉集團按50:50比例撥充資金。所有其他資金需求將由項目公司本身作出安排。

基於適用的規模測試，訂立框架協議及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准的規定。

### 1.2 杭州綠城及舟山綠城融資租賃協議

於2015年11月20日，本公司非全資附屬公司杭州千島湖綠城投資置業有限公司(「杭州綠城」)及本公司全資附屬公司舟山市普陀綠城實業投資有限公司(「舟山綠城」)各自與中國交通建設集團有限公司(「中交集團」)的非全資附屬公司中交建融租賃有限公司(「中交建融租賃」)訂立融資租賃協議及相關顧問協議(各自稱為「杭州綠城融資租賃協議」及「舟山綠城融資租賃協議」，而合稱為「杭州綠城及舟山綠城融資租賃協議」)。

於杭州綠城及舟山綠城融資租賃協議日期，中交集團持有本公司624,851,793股股份，佔本公司已發行股本約28.9%，因此為本公司的主要股東。中交建融租賃為中交集團的非全資附屬公司，因此為中交集團的聯繫人及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，杭州綠城及舟山綠城融資租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

根據杭州綠城融資租賃協議，中交建融租賃須以總代價人民幣25,000,000元向杭州綠城購買若干租賃資產。中交建融租賃須將租賃資產租回予杭州綠城，租賃期為36個月，租賃款項總額為人民幣27,552,120元，須分為六期等額支付。此外，杭州綠城亦與中交建融租賃訂立顧問協議，由中交建融租賃提供財務策劃及其他顧問服務，服務費為人民幣250,000元。

根據舟山綠城融資租賃協議，中交建融租賃須以總代價人民幣140,000,000元向舟山綠城購買若干租賃資產。中交建融租賃須將租賃資產租回予舟山綠城，租賃期為36個月，租賃款項總額為人民幣154,291,872元，須分為六期等額支付。此外，舟山綠城亦與中交建融租賃訂立顧問協議，由中交建融租賃提供財務策劃及其他顧問服務，服務費為人民幣1,400,000元。

有關杭州綠城及舟山綠城融資租賃協議的詳情，於本公司日期為2015年11月20日的公告披露。

## 董事會報告

### 1.3 海南綠城及青島綠城融資租賃協議

於2015年10月29日，本公司附屬公司海南綠城高地投資有限公司(「海南綠城」)及本公司全資附屬公司青島綠城膠州灣房地產開發有限公司(「青島綠城」)各自與中交集團的非全資附屬公司中交建融租賃訂立融資租賃協議(各自稱為「海南綠城融資租賃協議」及「青島綠城融資租賃協議」，而合稱為「海南綠城及青島綠城融資租賃協議」)。

於海南綠城及青島綠城融資租賃協議日期，中交集團持有本公司624,851,793股股份，佔本公司已發行股本約28.9%，因此為本公司的主要股東。中交建融租賃為中交集團的間接非全資附屬公司，因此為中交集團的聯繫人及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，海南綠城及青島綠城融資租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

根據海南綠城融資租賃協議，中交建融租賃須以總代價人民幣278,838,523.11元向海南綠城購買若干租賃資產。中交建融租賃須將租賃資產租回予海南綠城，租賃期為32個月，租賃款項總額為人民幣302,365,777.65元，須分為五期等額支付。

根據青島綠城融資租賃協議，中交建融租賃須以總代價人民幣103,085,757.02元向青島綠城購買若干租賃資產。中交建融租賃須將租賃資產租回予青島綠城，租賃期為32個月，租賃款項總額為人民幣111,783,711.75元，須分為五期等額支付。

有關海南綠城及青島綠城融資租賃協議的詳情，於本公司日期為2015年10月29日的公告披露。

### 1.4 收購綠城鼎益及綠城時代的股權

於2015年8月2日，本公司全資附屬公司綠城房地產集團有限公司(「綠城房地產」)與(其中包括)浙江鼎尚城市建設發展有限公司(「浙江鼎尚」)、杭州澄訊投資管理有限公司(「杭州澄訊」)、杭州綠超投資管理有限公司(「杭州綠超」)、杭州綠科投資管理合夥企業(有限合夥)(「杭州綠科」)、封曉康先生及李海榮女士就向綠城房地產出售綠城鼎益房地產投資管理有限公司(「綠城鼎益」)合共100%股權訂立股份轉讓協議，總代價為人民幣625,450,000元(「鼎益股份轉讓協議」)。

於鼎益股份轉讓協議日期，執行董事及因而為本公司於上市公司層面的關連人士的曹舟南先生於浙江鼎尚及杭州澄訊各持有超過30%權益。因此，浙江鼎尚及杭州澄訊各自為曹舟南先生的聯繫人及為本公司於上市公司層面的關連人士。此外，曹昕先生為曹舟南先生的兒子。因此，曹昕先生亦為曹舟南先生的聯繫人及為本公司於上市公司層面的關連人士。封曉康先生(為鼎益賣方)為本公司若干附屬公司的董事，因此，為本公司於附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，鼎益股份轉讓協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

## 董事會報告

於2015年8月2日，綠城房地產亦與(其中包括)杭州綠永投資管理有限公司(「杭州綠永」)就向綠城房地產出售綠城時代城市建設發展有限公司(「綠城時代」)92%股權訂立股份轉讓協議，總代價為人民幣294,000,000元(「時代股份轉讓協議」)。

於時代股份轉讓協議日期，杭州綠永由應國永先生持有超過30%權益。應國永先生為本公司全資附屬公司綠城房地產的董事。因此，杭州綠永為應國永先生的聯繫人及為本公司於附屬公司層面的關連人士。此外，應逸帆女士為應國永先生的女兒。因此，應逸帆女士為應國永先生的聯繫人及為本公司於附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，時代收購事項構成本公司的關連交易。

有關該等收購事項的詳情，於本公司日期為2015年8月2日的公告披露。

### 1.5 與融創中國控股有限公司的框架協議

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

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

此外，於相關公告日期，融創中國為本公司非全資附屬公司北京興業萬發房地產開發有限公司及上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司各自的主要股東。因此，融創中國為本公司於附屬公司層面的關連人士。

## 董事會報告

### (B) 持續關連交易

於2015年，本集團訂立下列非豁免持續關連交易（「非豁免持續關連交易」，定義見上市規則第14A章），須遵守若干申報規定：

#### 2.1 重續物業租賃協議

於2012年1月20日，本公司與綠城控股集團有限公司（「綠城控股集團」）訂立若干租賃協議，據此，綠城控股集團向本公司出租若干商業物業作一般商業用途（「商業物業」）及若干員工宿舍（「員工宿舍」）作本集團員工宿舍之用。於2015年3月12日，本公司就物業（即商業物業及員工宿舍）與綠城控股集團訂立重訂物業租賃協議，年期直至2017年12月31日為止。

根據物業租賃協議，截至2017年12月31日止三個年度各年，本公司應付租金的年度上限為人民幣15,000,000元（其中商業物業租金為人民幣14,500,000元及員工宿舍租金為人民幣500,000元）。

由於綠城控股集團由宋卫平先生、壽柏年先生及夏一波女士（宋卫平先生的配偶）（統稱「原有股東」）全資擁有，因此，綠城控股集團為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，重續物業租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

有關重續物業租賃協議的詳情已於本公司日期為2015年3月12日的公告內披露。

#### 2.2 重續廣告服務協議

於2012年1月20日，本公司與浙江綠城足球俱樂部有限公司（「綠城足球俱樂部」）訂立廣告服務協議（「廣告服務協議」），據此，綠城足球俱樂部同意向本公司提供廣告服務，包括於綠城足球俱樂部參與的足球比賽及活動中推廣本公司的「綠城房地產」品牌。於2015年3月12日，本公司與綠城足球俱樂部按照廣告服務協議相若的條款訂立重訂廣告服務協議，年期直至2017年12月31日為止。

根據廣告服務協議，截至2017年12月31日止三個年度各年，本公司應付的年度廣告費總額年度上限為人民幣70,000,000元。

由於綠城控股集團由原有股東全資擁有，故綠城控股集團為本公司的關連人士。由於綠城足球俱樂部為綠城控股集團的非全資附屬公司，故綠城足球俱樂部為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，重續廣告服務協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

有關重續廣告服務協議的詳情已於本公司日期為2015年3月12日的公告內披露。



## 董事會報告

**2.3 重續綜合服務協議**

於2012年1月20日，本公司、原有股東與綠城控股集團就向本公司提供室內裝修服務、物業管理服務、原材料及酒店管理服務訂立綜合服務協議(「綜合服務協議」)。於2015年3月12日，本公司、原股東與綠城控股集團按照與綜合服務協議相若的條款訂立重訂綜合服務協議，年期直至2017年12月31日為止。

**(a) 室內裝修服務**

根據綜合服務協議，原有股東透過彼等的聯繫人同意向本公司的物業發展提供室內裝修服務，條款不遜於原有股東不時給予任何第三方的條款。本公司並無義務只採用原有股東提供的服務，亦可完全不採用其服務。本公司可提前三個月發出預先書面通知，終止於本公司任何項目提供的有關服務。根據綜合服務協議，截至2017年12月31日止三個年度各年，本公司應付的室內裝修服務費的年度上限為人民幣10,000,000元。

由於原有股東為本公司的關連人士，根據重續綜合服務協議，原有股東透過彼等的聯繫人提供的室內裝修服務，構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

**(b) 物業管理服務**

根據綜合服務協議，綠城控股集團透過其聯繫人同意就本公司的物業發展向本公司提供(其中包括)交付前物業管理服務(包括若干物業管理諮詢服務、保安服務及其他相關服務)，條款不遜於綠城控股集團不時給予任何第三方的條款。本公司並無義務只採用綠城控股集團提供的服務，亦可完全不採用其服務。本公司可提前三個月發出預先書面通知，終止於本公司任何項目提供的有關服務。根據綜合服務協議，截至2017年12月31日止三個年度，本公司就上述物業管理服務應付費用的年度上限分別為人民幣220,000,000元、人民幣240,000,000元及人民幣260,000,000元。

**(c) 供應原材料**

根據綜合服務協議，綠城控股集團透過其聯繫人同意就本公司的物業發展向本公司供應(其中包括)苗木材料，條款不遜於綠城控股集團不時給予任何第三方的條款。本公司並無義務只購買綠城控股集團供應(其中包括)的苗木材料，亦可完全不購買其材料。本公司可提前三個月發出預先書面通知，終止關於任何個別供應合約的苗木材料購買。根據綜合服務協議，截至2017年12月31日止三個年度各年，本公司就購買上述苗木材料的成本年度上限為人民幣10,000,000元。

**(d) 酒店管理服務**

根據綜合服務協議，綠城控股集團透過其聯繫人同意就本公司的酒店物業發展項目向本公司提供(其中包括)交付前酒店管理服務(包括若干諮詢服務及其他相關服務)以及交付後酒店管理及營運服務(包括租賃服務)，條款不遜於綠城控股集團不時給予任何第三方的條款。本公司並無義務只採用綠城控股集團提供的服務，亦可完全不採用其服務。本公司可提前三個月發出預先書面通知，終止就本公司任何項目提供的有關服務。根據綜合服務協議，截至2017年12月31日止三個年度各年，本公司就上述酒店管理服務應付費用的年度上限為人民幣15,000,000元。

## 董事會報告

由於綠城控股集團由原有股東全資擁有，因此綠城控股集團為本公司的關連人士，而根據上市規則第14A章，上文(b)至(d)段擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

有關綜合服務協議的詳情已於本公司日期為2015年3月12日的公告內披露。

### 2.4 重續教育服務框架協議

於2012年1月20日，本公司與浙江綠城教育投資有限公司(「綠城教育」)訂立前期教育介入服務框架協議，綠城教育向本集團提供其發展項目之早期教育參與服務「教育服務框架協議」。於2015年3月12日，本公司與綠城教育按照教育服務框架協議相若的條款訂立重訂教育服務框架協議，年期直至2017年12月31日為止。綠城教育提供的服務主要包括：(i)參與本集團發展項目中幼兒園及小學的前期裝修方案及裝修工作，並提出相關的意見和建議；及(ii)協助本集團舉辦興趣班、夏令營以及相關的宣傳活動。服務是根據政府釐定或指示的價格或(若無政府定價或指示價)按獨立第三方根據一般商業條款就在同區、臨近地區或中國提供類似服務而可能收取的市價(包括投標價)收取費用。教育服務框架協議項下的服務並非獨家服務，本集團可就相同服務委聘其他服務供應商。本公司亦可事先發出三個月書面通知終止綠城教育提供的服務。根據教育服務框架協議，本公司就教育服務費用應付的費用年度上限為人民幣10,000,000元。

由於綠城教育由原有股東全資擁有，根據上市規則第14A章，綠城教育為本公司的關連人士，而重續教育服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

有關教育服務框架協議的詳情已於本公司日期為2015年3月12日的公告內披露。

### 2.5 重續健康護理服務框架協議

於2012年1月20日，本公司與浙江綠城醫院投資有限公司(「綠城醫院」)訂立健康護理服務框架協議(「健康護理服務框架協議」)，綠城醫院向本集團提供健康護理服務。於2015年3月12日，本公司與綠城醫院按照健康護理服務框架協議相若的條款訂立重訂健康護理服務框架協議，年期直至2017年12月31日為止。綠城醫院提供的服務主要包括：(i)提供健康護理及康復服務；(ii)提供定期診療活動(針對常見或多發性疾病)；(iii)建立健康數據庫並開展健康篩選服務；(iv)提供有針對性的醫療服務；及(v)提供醫療及生活護理服務。服務是根據政府釐定或指示的價格或(若無政府定價或指示價)按獨立第三方根據一般商業條款就在同區、臨近地區或中國提供類似服務而可能收取的市價(包括投標價)收取費用。醫療服務框架協議項下的服務並非獨家服務，本集團可就相同服務委聘其他服務供應商。本公司亦可事先發出三個月書面通知終止綠城醫院提供的服務。根據醫療服務框架協議，截至2017年12月31日止三個年度，本公司就健康護理服務費用應付的費用年度上限分別為人民幣10,000,000元。

## 董事會報告

由於綠城醫院由原股東控制，根據上市規則第14A章，綠城醫院為本公司的關連人士，而重續健康護理服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

有關重續健康護理服務框架協議的詳情已於本公司日期為2015年3月12日的公告內披露。

截至2015年12月31日止年度非豁免持續關連交易各自的年度金額如下：

截至2015年12月31日止年度交易金額	人民幣千元
根據重續物業租賃協議的年租	11,376
根據重續廣告服務協議的廣告費	70,000
根據重續綜合服務協議的室內裝修服務費	—
根據重續綜合服務協議的物業管理服務費	210,179
根據重續綜合服務協議的材料購買成本	—
根據重續綜合服務協議的酒店管理服務費	4,364
根據重續教育服務框架協議的教育服務費	—
根據重續健康護理服務框架協議的健康護理服務費	1,788

本公司獨立非執行董事已審閱非豁免持續關連交易，並確認該等交易：

- (a) 由本集團成員公司在日常及正常業務過程中訂立；
- (b) 按一般或更佳商業條款訂立；及
- (c) 根據監管該等交易的有關協議訂立及按公平合理且符合本公司股東整體利益的條款訂立。

## 董事會報告

本公司核數師已獲聘根據香港會計師公會頒布的香港保證委聘準則第3000號「審核或審閱歷史財務資料以外的保證服務」及參照應用指引第740號「根據香港上市規則就持續關連交易發出的核數師函件」報告本集團的持續關連交易。核數師已根據上市規則第14A.56條發出無保留意見函件，當中載有其對有關非豁免持續關連交易的調查及結論。本公司已將核數師函件副本送呈聯交所。

董事認為，以上所有交易均於本集團的日常業務過程中訂立，屬一般商業條款且公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

董事確認，本公司已遵守上市規則第14A章的披露規定。

## 董事在競爭業務的權益

截至2015年12月31日止年度內，除下文所披露者外，根據上市規則之定義，概無董事被視為於與本集團業務直接或間接構成或很可能構成競爭的業務中擁有權益。

綠城控股集團從事多種業務，包括若干物業發展與銷售。於2006年6月22日，宋卫平先生、壽柏年先生、夏一波女士及綠城控股集團與本公司訂立非競爭契約（「非競爭契約」），承諾彼等本身不會並促使其控制的聯屬公司（本公司附屬公司及聯營公司除外）不在中國從事任何房地產開發業務（但酒店發展及物業管理除外），惟綠城控股集團可繼續八個物業項目（「除外項目」）的發展及銷售。根據非競爭契約，綠城控股集團授予本公司收購除外項目的選擇權。非競爭契約的條款詳情載於本公司日期為2006年6月30日的招股章程內「業務」一節。

根據2007年3月26日舉行的股東特別大會通過的普通決議案，八項除外項目當中三項被本公司收購。於截至2007年12月31日止年度，綠城控股集團向一名獨立第三方出售一項除外項目。截至2015年12月31日，仍有四項根據非競爭契約的除外項目。

於2010年8月3日，宋卫平先生、綠城房地產及上海欣萍財務諮詢事務所就建立藍城建設管理訂立合資協議。宋卫平先生於藍城建設管理擁有34.6%權益。藍城建設管理主要在中國從事商業代建業務。董事認為藍城建設管理的業務可能對本集團的業務構成競爭。董事提議宋卫平先生豁免遵守非競爭契約，股東已於本公司在2010年9月7日舉行的股東特別大會上授出此項豁免。

## 董事會報告

我們以下載列其他董事於任何業務中擁有與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭而根據上市規則須予披露的權益。

董事姓名	競爭實體名稱	競爭實體的業務性質	董事於競爭實體的權益性質
朱碧新先生	中交集團	交通基礎設施設計及建設、 疏浚業務、重型機械製造及 房地產開發	總法律顧問
劉文生先生	中國交通建設股份有限公司	交通基礎設施設計及建設、 疏浚業務、重型機械製造及 房地產開發	董事會秘書、公司秘書兼 總經濟師
孫國強先生	中交房地產集團有限公司	房地產開發及項目投資	董事長兼總經理
曹舟南先生	中交房地產集團有限公司	房地產開發及項目投資	董事
李青岸先生	中交房地產集團有限公司	房地產開發及項目投資	董事

## 主要顧客和供貨商

年內，本集團五大顧客的總銷售額少於本集團總銷售額的30%，而本集團最大顧客的銷售額少於本集團總銷售額的10%。

年內，本集團從五大供貨商的總購買額少於本集團的總購買額的30%，而本集團從最大供貨商的總購買額少於本集團的總購買額的10%。

董事、董事的聯繫人或本公司股東(就董事所知持有本公司股本超過5%人士)於截至2015年12月31日止年度並無在本集團五大供貨商或顧客中持有任何權益。

## 董事會報告

### 優先購股權

本公司的章程細則或開曼群島法律並無優先購股權的條文，而須本公司按現有股東所持現有股權的比例向其發行新股。

### 捐款

截至2015年12月31日止年度，本公司的慈善捐款為人民幣2,408,000元。

### 股東週年大會

本公司擬於2016年6月17日(星期五)舉行股東週年大會，召開股東週年大會的通告將於適當時候按上市規則規定的方式刊發及寄發予本公司股東。

### 暫停辦理股份登記手續

本公司將於由2016年6月15日(星期三)至2016年6月17日(星期五)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份登記手續，期間不會辦理股份過戶登記，以確定股東符合資格出席股東周年大會並於會上投票。為符合資格出席股東周年大會並於會上投票的人士，所有過戶文檔連同有關股票必須在2016年6月14日(星期二)下午4時30分前交予本公司於香港的股份過戶處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716舖。

### 核數師

本集團截至2015年12月31日止年度之綜合財務報表已由德勤•關黃陳方會計師行審核。本公司將於應屆股東週年大會上提呈續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

承董事會命

聯席主席

宋卫平 劉文生

2016年3月25日

# 獨立核數師報告

# Deloitte. 德勤

致綠城中國控股有限公司全體股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師行已審核綠城中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表(載於第94至217頁)，當中包括於2015年12月31日的綜合財務狀況表，及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重要會計政策概要和其他說明資料。

## 董事對綜合財務報表的責任

貴公司董事負責根據國際財務報告準則及香港公司條例的披露規定真實公平地編製綜合財務報表，並負責為使綜合財務報表的編製不會有重大誤陳(無論由於欺詐或錯誤)而被董事視為必須的相關內部控制措施。

## 核數師的責任

本核數師行的責任是基於我們的審核對綜合財務報表發表意見，並根據我們協定的聘任條款只向閣下全體報告而不作其他用途。我們不會就本報告內容對任何其他人士承擔責任。我們按照香港會計師公會頒佈的香港審核準則進行審核。該等準則規定我們須符合道德規範來計劃和進行審核，以取得有關綜合財務報表是否不存有重大誤陳的合理保證。

## 獨立核數師報告

審核包括執程序以取得有關綜合財務報表內金額和披露的審核憑證。所選用程序取決於核數師的判斷，包括評估綜合財務報表是否有重大誤陳的風險(不論是由於欺詐或錯誤)。在作出該等風險評估時，核數師考慮與實體真實公平地編製綜合財務報表有關的內部控制措施以設計適用於該等情況的審核程序，但並非就實體內部控制措施有效性表達意見。審核亦包括評估所使用的會計政策是否合適及董事作出的會計估計是否合理，以及評估綜合財務報表的整體呈列。

我們相信所取得的審核憑證屬充分並適合作為我們審核意見的基礎。

## 意見

我們認為，綜合財務報表已根據國際財務報告準則真實與公平地反映 貴集團於2015年12月31日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量狀況，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

**德勤•關黃陳方會計師行**

執業會計師

香港

2016年3月25日



# 綜合 損益及其他全面收益表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收入	7	<b>26,047,051</b>	32,048,979
銷售成本		<b>(20,626,106)</b>	(23,916,319)
毛利		<b>5,420,945</b>	8,132,660
其他收入	8	<b>849,170</b>	964,263
銷售開支		<b>(1,229,119)</b>	(991,966)
行政開支		<b>(2,572,730)</b>	(1,835,533)
財務費用	9	<b>(885,945)</b>	(679,688)
物業、廠房及設備減值虧損撥回	15	<b>30,729</b>	16,799
已竣工可出售物業減值虧損		<b>(327,120)</b>	(70,604)
應收一家聯營公司及一家合營企業款項減值虧損		<b>(196,619)</b>	(122,198)
投資物業公平值變動收益	16	<b>40,000</b>	60,000
交叉貨幣掉期公平值改變		<b>(128,622)</b>	(121,022)
優先票據提早贖回權的公平值改變	29	<b>257,994</b>	-
就分階段達成業務合併時重新計算一家聯營公司至 收購日期公平值的收益		-	37,196
收購一家附屬公司收益	33	<b>2,242</b>	1,363
出售附屬公司淨收益	34	<b>2,906</b>	8,670
出售一家聯營公司收益		<b>2,958</b>	120,773
分佔聯營公司業績		<b>1,436,026</b>	339,873
分佔合營企業業績		<b>231,856</b>	67,879
除稅前利潤	10	<b>2,934,671</b>	5,928,465
稅項	12	<b>(1,675,175)</b>	(2,718,644)
年內利潤及全面收益總額		<b>1,259,496</b>	3,209,821
以下人士應佔：			
本公司股東		<b>813,206</b>	2,071,722
非控股股東		<b>446,290</b>	1,138,099
		<b>1,259,496</b>	3,209,821
每股盈利	14		
基本		人民幣 <b>0.25</b> 元	人民幣0.80元
攤薄		人民幣 <b>0.25</b> 元	人民幣0.80元

# 綜合 財務狀況表

於2015年12月31日

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	6,512,266	6,216,092
投資物業	16	1,931,500	1,891,500
商譽	17	769,241	–
於聯營公司權益	18	6,646,717	8,724,954
於合營企業權益	19	2,979,402	1,807,755
可供出售投資	20	162,289	388,617
預付租賃款	21	659,487	662,061
預付租金		8,843	8,697
遞延稅項資產	22	1,201,769	1,116,046
優先票據的提早贖回權	29	257,994	–
		<b>21,129,508</b>	20,815,722
<b>流動資產</b>			
可供發展物業	23	9,982,486	5,749,961
發展中物業	24	48,772,289	41,312,223
已竣工可出售物業		14,348,837	15,651,236
存貨		92,245	123,062
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	25	4,318,531	5,215,241
應收關聯人士欠款	41(ii)	24,275,996	27,156,714
預付所得稅		1,351,708	1,055,775
其他預付稅項		1,183,024	979,687
抵押銀行存款	25, 38	3,358,767	1,350,690
銀行結餘及現金	25	14,879,912	7,733,567
		<b>122,563,795</b>	106,328,156
分類為持有待售的資產	26	819,301	–
		<b>123,383,096</b>	106,328,156
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	27	18,754,124	19,380,948
預售訂金		22,223,247	20,116,444
應付關聯人士欠款	41(ii)	11,642,692	9,850,372
應付所得稅		4,355,641	5,290,359
其他應付稅項		740,929	969,807
銀行及其他借款	28	12,540,078	12,167,171
優先票據	29	2,497,056	–
交叉貨幣掉期		199,796	–
		<b>72,953,563</b>	67,775,101
與分類為持有待售的資產有關的負債	26	312,340	–
		<b>73,265,903</b>	67,775,101

綜合財務狀況表  
於2015年12月31日

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>淨流動資產</b>		<b>50,117,193</b>	38,553,055
<b>總資產減流動負債</b>		<b>71,246,701</b>	59,368,777
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款	28	14,894,665	15,056,123
優先票據	29	8,163,517	8,592,129
公司債券	30	6,898,467	–
遞延稅項負債	22	4,629,993	804,043
交叉貨幣掉期		–	71,174
		<b>34,586,642</b>	24,523,469
		<b>36,660,059</b>	34,845,308
<b>資本及儲備</b>			
股本	31	208,967	208,850
儲備		23,792,070	23,431,221
本公司股東應佔權益		<b>24,001,037</b>	23,640,071
永久證券	32	3,014,681	3,014,681
非控股股東權益		9,644,341	8,190,556
		<b>36,660,059</b>	34,845,308

載於第94至217頁的綜合財務報表由董事會於2016年3月25日批准及授權發行，並由以下代表簽署：

曹舟南  
董事

李青岸  
董事

# 綜合 權益變動表

截至2015年12月31日止年度

	本公司股東應佔										非控股 股東權益	總計
	股本	股份溢價	特別儲備	法定儲備	購股權儲備	可換股證券	保留盈利	小計	永久證券			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於2014年1月1日	208,656	8,530,329	(316,680)	1,314,590	217,778	2,084,472	12,908,189	24,947,334	-	7,063,638	32,010,972	
年內利潤及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	2,071,722	2,071,722	-	1,138,099	3,209,821	
確認為股息的分派(附註13)	-	-	-	-	-	-	(928,301)	(928,301)	-	-	(928,301)	
派付予非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(530,738)	(530,738)	
轉撥(ii)	-	-	-	429,122	-	-	(429,122)	-	-	-	-	
行使購股權	194	7,909	-	-	(2,494)	-	-	5,609	-	-	5,609	
發行永久證券	-	-	-	-	-	-	-	-	3,014,681	-	3,014,681	
贖回可換股證券	-	-	-	-	-	(2,151,149)	-	(2,151,149)	-	-	(2,151,149)	
贖回可換股證券的轉撥	-	-	-	-	-	66,677	(66,677)	-	-	-	-	
有關可換股證券的分派	-	-	-	-	-	-	(99,896)	(99,896)	-	-	(99,896)	
有關永久證券的分派 (附註32)	-	-	-	-	-	-	(138,650)	(138,650)	-	-	(138,650)	
收購附屬公司(附註33)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	77,375	77,375	
購入附屬公司的額外權益	-	-	(66,598)	-	-	-	-	(66,598)	-	(360,766)	(427,364)	
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(105,514)	(105,514)	
附屬公司清盤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,125)	(6,125)	
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	914,587	914,587	
於2014年12月31日	208,850	8,538,238	(383,278)	1,743,712	215,284	-	13,317,265	23,640,071	3,014,681	8,190,556	34,845,308	
年內利潤及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	813,206	813,206	-	446,290	1,259,496	
派付予非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,474,708)	(1,474,708)	
轉撥(ii)	-	-	-	106,409	-	-	(106,409)	-	-	-	-	
行使購股權	117	4,775	-	-	(1,501)	-	-	3,391	-	-	3,391	
有關永久證券的分派 (附註32)	-	-	-	-	-	-	(275,715)	(275,715)	-	-	(275,715)	
收購附屬公司(附註33)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,297,010	2,297,010	
購入附屬公司的額外權益	-	-	(179,916)	-	-	-	-	(179,916)	-	(146,096)	(326,012)	
出售附屬公司(附註34)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(113,682)	(113,682)	
附屬公司清盤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(34,767)	(34,767)	
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	479,738	479,738	
於2015年12月31日	208,967	8,543,013	(563,194)	1,850,121	213,783	-	13,748,347	24,001,037	3,014,681	9,644,341	36,660,059	

附註：

- (i) 特別儲備主要來自於部分收購或處置子公司引起的本公司股東應佔權益變動。該變動金額系根據非控股股東權益與支付或收取部分收購或處置對價的公允價值之間的差額計算得出。
- (ii) 法定儲備為不可分派，於該儲備的轉撥由有關公司的董事會根據中華人民共和國(「中國」)的有關法律及法規釐定。該儲備於取得有關機關批准後，可用來抵銷累計虧損及增加資本。

# 綜合 現金流量表

截至2015年12月31日止年度

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>經營活動</b>		
除稅前利潤	<b>2,934,671</b>	5,928,465
按以下調整：		
分佔聯營公司業績	<b>(1,436,026)</b>	(339,873)
分佔合營企業業績	<b>(231,856)</b>	(67,879)
折舊及攤銷	<b>316,830</b>	228,702
已竣工可出售物業減值虧損	<b>327,120</b>	70,604
應收一家聯營公司及一家合營企業款項減值虧損	<b>196,619</b>	122,198
物業、廠房及設備減值虧損撥回	<b>(30,729)</b>	(16,799)
利息收入	<b>(593,657)</b>	(665,206)
可供出售投資的分紅收入	<b>(99,570)</b>	(76,168)
財務費用	<b>885,945</b>	679,688
未變現匯兌虧損淨額	<b>426,054</b>	21,920
出售物業、廠房及設備淨收益	<b>(3,537)</b>	(414)
投資物業公平值變動收益	<b>(40,000)</b>	(60,000)
交叉貨幣掉期公平值改變	<b>128,622</b>	121,022
優先票據提早贖回權公平值改變	<b>(257,994)</b>	-
出售附屬公司淨收益	<b>(2,906)</b>	(8,670)
出售一家聯營公司收益	<b>(2,958)</b>	(120,773)
收購一家附屬公司的收益	<b>(2,242)</b>	(1,363)
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	<b>-</b>	(37,196)
營運資金變動前的經營現金流量	<b>2,514,386</b>	5,778,258
可供發展物業減少(增加)	<b>(4,882,983)</b>	1,641,524
發展中物業減少	<b>6,024,076</b>	4,048,767
已竣工可出售物業減少(增加)	<b>1,460,512</b>	(3,195,335)
存貨減少(增加)	<b>30,286</b>	(19,705)
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項減少(增加)	<b>515,592</b>	(553,791)
其他預付稅項減少(增加)	<b>(223,660)</b>	483,629
預付租金增加	<b>(146)</b>	(5,188)
預售訂金減少	<b>(12,434)</b>	(6,924,117)
貿易及其他應付款項增加(減少)	<b>(2,096,697)</b>	1,628,890
其他應付稅項(減少)增加	<b>16,981</b>	(66,757)
經營產生的現金	<b>3,345,913</b>	2,816,175
已付所得稅	<b>(2,620,078)</b>	(2,719,703)
<b>經營活動產生的現金淨額</b>	<b>725,835</b>	96,472

## 綜合現金流量表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>投資活動</b>			
購入物業、廠房及設備		<b>(160,308)</b>	(1,432,227)
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>17,226</b>	8,107
預付租賃款增加		–	(8,085)
於聯營公司的投資		<b>(615,693)</b>	(252,484)
於合營企業的投資		<b>(1,430,090)</b>	(361,758)
向聯營公司及合營企業收取股息		<b>1,561,294</b>	1,322,404
出售(購買)可供出售投資		<b>221,868</b>	(6,607)
向可供出售投資收取分紅收入		<b>99,570</b>	76,168
支付於上年度確認的收購附屬公司之代價款		–	(139,600)
收購構成業務的附屬公司(扣除已收購現金及現金等價物)	33	<b>(2,070,335)</b>	6,615
出售附屬公司(扣除已出售現金及現金等價物)	34	<b>142,853</b>	76,747
就持有待售一家附屬公司之預收款項		<b>786,913</b>	–
收購一家聯營公司		<b>(41,150)</b>	–
出售於聯營公司權益的所得款項		<b>215,721</b>	1,065,000
向第三方收款(墊款)		<b>493,314</b>	(201,318)
向關聯人士收款(墊款)		<b>1,101,717</b>	(2,491,717)
抵押銀行存款增加		<b>(2,008,077)</b>	(755,652)
已收利息		<b>305,409</b>	486,686
<b>投資活動所用的現金淨額</b>		<b>(1,379,768)</b>	(2,607,721)

## 綜合現金流量表

截至2015年12月31日止年度

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>融資活動</b>		
銀行及其他借款籌集	<b>15,431,178</b>	12,373,988
銀行及其他借款還款	<b>(16,979,150)</b>	(8,374,625)
已付利息	<b>(2,771,159)</b>	(3,044,729)
向關聯人士借款(償還其借款)	<b>5,248,355</b>	(1,049,554)
附屬公司非控股股東注資	<b>479,738</b>	914,587
已付本公司股東股息	-	(928,301)
已付非控股股東權益股息	<b>(1,509,475)</b>	(536,863)
贖回可換股證券	-	(2,151,149)
有關可換股證券的分派	-	(99,896)
發行永久證券所得款項	-	3,014,681
有關永久證券的分派	<b>(275,715)</b>	(138,650)
發行優先票據所得款項	<b>1,566,932</b>	-
發行公司債券所得款項	<b>6,892,000</b>	-
行使購股權所得款項	<b>3,391</b>	5,609
已收取購股權溢價	-	682
購入附屬公司的額外權益	<b>(326,012)</b>	(427,364)
<b>融資活動產生(所用)的現金淨額</b>	<b>7,760,083</b>	(441,584)
<b>現金及現金等價物淨(減少)增加</b>	<b>7,106,150</b>	(2,952,833)
<b>年初現金及現金等價物</b>	<b>7,733,567</b>	10,686,041
匯率變動對以外幣持有現金結餘的影響	<b>40,195</b>	359
<b>年終現金及現金等價物</b>	<b>14,879,912</b>	7,733,567
<b>按銀行結餘及現金列示</b>	<b>14,879,912</b>	7,733,567

# 綜合 財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 1. 一般資料

本公司於2005年8月31日根據公司法(2004年修訂本)於開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司，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」)

### 本年度應用的國際財務報告準則的修訂

本年度本集團首次應用由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈，於本集團2015年1月1日開始之財政年度生效的對國際財務報告準則的多項修訂。

本年度採納的對國際財務報告準則的多項修訂，對在本綜合財務報表中呈報的金額及／或所披露之資料並無造成重大影響。

### 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團未有提早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 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第15號	來自與客戶合約的收入 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第11號的修訂	收購共同經營權益的會計處理 <sup>3</sup>
國際會計準則第1號的修訂	披露計劃 <sup>3</sup>
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號的修訂	澄清折舊與攤銷的可接受方法 <sup>3</sup>
國際財務報告準則的修訂	國際財務報告準則2012年至2014年週期的年度改進 <sup>3</sup>
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號的修訂	農業：生產性植物 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第28號的修訂	投資主體：合併豁免的應用 <sup>3</sup>
國際會計準則第7號的修訂	披露計劃 <sup>5</sup>
國際會計準則第12號的修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於待釐定日期或之後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效



## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 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」)(續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

**國際財務報告準則第9號金融工具**

於2009年頒佈的國際財務報告準則第9號引入金融資產的分類及計量新規定。於2010年後續經修訂的國際財務報告準則第9號載入金融負債的分類及計量及終止確認的規定，於2013年經進一步修訂後包括總體套期會計的新規定。於2014年頒佈的國際財務報告準則第9號的另一修訂版本主要加入a)金融資產的減值規定及b)藉為若干簡單債務工具引入「透過其他全面收益按公平值列賬」(透過其他全面收益按公平值列賬)計量類別，對分類及計量規定作出的有限修訂。

國際財務報告準則第9號的主要規定詳述如下：

- 於國際會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內所有已確認金融資產其後按攤銷成本或公平值計量，特別是，按其目標為收取合約現金流的業務模式所持有的債務投資及合約現金流僅為支付尚未償還本金及其利息款項的債務投資一般於後續會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於後續報告期末按公平值計量。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，以於其他全面收益呈列權益投資(並非持作買賣目的)公平值的其後變動，只有股息收入通常於損益確認。
- 對於指定透過損益按公平值列賬的金融負債的計量，國際財務報告準則第9號規定，金融負債的信貸風險變動引致金融負債公平值變動的金額於其他全面收益內呈列，除非於其他全面收益中確認該負債信貸風險變動將造成或加大損益內的會計錯配則作別論。金融負債信貸風險變動引致的金融負債公平值變動其後不會重新納入損益內。根據國際會計準則第39號，指定為透過損益按公平值列賬的金融負債的全部公平值變動金額於損益內呈列。
- 就金融資產的減值而言，與國際會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算有所不同，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，以反映信貸風險自初步確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件後方可確認信貸虧損。
- 新總體套期會計規定保留三種類別的套期會計。然而，可適用套期會計的交易類別現更為靈活，特別是擴大適合作套期工具的工具類別以及可適用套期會計的非金融項目的風險部分類別。此外，有效性測試已作出重大修訂，並由「經濟關係」原則取代，亦不再要求套期有效性的回顧性評估。有關實體風險管理活動的加強披露規定亦已引入。

董事預期未來採納國際財務報告準則第9號可能會影響有關本集團金融資產及金融負債的呈報金額。然而，直至本集團完成詳細審閱之前，提供該影響的合理估計並不切實可行。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 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」)(續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

**國際財務報告準則第15號來自與客戶合約的收入**

於2014年5月，國際財務報告準則第15號獲頒佈，其確立實體對客戶合約所產生的收入進行會計處理的單一全面模式。國際財務報告準則第15號將於生效後取代現有收入確認指引，包括國際會計準則第18號收入、國際會計準則第11號建造合約及相關詮釋。

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承諾貨品或服務的收入金額，應能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，該準則引入收入確認的五個步驟：

- 第1步：確定與客戶的合約
- 第2步：確定合約內的履約義務
- 第3步：釐定交易價格
- 第4步：將交易價格分攤至合約內的履約義務
- 第5步：當(或於)實體履行履約義務時確認收入

根據國際財務報告準則第15號，當(或於)履行履約義務時，即於特定履約義務相關的貨品或服務的「控制權」轉移予客戶時，實體確認收入。國際財務報告準則第15號已就特別情況的處理方法收錄更多說明指引。此外，國際財務報告準則第15號要求作出廣泛披露。

本公司董事預期，日後應用國際財務報告準則第15號可能對本集團綜合財務報表內已呈報金額及所作披露資料構成重大影響。然而，直至本集團完成詳細審閱之前，提供國際財務報告準則第15號影響的合理估計並不切實可行。

**國際財務報告準則第16號租賃**

國際財務報告準則第16號於生效日期起將取代國際會計準則第17號租賃，引入單一承租人會計處理模式並規定承租人就為期超過12個月的所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產。具體而言，根據國際財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃款項)。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債的現金還款分類為本金部分及利息部分，於現金流量表中呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可註銷租賃付款，亦包括承租人合理肯定會行使選擇權延續租賃，不行使選擇權而中止租賃的情況下，將於選擇權期間內作出的付款。此會計處理方法與承租人會計法顯著不同，後者適用於根據原準則國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃。

就出租人會計法而言，國際財務報告準則第16號大致轉承了國際會計準則第17號的出租人會計法規定。因此，出租人繼續將其租人分類為經營租賃及融資租賃，並且對兩類租賃進行不同的會計處理。

本公司董事將評估應用國際財務報告準則第16號的影響。截至目前，直至本集團完成詳細審閱之前，提供國際財務報告準則第16號影響的合理估計並不切實可行。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 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」)(續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

**國際財務報告準則第11號的修訂收購共同經營權益的會計處理**

國際財務報告準則第11號的修訂就如何為收購構成國際財務報告準則第3號業務合併所界定業務的共同經營作會計處理提供指引。具體而言，該等修訂規定，有關國際財務報告準則第3號中業務合併會計處理的有關原則及其他準則(如國際會計準則第36號資產減值，內容有關已獲分配收購共同經營產生商譽的現金產生單元的減值測試)應予應用。在及僅在參與共同經營的一方向該共同經營注入現有業務的情況下，上述規定方會適用於共同經營的成立。

共同經營者亦須披露國際財務報告準則第3號及業務合併的其他準則規定的有關資料。

國際財務報告準則第11號的修訂按未來適用基準適用於2016年1月1日或之後開始的年度期間。本公司董事預期，應用國際財務報告準則第11號的該等修訂將不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。

**國際會計準則第1號的修訂披露計劃**

國際會計準則第1號的修訂呈列財務報表就如何實踐應用重要性概念提供一些指引。

國際會計準則第1號的修訂於2016年1月1日或之後的年度期間開始生效。本公司董事預期，應用國際會計準則第1號的該等修訂將不會對本集團綜合財務報表中已確認的金額產生重大影響。

**國際會計準則第16號及國際會計準則第38號的修訂澄清折舊與攤銷的可接受方法**

國際會計準則第16號的修訂禁止實體就物業、廠房及設備項目使用以收入為基礎的折舊法。國際會計準則第38號的修訂引入可推翻的前設，即收入並非無形資產攤銷的合適基準。此項前設僅可在以下兩個有限情況被推翻：

- a) 在無形資產以計量收入的方式表示時；或
- b) 在能夠證明無形資產的收入與其經濟利益消耗高度相關時。

該等修訂按未來適用基準適用於2016年1月1日或之後開始的年度期間。現時，本集團就其物業、廠房及設備以及無形資產分別採用直線法進行折舊及攤銷。本公司董事認為，直線法為反映有關資產的經濟利益內在消耗的最適當方法，因此，本公司董事預期應用國際會計準則第16號及國際會計準則第38號的該等修訂將不會對本集團綜合財務報表構成重大影響。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 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」)(續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

**國際財務報告準則2012年至2014年週期的年度改進**

國際財務報告準則2012年至2014年週期之年度改進包括一系列多項國際財務報告準則的修訂，於下文概述。

國際財務報告準則第5號的修訂就國際財務報告準則第5號引入了對實體何時將資產(或出售組別)從持作出售重新分類為持有待向所有者分配(或反之亦然)，或何時終止採用持有待分配會計處理的具體指引。該修訂澄清，該等變動視為原出售計劃的持續，因此於香港財務報告準則第5號中載列有關銷售計劃變動的要求不適用。修訂亦澄清，何時終止持作分派之會計處理。

國際財務報告準則第7號的修訂提供額外指引，以釐清服務合約是否持續牽涉所轉移資產(就有關資產轉移所要求的披露而言)。

國際會計準則第19號的修訂澄清用以折算離職後福利債務的貼現率應參照於報告期末高質量公司債券的市場收益率釐定。高質量公司債券所在市場深度的評估須達到貨幣水平(即以與支付相同的貨幣收益)。就該等貨幣的高質量公司債券無深度市場，則使用以該等貨幣計值的政府債券於報告期末的市場收益率。

董事預期應用國際財務報告準則2012年至2014年週期的年度改進所載的修訂將不會對本集團綜合財務報表構成重大影響。

**國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入**

國際財務報告準則第10號綜合財務報表及國際會計準則第28號於聯營公司及合營企業之投資的修訂處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入的情況。特別是，該等修訂訂明，因失去與聯營公司或合營企業(以權益法列賬)的交易中並無包含業務之附屬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營企業之權益為限。同樣地，按於成為聯營公司或合營企業(以權益法列賬)之任何前附屬公司所保留之投資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。

該等修訂採用未來適用法應用於特定的一日或之後開始的年度期間發生的交易。本公司董事預期，倘發生該等交易，採用國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之該等修訂將不會對本集團於未來期間的綜合財務報表有影響。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 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」)(續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

**國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第28號投資實體：應用綜合入賬的例外情況的修訂**

國際財務報告準則第10號綜合財務報表、國際財務報告準則第12號披露於其他實體的權益及國際會計準則第28號於聯營公司及合營企業之投資修訂澄清，即使投資實體根據國際財務報告準則第10號按公平值列賬所有附屬公司，作為投資實體附屬公司的母實體仍可豁免編製綜合財務報表。該等修訂亦澄清，僅當附屬公司本身並非投資實體時，投資實體才須對主要目的為提供與其前身投資活動相關服務的附屬公司綜合入賬。

由於本集團並非投資實體，亦不持有任何合資格列為投資實體的附屬公司、聯營公司或合營企業，本公司董事預期，應用國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第28號的該等修訂將不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

### 3. 主要會計政策

綜合財務報表乃按國際財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括根據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」)規定作出的適當披露。

根據新香港公司條例(第622章)有關編製賬戶及本公司的財務報表及董事會報告書及審計部分已於本公司截至至2015年12月31日止財政年度生效。此外，上市規則內有關年報的披露規定已就新香港公司條例作出修訂，並隨著香港財務報告準則得以簡化。因此，於截至2015年12月31日止財政年度的綜合財務報表內呈列及披露的資料已更改以遵從新規定。而截至2014年12月31日止財政年度的綜合財務報表內之比較資料亦已根據新規定呈列及披露。

本綜合財務報表不會披露前香港公司條例或上市規則所要求披露但在新香港公司條例或已修訂的上市規則沒有要求披露的資料。

綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟誠如下文所載會計政策所解釋，若干金融工具及投資物業乃按公平值計量則除外。歷史成本一般基於用作交換貨品及服務代價的公平值計算。

公平值乃於計量日市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否可使用其他估值方法直接觀察或估計。於估計資產或負債的公平值時，本集團會考慮市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮的資產或負債特點。該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟於國際財務報告準則第2號股份支付範圍內的以股份支付交易、於國際會計準則第17號租賃範圍內的租賃交易及與公平值類似但並非公平值的計量(如國際會計準則第2號存貨範圍內的可變現淨值及國際會計準則第36號資產減值範圍內的使用價值)除外。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

此外，就財務呈報而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體重要性分類為第一、第二及第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體有能力於計量日取得的完全相同的資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據為不包括第一級報價的資產或負債的可直接或間接觀察的輸入數據；及
- 第三級輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

**綜合基準**

綜合財務報表包括本公司以及由本公司控制的實體(其附屬公司)的財務報表。倘滿足以下情況，則本公司獲得控制權：

- 對被投資方擁有權利；
- 對參與被投資方公司可變回報承擔風險或擁有權利；及
- 有能力運用其對被投資方的權利來影響投資者回報金額。

倘有事實或情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變數，本集團會重新評估其是否控制被投資方。

倘本集團於被投資方的投票權未能佔大多數，但只要投票權足以賦予本集團實際能力可單方面掌控被投資方的相關業務時，本集團即對被投資方擁有權力。在評估本集團於被投資方的投票權是否足以賦予其權力時，本集團考慮所有相關事實及情況，包括：

- 本集團持有投票權的規模相較其他投票權持有人所持投票權的規模及分散度；
- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有的潛在投票權；
- 其他合約安排產生的權利；及
- 可顯示於需要作出決定時，本集團當前能否掌控相關活動的任何其他事實及情況(包括於過往股東大會上的投票方式)。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

**綜合基準(續)**

本集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於本年度內購入或出售的附屬公司的收入及開支，按自本集團獲得控制權當日起至本集團失去附屬公司控制權當日止，計入綜合損益及其他全面收益表內。

損益及其他全面收益的各個項目乃歸屬於本公司股東及非控股股東。附屬公司的全面收益總額乃歸屬於本公司股東及非控股股東，即使此舉會導致非控股股東權益產生虧絀結餘。

如有需要，將對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團的會計政策一致。

所有集團內公司間的資產及負債、權益及有關本集團成員公司之間交易的收入、開支、現金流量均於綜合賬目時全額抵銷。

**本集團於現有附屬公司的擁有權權益改變**

倘本集團於現有附屬公司的擁有權權益改變並無導致本集團失去對附屬公司的控制權，則此權益改變將會以權益交易入賬。本集團的權益及非控股股東權益賬面值均作出調整，以反映其於附屬公司的相關權益改變。經調整的非控股股東權益金額與已付或已收代價公平值間的任何差額直接於權益確認，並歸於本公司股東。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，則其(i)於失去控制權當日按賬面值終止確認附屬公司的資產(包括任何商譽)及負債，(ii)於失去控制權當日終止確認前附屬公司任何非控股股東權益(包括其應佔的其他全面收益任何部分)的賬面值，及(iii)確認已收取代價的公平值及任何保留權益的公平值總額，所產生的任何差額於損益內確認為本集團應佔的盈虧。

倘該附屬公司資產按重估金額或公平值列賬，而相關累計收益或虧損已於其他全面收益內確認並累計入權益，則先前於其他全面收益確認並累計入權益的款額，將按猶如本集團已直接出售相關資產入賬(即按適用國際財務報告準則的規定重新分類至損益或直接轉撥至保留溢利)。於失去控制權當日於前附屬公司保留的任何投資的公平值將根據國際會計準則第39號金融工具：確認及計量於其後入賬時被列作初步確認的公平值，或(如適用)於初步確認時於合營企業或聯營公司之投資成本。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

## 業務合併

收購業務採用收購法進行會計處理。業務合併中轉讓的代價會以公平值計量，而公平值按本集團為換取被收購方的控制權而向被收購方的前擁有人轉讓資產或承擔負債的收購日期公平值以及本集團發行的股本權益總和計算。與收購有關的成本一般會於產生時在損益確認。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債按其公平值確認，但以下各項除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排相關的負債或資產應分別按國際會計準則第12號*所得稅*及國際會計準則第19號*僱員福利*確認及計量；
- 與被收購方的股份支付安排或為取代被收購方的股份支付安排而訂立的本集團股份支付安排有關的負債或權益工具，於收購日期按國際財務報告準則第2號*股份支付*計量(見下文會計政策)；及
- 按照國際財務報告準則第5號*持有待售非流動資產及已終止業務*分類為持有待售資產(或出售組別)根據該準則計量。

商譽按所轉讓代價、於被收購方的任何非控股股東權益金額以及收購方先前於被收購方持有的股本權益公平值(如有)總額超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期的淨值部分計量。倘重新評估後，所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期的淨值超出所轉讓代價、於被收購方的任何非控股股東權益金額以及收購方先前於被收購方持有的權益公平值(如有)總額，則超出部分隨即作為議價購入收益於損益確認。

倘發生清盤，為現有擁有權權益且賦予其持有人以一定比例分佔實體的資產淨值的非控股股東權益，初步可按公平值或非控股股東權益以一定比例分佔的被收購方已確認的可識別資產淨值金額計量。計量基準的選擇乃根據個別交易基準作出。其他類型的非控股股東權益以其公平值或另一準則所規定的基準(如適用)計量。

倘業務合併乃分階段完成，本集團先前於被收購方持有的股本權益重新計量至收購日期(即本集團獲得控制權當日)公平值，而所產生盈虧(如有)於損益確認。先前於其他全面收益確認的收購日期之前自被收購方權益產生的金額乃重新分類至損益(倘出售該權益，此類處理方式屬適當)。

倘業務合併的初步入賬未能於合併發生的報告期末前完成，本集團將就仍未完成入賬的項目呈報撥備金額。該等撥備金額於計量期間(見上文)內作出調整，或確認額外資產或負債，以反映獲得有關於收購日前存有事實及情況會影響於當日確認的金額的新資料(如獲知)。



## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 商譽

因收購一項業務所產生商譽，乃按於收購該業務日期確立的成本(見上述會計政策)減累計減值虧損(如有)入賬。

為進行減值測試，商譽乃分配至預期受惠於合併的協同效益的本集團各現金產出單元(或多組現金產出單元)。

獲分配商譽的現金產出單元每年或於有跡象顯示單元可能出現減值時更頻密地進行減值測試。一個報告期內因一項收購產生商譽，需於報告期末前對獲分配商譽的現金產出單元進行減值測試。倘現金產出單元的可收回金額低於其賬面值，則減值虧損首先分配以減低分配至該單元的任何商譽賬面值，繼而根據單元內各資產的賬面值，按比例分配至單元的其他資產。商譽的任何減值虧損直接於損益確認。已確認商譽減值虧損不會於隨後期間撥回。

於出售相關現金產出單元時，商譽的應佔金額在釐定出售損益時計算在內。

#### 收購資產

倘本集團收購一家附屬公司、一組不構成業務的資產或淨資產，收購成本則按其於收購日期的相關公平值於集團個別可識別資產及負債之間分配。收購一家以收購資產入賬的附屬公司將不會確認商譽。

#### 於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為一家本集團可行使重大影響力的實體。重大影響力指可參與被投資方的財務及營運政策決策，但不能控制或共同控制該等政策。

合營企業指一項合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對合營安排的淨資產擁有權利。共同控制權指按照合約協定對一項安排所共有的控制權，僅在相關活動必須獲得共同享有控制權的各方一致同意方能決定時存在。

聯營公司及合營企業的業績、資產及負債採用權益會計法併入該等綜合財務報表。用作權益會計處理的聯營公司及合營企業財務報表，就類似情況下的同類交易及事件而言，乃使用與本集團所使用者一致的會計政策編製。根據權益會計法，於聯營公司及合營企業的投資乃初步按成本於綜合財務狀況表內確認，其後作出調整以確認本集團應佔聯營公司或合營企業的損益及其他全面收益。倘若本集團分佔聯營公司或合營企業虧損超出其於該聯營公司或合營企業所佔的權益(包括任何實際屬於本集團對聯營公司或合營企業投資淨額一部分的長期權益)，本集團將不再確認其額外分佔的虧損。本集團只會在本身承受法律或推定責任或代表該聯營公司或合營企業付款時，方會確認額外分佔的虧損。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

## 於聯營公司及合營企業的投資(續)

於聯營公司或合營企業的投資按權益會計法入賬，由該被投資方成為一家聯營公司或一家合營企業之日開始。於收購一家聯營公司或一家合營企業時，任何投資成本超出本集團應佔被投資方可識別資產及負債的淨公平值的差額確認為商譽，並計入投資的賬面值。本集團應佔可識別資產及負債淨公平值超出投資成本的任何差額，在重新評估後即時於該投資收購期間的損益確認。

本集團應用國際會計準則第39號的規定，以釐定是否需要就本集團於聯營公司或合營企業的投資確認任何減值虧損。如有需要，會根據國際會計準則第36號*資產減值*，對該投資(包括商譽)的全部賬面值如同單一資產般進行減值測試，方法是比較其可收回金額(使用價值與公平值減出售成本兩者之較高者)與其賬面值。任何已確認減值虧損組成該投資賬面值的一部分。該減值虧損須根國際會計準則第36號按隨後投資的可收回數額增加程度來確認撥回。

於投資在不再作為聯營公司或合營企業當日或投資(或投資之一部分)分類為持作出售當日，本集團終止使用權益法。當本集團保留於前聯營公司或合營企業的權益，且保留權益為金融資產時，則本集團於當日按公平值計量保留權益，而公平值則被視為根據國際會計準則第39號首次確認時的公平值。聯營公司或合營企業於終止使用權益法當日的賬面值與任何保留權益的公平值及出售聯營公司或合營企業部分權益所得任何所得款項之間的差額，計入計量出售聯營公司或合營企業的盈虧中。此外，倘該聯營公司或合營企業直接出售相關資產或負債，則以往於其他全面收益確認的與該聯營公司或合營企業相關的所有金額將需要按相同基準進行會計處理。因此，倘該聯營公司或合營企業以往於其他全面收益確認的盈虧重新分類為出售相關資產或負債的損益，則本集團將於終止使用權益法時將權益盈虧重新分類至損益(列作重新分類調整)。

當於聯營公司的投資成為對合營企業的投資或於合營企業的投資成為對聯營公司的投資時，本集團繼續使用權益法。於發生該等所有權變權益動時，不會對公平值進行重新計量。

當本集團削減於聯營公司或合營企業的所有權權益但繼續使用權益法時，倘以往於其他全面收益確認有關削減所有權權益的盈虧部分將於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會將該部分盈虧重新分類至損益。

當集團實體與本集團的聯營公司或合營企業進行交易(如出售或注入資產)時，與聯營公司或合營企業交易所產生的損益僅有聯營公司或合營企業的權益與本集團無關部分，方於本集團的綜合財務報表確認。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 持有待售的非流動資產

主要透過出售交易(而非持續使用)收回賬面值的非流動資產分類為持有待售,但僅受限於有關資產銷售的一般習慣條款且很大機會能售出以及可按現狀即時出售的情況下,方符合該項條件。管理層必須承諾出售有關資產,而出售事項理應於分類日期起計一年內合資格確認為一項已完成的出售。

倘本集團承諾進行的出售計劃將導致失去對一間附屬公司的控制權,於達至上述條件後,該附屬公司的全部資產及負債分類為持有待售,而不論本集團於出售后是否將保留於其前附屬公司的非控制權益。

分類為持有待售的非流動資產按彼等賬面值與公平值減待售成本的較低者計量。

#### 收入確認

收入按已收或應收代價的公平值計量,指於正常業務中出售貨品及提供服務的已收或應收款項(扣除折扣及銷售相關稅項)。

來自於日常業務中銷售物業的收入於有關物業已竣工及交付買家時確認。預售物業所收訂金列賬為預售訂金。

其他貨品的銷售收入於交付貨品及轉移所有權時確認。

服務收入於服務提供時確認。

綜合服務收入按協議費用率於綜合服務使用者銷售或預售物業時確認。

金融資產產生的利息收入乃參考未償還本金及適用實際利率按時間基準累計,該適用實際利率為透過金融資產的預計年期將估計未來現金收入精確貼現至該資產於初步確認時的賬面淨值的利率。

本集團確認經營租賃收入所用的會計政策於下文租賃的會計政策闡釋。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 外幣

在編製各個別集團實體的財務報表時，以實體功能貨幣(即實體經營所在主要經濟環境的貨幣)以外貨幣(外幣)進行的交易按交易日當時匯率以相關功能貨幣入賬。於報告期末，以外幣列值的貨幣項目按該日期當時匯率重新換算。以外幣歷史成本計量的非貨幣項目不會重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生的匯兌差額於產生期間在損益確認。

#### 借款成本

收購、興建或生產合資格資產(指需花費長時間籌備作擬定用途或出售的資產)直接應佔的借款成本均加入該等資產成本，直至資產大致上可作擬定用途或出售為止。專門借款用於合資格資產開支前作短期投資賺取的投資收入從合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本於產生年度在損益確認。

#### 稅項

所得稅開支指當期應付稅項及遞延稅項的總和。

當期應付稅項乃根據年內應課稅利潤計算。應課稅利潤有別於綜合損益及其他全面收益表所報的「除稅前利潤」，原因在於其不包括其他年度應課稅或可扣減的收入及開支項目，亦不包括完全毋須課稅或不得扣減的項目。本集團的當期稅項負債採用於報告期末時已頒佈或實質頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表的資產及負債賬面值與計算應課稅利潤所使用的有關稅基的暫時性差異確認，並以資產負債表債務法入賬。所有應課稅暫時性差異一般會確認為遞延稅項負債，而遞延稅項資產則於未來應課稅利潤可用於扣減暫時性差異時確認。倘暫時性差異是由商譽或在不會對應課稅利潤或會計利潤有影響的交易(業務合併除外)中初步確認其他資產及負債所產生，則不會確認有關資產及負債。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

**稅項(續)**

遞延稅項負債乃就於附屬公司及聯營公司的投資及於合營企業權益所產生的應課稅暫時性差異確認，惟倘本集團可控制有關暫時性差異的撥回，以及暫時性差異在可見將來不能撥回者除外。與該等投資及權益相關的可扣減暫時性差異所產生的遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅利潤可以使用暫時性差異利益且預計可於可見將來撥回時確認。

於報告期末時均會檢查遞延稅項資產賬面值，並會於再不可能有足夠應課稅利潤收回全部或部分資產時作出削減。

遞延稅項資產及負債按預期結算負債或變現資產期間內所適用的稅率計量，並以於報告期末時已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)為基準。遞延稅項負債及資產的計量反映稅務影響，可由本集團於報告期末時按預期的方式收回或結算其資產及負債賬面值。

就計量按公平值模式計量的投資物業的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，有關物業賬面值乃假設可通過銷售全數收回，惟該假設被推翻則除外。倘投資物業可予折舊且按目標為隨時間的推移消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的業務模式(而非透過銷售)持有，則假設被推翻。

當期及遞延稅項於損益確認，惟其與其他全面收益或直接於權益確認的項目有關則除外，於該情況下，當期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。倘當期稅項或遞延稅項因對業務合併進行初始會計處理而產生，稅務影響計入業務合併的會計處理內。

**政府補助**

在合理地保證本集團會遵守政府補助的附帶條件以及將會得到補助後，政府補助方會予以確認。

政府補助於本集團將擬用作補貼相關成本的補助確認為開支的期間內有系統地於損益確認。作為已發生開支或虧損或作為無未來相關成本而向本集團提供即時財務援助的補貼應收取的政府補助，於可收取期間內在損益確認。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 租賃

倘租賃條款將擁有權絕大部分風險與回報轉讓予承租人，則租賃列為融資租賃。所有其他租賃列為經營租賃。

#### 本集團作為出租人

來自經營租賃的租金收入以直線基準於有關租賃期內於損益確認。磋商安排經營租賃的初步直接成本加在出租資產賬面值，以直線基準於租賃期內確認為開支。

#### 本集團作為承租人

經營租賃付款以直線基準於有關租賃期內確認為開支。作為訂立經營租賃的鼓勵所收取及應收的利益以直線基準於租賃期內確認為扣減租金開支。

#### 租賃土地及樓宇

倘租賃包括土地及樓宇部分，則本集團根據對各部分擁有權所附帶的絕大部分風險及回報是否已轉讓予本集團的評估，獨立將各部分分類評估為融資租賃或經營租賃。具體而言，最低租賃付款(包括任何一次過預付款項)按租賃的土地部分及樓宇部分於租賃開始時的租賃權益相對公平值比例於土地及樓宇部分之間分配。

倘能可靠分配租賃款項，作為經營租賃入賬的租賃土地權益於綜合財務狀況表內呈列為「預付租賃款」並按直線基準於租賃期內攤銷(被分類及按公平值模式入賬的投資物業除外)。當租賃款項未能於土地及樓宇部分之間可靠分配時，整項租賃一般分類為融資租賃並作為物業、廠房及設備入賬，除非明顯兩個部分均為經營租賃，在該情況下，整項租賃分類為經營租賃。

#### 退休福利成本

本集團加入國家管理退休福利計劃，即定額供款計劃，根據該計劃，本集團須按照合資格員工工資固定比例向該計劃供款。一旦員工提供令其有權享受供款的服務時，則向該退休福利計劃作出的付款列為開支。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 短期僱員福利

與工資及薪金、年假及病假相關的僱員應計福利於提供有關服務的期間按預期交換有關服務需支付福利金額的未貼現金額確認為負債。

就短期僱員福利確認的負債乃按預期交換有關服務需支付福利金額的未貼現金額計算。

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括為生產或供應貨品或服務或行政用途而持有的土地及樓宇(在建工程除外)，按成本減累計折舊及累計減值虧損於綜合財務狀況表入賬。

確認折舊旨在於項目估計可使用年期內按直線法撇減物業、廠房及設備項目(不包括在建工程)的成本減該等項目的剩餘價值。本集團於各報告期末審視估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法，並按未來適用基準計及已入賬估計的任何改變影響。

用於生產、供應或行政用途的在建物業、廠房及設備以成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費及(就合資格資產而言)根據本集團會計政策可資本化的借款成本以及(如適用)建築期內撥備的預付租賃款攤銷。該等物業完工後並達到預期用途時被適當地分類為物業、廠房及設備。該等資產按與其他物業資產相同的基準，在達到預期用途時開始折舊。

物業、廠房及設備項目在出售時或預期繼續使用資產不會有未來經濟利益時終止確認。出售或停用物業、廠房及設備項目產生的任何盈虧按出售所得款項及資產賬面值之間的差額釐定，並於損益確認。

#### 投資物業

投資物業指為賺取租金及／或資本增值而持有的物業(包括以其他方式符合投資物業定義的物業經營租賃下的租賃權益)。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。初步確認後，投資物業即採用公平值模式按公平值計量。投資物業公平值改變所產生盈虧於產生期間計入損益。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 投資物業(續)

在建投資物業產生的建設成本乃作為在建投資物業的部分賬面值予以資本化。

投資物業於出售或當投資物業永久不再使用或預期不再從其出售獲取未來經濟利益時終止確認。終止確認資產所產生的任何盈虧(按出售所得款項淨額與資產賬面值間的差額計算)，於項目終止確認的年度內計入損益。

#### 有形資產的減值虧損

於報告期末，本集團審閱其有形資產的賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，則估計該資產的可收回金額以釐定減值虧損的程度(如有)。如不可能估計個別資產的可收回金額，則本集團會估計資產所屬現金產出單元的可收回金額。當可識別合理及持續的分配基準時，企業資產亦會分配至個別現金產出單元或另行分配至可識別合理持續分配基準的最小現金產出單元組別。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量以彼等的現值按稅前貼現率貼現，稅前貼現率反映貨幣時間價值的現時市場評估及資產特定的風險(並無調整未來現金流量的估計)。

倘若資產的估計可收回金額低於其賬面值，則資產的賬面值會被調低至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘若減值虧損其後撥回，則資產的賬面值會上調至其經修訂估計可收回金額，但上調的賬面值不得超出倘若資產於以往年度並無確認減值虧損時原應確定的賬面值。減值虧損撥回乃即時確認為收入。

#### 可供發展物業

可供發展物業指在日常業務中有待發展作日後銷售的中國租賃土地，按成本與可變現淨值的較低者入賬。成本包括有關土地使用權成本及其他直接應佔成本。可變現淨值指在日常業務中估計售價減估計竣工成本及進行銷售的估計必需成本。可供發展物業於發展開始後轉為發展中物業。



## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

**發展中物業**

發展中物業指在日常業務中開發作日後銷售的租賃中國土地及樓宇，按成本與可變現淨值的較低者入賬。成本包括土地使用權成本、建築成本、資本化借款成本及其他直接開發開支。可變現淨值指在日常業務中估計售價減估計竣工成本及進行銷售的估計必需成本。發展中物業於發展完工時轉為已竣工可出售物業。

**已竣工可出售物業**

已竣工可出售物業按成本與可變現淨值的較低者入賬。成本包括土地使用權成本、建築成本、資本化借款成本及其他直接開發開支。可變現淨值指在日常業務中估計售價減進行銷售的估計必需成本。

當持有物業的目的由在日常業務中出售改變為賺取租金或／及資本增值，則本集團將已竣工可出售物業轉為投資物業，並於與另一方訂立經營租賃開始之時作證。物業於轉撥之日的公平值與之前賬面值之間的差額於損益確認。

**撥備**

若本集團須就過往事件而承擔現有責任，及本集團有可能須結付該項責任，而該項責任的金額能可靠地計量，即會確認撥備。撥備乃根據報告期末結付現行責任所須代價的最佳估算釐定，並已計及履行責任的風險及不明朗因素。倘撥備按履行現行責任估計所需的現金流量計量，則其賬面值為有關現金流量的現值(如影響重大)。

**存貨**

存貨(不包括可供發展物業、發展中物業及已竣工可出售物業)按成本與可變現淨值的較低者列賬。成本以加權平均法計算。

**金融工具**

當一家集團實體成為工具合約條文的訂約方時，金融資產與金融負債在綜合財務狀況表確認。

金融資產與金融負債初步按公平值計算。收購或發行金融資產與金融負債直接應佔的交易成本(透過損益按公平值列賬的金融資產與金融負債除外)在適當情況下，於初步確認時加入金融資產或金融負債的公平值或自金融資產或金融負債的公平值內扣除。收購透過損益按公平值列賬的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本即時於損益確認。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

## 金融工具(續)

## 金融資產

本集團金融資產分類為以下三個類別之一，包括透過損益按公平值列賬(「透過損益按公平值列賬」)的金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融資產。分類乃視乎金融資產的性質及用途而定，並於初步確認時釐定。

## 實際利率法

實際利率法為計算金融資產攤銷成本及按有關期間攤分利息收入的方法。實際利率乃透過金融資產的預期年期或較短期間(如適用)將估計未來現金收入(包括構成實際利率整體部分的所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)精確貼現至初步確認時賬面淨值的利率。

利息收入按實際利率基準確認。

## 透過損益按公平值列賬的金融資產

倘金融資產為持作買賣或指定為透過損益按公平值列賬，則分類為透過損益按公平值列賬的金融資產。

於以下情況，金融資產乃歸類為持作買賣：

- 主要為於不久將來內出售而購入；或
- 於初步確認時為本集團進行集中管理的已識別金融工具組合的一部分，且近期有實際跡象顯示該等工具將於短期獲利；或
- 為並非指定且為有效套期工具的衍生工具。

倘屬於下列情況，金融資產(持作買賣的金融資產除外)可於初步確認時指定為透過損益按公平值列賬：

- 有關指定可對銷或大幅減少可能出現的不一致計量或確認；或
- 金融資產為金融資產或金融負債或兩者的組成部分，而根據本集團的風險管理文件或投資策略，金融資產乃按照公平值基準管理及評估表現，且有關分類資料會以該基準向內部提供；或
- 其為包括一項或多項內置衍生工具的合約的組成部分，而國際會計準則第39號金融工具：確認及計量容許將全部合併合約(資產或負債)指定為透過損益按公平值列賬。

透過損益按公平值列賬的金融資產會按公平值列賬，而重新計量產生的任何收益或虧損於損益確認。公平值的釐定方法於附註6(c)闡述。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

**金融工具(續)****金融資產(續)***貸款及應收款項*

貸款及應收款項為有固定或可釐定收款額但並無於活躍市場內報價的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收關聯人士欠款、抵押銀行存款、銀行結餘及現金)採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

*可供出售金融資產*

可供出售金融資產為被指定或並非分類為透過損益按公平值列賬的金融資產、貸款及應收款項或持有至到期投資的非衍生工具。

本集團持有分類為可供出售及於活躍市場買賣的權益及債務證券於各報告期末以公平值計量。可供出售貨幣金融資產的有關使用實際利率法計算利息收入及可供出售權益投資的股息賬面值改變於損益確認。可供出售金融資產賬面值的其他改變於其他全面收益確認並於投資重估儲備一項中累計。倘投資被出售或釐定出現減值，則之前於投資重估儲備累計的累計盈虧重新分類至損益(見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

當本集團確立權利收取股息時，可供出售權益投資的股息於損益確認。

就可供出售權益投資而言，倘於活躍市場並無市場報價，而其公平值亦未能可靠計量，則於報告期末時按成本減任何已識別減值虧損計量(見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

*金融資產減值*

金融資產於報告期末評估減值跡象。倘有客觀證據顯示於初步確認後因發生一項或多項事件而導致金融資產的估計未來現金流量受到影響，則金融資產視為出現減值。

就可供出售權益投資而言，有關投資公平值大幅或持續下跌至低於成本被視為減值客觀證據。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

## 金融工具(續)

## 金融資產(續)

## 金融資產減值(續)

就所有其他金融資產而言，減值客觀證據可包括：

- 發行人或交易方遇到嚴重財務困難；或
- 違反合約，如逾期或拖欠利息或本金付款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組；或
- 因財務困難導致金融資產失去活躍市場。

就若干金融資產類別(如貿易及其他應收款項)而言，評定為不會單獨作出減值的資產會另外彙集一併評估減值。應收款項組合出現減值的客觀證據包括本集團過往收款記錄、延遲付款組合的增加數額超出90日的平均信貸期及國家或地區經濟狀況出現與拖欠應收款項有關的明顯變動。

就按攤銷成本入賬的金融資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量現值兩者的差額確認。

就按成本入賬的金融資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與按同類金融資產目前的市場回報率貼現的估計未來現金流量現值兩者的差額計量。有關減值虧損不會於其後期間撥回。

就所有金融資產而言，金融資產的賬面值乃根據減值虧損直接扣減，惟貿易及其他應收款項除外，其賬面值乃使用撥備賬扣減。撥備賬的賬面值改變於損益確認。倘貿易或其他應收款項被視為無法收回，則從撥備賬撇銷。倘此前被撇銷的款項於隨後收回，則計入損益。

當可供出售金融資產被視為減值，先前於其他全面收益內確認的累計盈虧於期內重新分類至損益。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘於其後期間，減值虧損金額出現減少且該等減少可客觀地與確認減值虧損後發生的事件聯繫，則此前確認的減值虧損透過損益撥回，惟於撥回減值日期當日的資產賬面值超出倘並無確認減值的原有攤銷成本則除外。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

**金融工具(續)****金融資產(續)***金融資產減值(續)*

就可供出售權益投資而言，原先於損益內確認的減值虧損不會於其後期間在損益內撥回。減值虧損後公平值的任何增加於其他全面收益確認。就可供出售債務投資而言，倘該投資公平值的增加可客觀地與確認減值虧損後發生的事件聯繫，減值虧損將隨後透過損益撥回。

**金融負債及權益**

由集團實體發行的債務及權益工具按所訂立的合約安排性質以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具為證明於本集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)的任何合約。由本集團發行的權益工具確認為扣除直接發行成本後所收取的所得款項。

本集團的金融負債一般分類為透過損益按公平值列賬(「透過損益按公平值列賬」)的金融負債及其他金融負債。

*實際利率法*

實際利率法為計算金融負債攤銷成本及按相關期間分攤利息開支的方法。實際利率乃透過金融負債預期年期或較短期間(如適用)將估計未來現金付款(包括構成實際利率整體部分的所有已付或已收費用及點子、交易成本及其他溢價或折讓)精確貼現至初步確認時賬面淨值的利率。利息開支按實際利率基準確認。

*透過損益按公平值列賬的金融負債*

透過損益按公平值列賬的金融負債包括持作買賣的金融負債。

在下列情況下金融負債分類為持作買賣：

- 產生的主要目的為在不久將來購回；或
- 於初步確認時為本集團進行集中管理的可識別金融工具組合的一部分，且近期有實際跡象顯示該等工具將於短期內獲利；或
- 屬並無指定及並非為有效套期工具的衍生工具。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

**金融工具(續)****金融負債及權益(續)***透過損益按公平值列賬的金融負債(續)*

透過損益按公平值列賬的金融負債按公平值計量，重新計量所產生的公平值改變於產生期間直接於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括就金融負債所支付的任何利息，其計入其他收入項目。

*其他金融負債*

其他金融負債包括銀行及其他借款、貿易及其他應付款項、應付關聯人士欠款及優先票據負債部分，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

*優先票據*

本公司發行含有負債及提早贖回權(與主合約並無密切關連)的優先票據在初步確認時單獨分類作相關項目。於發行日，負債及提早贖回權部分均按公平值確認。

在其後期間，優先票據的負債部分使用實際利率法按攤銷成本列賬。提早贖回權按公平值計量，其公平值改變於損益確認。

與發行優先票據有關的交易成本按有關公平值的比例分配至負債及提早贖回權部分。與提早贖回權有關的交易成本即時於損益列支。與負債部分有關的交易成本計入負債部分的賬面值，並使用實際利率法在優先票據期內攤銷。

*公司債券*

本集團一家附屬公司發行含有負債及書面認沽期權(與主合約密切關連)的公司債券在初步確認時並無分類作主合約及內置衍生工具。於發行日，公司債券已按公平值確認。

在其後期間，公司債券使用實際利率法按攤銷成本列賬。

與公司債券發行有關的交易成本計入公司債券的賬面值，並使用實際利率法在公司債券期內攤銷。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融負債及權益(續)

##### 權益工具

權益工具乃實體資產扣除其所有負債的剩餘權益證明的任何合約。權益工具由本集團發行及按已收所得款項入賬(扣除直接發行成本)。

##### 可換股證券

並無償還其本金或支付任何分派的合約責任的可換股證券(倘或當宣派相關分派時被視為權益股息)乃分類為權益。

#### 內置衍生工具

於非衍生主體合約的內置衍生工具在符合衍生工具的定義時視為獨立衍生工具，其風險及特徵並非與主體合約有密切關係且主體合約不以公平值計價(公平值改變於損益確認)。

#### 財務保證合同

財務保證合同乃規定發行人在由於某欠債人未能按照某債務工具的原有或經修訂條款在到期時付款而出現虧損時向持有人作出具體償付的合同。本集團發行並非指定為透過損益按公平值列賬的財務保證合同，初步以其公平值確認。初步確認後，本集團按下列較高者計量財務保證合同：(i)按國際會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定的合約責任金額；及(ii)初步確認金額減(如適用)按收入確認政策確認的累計攤銷。

#### 終止確認

本集團僅於從資產得到現金流量的合約權利屆滿或本集團已轉移金融資產及資產擁有權的絕大部分風險及回報予另一實體時終止確認金融資產。倘本集團並未轉讓或保留擁有權絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則本集團按其持續參與程度繼續確認該資產及確認相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權的絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該項金融資產，並將已收取所得款項確認為抵押借款。在終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和的差額在損益確認。

當且僅當本集團的責任獲解除、取消或屆滿時，本集團方會終止確認金融負債。獲終止確認的金融負債賬面值與已付及應付代價之間的差額於損益確認。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 股份支付交易

##### 權益結算的股份支付交易

###### 授予僱員的購股權

參考於授出日期授出購股權的公平值而釐定所收取服務的公平值，乃於可行權期內以直線基準支銷，並於權益中(購股權儲備)記錄相應增加。已收或應收受讓人的購股權溢價於購股權儲備確認。

於報告期末，本集團會修正其對預期最終可行權的購股權數目所作估計。於可行權期內修正估計產生的影響(如有)將於損益確認，致令累計開支反映經修訂估計，購股權儲備亦隨之作相應調整。

當購股權獲行使時，之前於購股權儲備確認的金額將轉撥至股份溢價。當購股權於可行權日期後作廢或於屆滿日期仍未行使時，之前於購股權儲備確認的金額將持續於購股權儲備內持有。

### 4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

#### 應用會計政策的關鍵判斷

除涉及估計的判斷(見下文)外，以下為董事於應用本集團會計政策過程中作出並對綜合財務報表內確認的金額有最重大影響的關鍵判斷。

#### 投資物業的遞延稅項

就計量採用公平值模式計量的投資物業產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已審閱本集團的投資物業組合，其結論為本集團投資物業並非為其目的為隨時間推移(而非透過銷售)消耗投資物業所體現的絕大部分經濟利益的業務模式持有。因此，於計量本集團投資物業遞延稅項時，董事已決定，採用公平值模式計量的投資物業的賬面值透過銷售全部收回的假設不予駁回。因此，本集團就投資物業公平值變動確認企業所得稅及土地增值稅的相關遞延稅項。



## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

**估計不明朗因素的主要來源**

有關未來的主要假設及於報告期末的估計不明朗因素的其他主要來源(其具有導致下個財政年度的資產及負債賬面值出現大幅調整的重大風險)披露如下。

**可供發展物業、發展中物業及已竣工可出售物業的可變現淨值**

於各報告期末可供發展物業、發展中物業及尚未出售的已竣工物業按成本與可變現淨值中的較低者入賬。

可供發展物業及發展中物業的可變現淨值乃參考管理層根據當時市況對售價的估計，減適用的可變銷售支出及達至竣工所需預計成本釐定。已竣工可出售物業的可變現淨值乃參考管理層根據當時市況對售價的估計，減適用的可變銷售支出釐定。在評估過程中，管理層亦會參考獨立合資格專業估值師按可比較市場價格進行的物業估值。倘市況或要求有變，管理層須修訂該等估計。倘實際市況差於管理層所預計，則可能須對可供發展物業、發展中物業價值及已竣工可出售物業作出額外調整。於2015年12月31日，可供發展物業、發展中物業及已竣工可出售物業的賬面值分別為人民幣9,982,486,000元(2014年：人民幣5,749,961,000元)、人民幣48,772,289,000元(2014年：人民幣41,312,223,000元)及人民幣14,348,837,000元(2014年：人民幣15,651,236,000元)(分別扣除累計減值虧損人民幣零元(2014年：人民幣零元)、人民幣零元(2014年：人民幣零元)及人民幣374,908,000元(2014年：人民幣70,604,000元))。

**投資物業公平值**

於2015年12月31日，投資物業在綜合財務狀況表內以其公平值約人民幣1,931,500,000元(2014年：人民幣1,891,500,000元)列賬。

公平值乃根據獨立合資格專業估值師使用物業估值技術對該等物業進行的估值計算，物業估值技術採用將現有租約所得租金收入淨額資本化的投資方法(對物業權益的撥回潛在收入作適當撥備)，或(如適用)直接比較法參照有關市場上類似銷售交易。租金回報率及未來租金估計等假設的有利或不利變動會導致本集團投資物業的公平值有所改變及須對綜合損益及其他全面收益表所呈報盈虧金額作出相應調整。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

## 估計不明朗因素的主要來源(續)

**貿易及其他應收款項及應收關聯人士欠款估計減值**

在有客觀減值虧損跡象時，本集團考慮未來現金流量估計以釐定減值虧損。減值虧損金額按資產賬面值與按金融資產原實際利率(即於初步確認時用以計算的實際利率)貼現的估計未來現金流量現值(不包括尚未產生的未來進賬虧損)的差額計量。倘實際未來現金流量少於預期，則可能產生重大減值虧損。於2015年12月31日，貿易及其他應收款項及應收關聯人士欠款的賬面值分別為人民幣3,611,666,000元(2014年：人民幣4,258,469,000元)及人民幣24,275,996,000元(2014年：人民幣27,156,714,000元)(分別扣除累計減值虧損人民幣零元(2014年：人民幣零元)及人民幣318,817,000元(2014年：人民幣122,198,000元))。

**商譽減值**

釐定商譽是否減值須要估計獲分配有關商譽的現金產出單元使用值。計算使用值須要董事對預期可自現金產出單元獲得的未來現金流量以及適合計算所得現值的貼現率作出估計。倘貼現未來現金流量估計較預期為少，則可能產生重大減值虧損。於2015年12月31日，商譽的賬面值為人民幣769,241,000元(2014年：人民幣零元)(扣除累計減值虧損人民幣零元(2014年：人民幣零元))。計算減值虧損的詳情載於附註17。

**土地增值稅**

土地增值稅(「土地增值稅」)撥備估計為人民幣2,208,580,000元(2014年：人民幣2,587,195,000元)(列入應付所得稅項)，乃按照中國有關稅務法律和法規所載規定而作出。實際土地增值稅負須在物業發展項目落成後由稅務機關決定，而稅務機關可能不同意土地增值稅的撥備計算基準。因此，於釐定土地增值金額及其相關所得稅撥備時須作出重大判斷。本集團基於管理層之最佳估計確認土地增值稅。最終的稅項結果或會不同於初始列賬之金額，而該等差異將影響與當地稅務機關確定該等稅項之期間內之所得稅開支及有關所得稅撥備。

**公司債券的票面利率**

為數人民幣6,898,467,000元(2014年：人民幣零元)的公司債券包含票面利率調整權利，讓公司債券發行人可按若干條款及條件調整餘下未行使債券的票面利率。公司債券亦包含認沽期權，授予公司債券投資者購回債券的權利，此權利將與票面利率調整權利行使時一同啟發。於財務報表報告日期，本集團並無計劃亦無意行使公司債券的票面利率調整權利，因此，年內公司債券的實際利率乃按公司債券原票面利率及到期日計算。倘本集團決定行使公司債券的票面利率調整權利，實際利率將會不同，原因是任何餘下未行使公司債券的票面利率將會調整，而公司債券將即時須予償還。公司債券的詳情載於附註30。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 5. 資本風險管理

本集團管理其資金，以確保本集團旗下實體將能持續經營，並同時通過優化債務及權益平衡使股東回報最大化。本集團整體策略與上年度維持不變。

本集團的資本結構包含淨債務，當中包括附註27、28、29、30及41(ii)所披露的借款(扣除現金及現金等價物)及資本與儲備。

本公司董事定期檢討資本結構。作為檢討的一部分，董事考慮資本成本及與各類資本有關的風險。本集團會以支付股息、新發行股份及股份回購、新發債務或贖回現有債務等方式，平衡其整體資本結構。

## 6. 金融工具

## (a) 金融工具類別

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>金融資產</b>		
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	45,741,608	39,863,615
可供出售投資	162,289	388,617
優先票據的提早贖回權	257,994	-
<b>金融負債</b>		
攤銷成本	74,718,004	64,121,425
交叉貨幣掉期	199,796	71,174

## (b) 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括可供出售投資、發行人提早贖回期權、交叉貨幣掉期、貿易及其他應收款項、應收關聯人士欠款、抵押銀行存款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項、應付關聯人士欠款、銀行及其他借款、公司債券及優先票據。金融工具詳情於各附註披露。與該等金融工具相關的風險包括市場風險(外匯風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。如何減低該等風險的政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，確保及時及有效地採取適當措施。本集團所承受的該等風險或其處理及計量風險的方式概無重大變動。

## 市場風險

## (i) 外匯風險

本集團有以外幣計值的銀行結餘、其他應付款項、其他應收款項、應收關聯人士欠款、應付關聯人士欠款、銀行及其他借款以及優先票據，故本集團須承受外匯風險。另外，本公司就於2013年5月發行的人民幣優先票據本金總額2,500,000,000元，與若干銀行訂立了交叉貨幣掉期合同，亦使本集團須承受外匯風險。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

6. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(i) 外匯風險(續)

以下為於報告期末本集團以外幣列值的貨幣資產及貨幣負債賬面值：

	資產		負債	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
港元(「港元」)	171,138	102,438	–	9,754
美元(「美元」)	2,552,437	1,284,725	14,080,019	12,114,520

本集團並無使用任何衍生工具合約對沖外匯風險。

敏感度分析

本集團主要面對人民幣與港元／美元之間匯率波動的風險。港元／美元的風險主要來自本集團銀行結餘及現金、其他應收款項、其他應付款項、銀行及其他借款、優先票據及應收／付關聯人士欠款。

下表載列本集團因人民幣兌有關外幣匯率上升及下跌5%(2014年：5%)的敏感度。5%是代表管理層對合理可能出現的匯率變動的評估。敏感度分析僅包括以外幣列值的貨幣項目餘額，並在年結時按匯率變動5%修訂換算。以下正數顯示當人民幣兌有關貨幣匯率上升5%，除稅後利潤隨之增加。當人民幣兌有關貨幣匯率下跌5%，對除稅後利潤有相等及相反影響。

	港元的影響		美元的影響	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
損益	(6,418)	(3,476)	432,284	406,117

(ii) 利率風險

本集團面對與固定利率的銀行存款、應收／付關聯人士欠款、銀行及其他借款、優先票據及公司債券有關的公平值利率風險(有關詳情見附註25、28、29、30及41)。

本集團亦面對與浮動利率的銀行存款、應收／付關聯人士欠款以及銀行及其他借款有關的現金流利率風險(有關詳情見附註25、28及41)。

本集團並無使用任何衍生工具合約對沖利率風險。

本集團面對的金融負債利率風險詳情載於本附註流動資金風險管理一節。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 6. 金融工具(續)

## (b) 金融風險管理目標及政策(續)

## 市場風險(續)

## (ii) 利率風險(續)

## 敏感度分析

以下敏感度分析是根據非衍生工具的市場存款及貸款利率風險作出。就浮動利率的銀行存款、銀行及其他借款，以及應收／付關聯人士欠款而言，編製分析時假設報告期末尚未償還結餘於整個年度尚未償還。5點子(2014年：5點子)的市場存款利率升幅或跌幅及50點子(2014年：50點子)的市場貸款利率升幅或跌幅代表管理層對利率合理可能變動的評估。

倘市場存款利率上升／下降5點子，而所有其他變數維持不變，本集團截至2015年12月31日止年度的除稅後利潤將增加／減少人民幣4,847,000元(2014年：增加／減少人民幣2,642,000元)，此乃主要由於本集團面對其浮動利率銀行存款的利率風險。

倘若市場貸款利率上升／下跌50點子，而所有其他可變數維持不變，本集團截至2015年12月31日止年度的除稅後利潤將減少／增加人民幣50,997,000元(2014年：減少／增加人民幣58,131,000元)，此乃主要由於本集團面對其浮動利率銀行及其他借款及應收／付關聯人士欠款的利率風險。

## 信貸風險

於2015年12月31日，本集團面對將令本集團由於未能解除交易方的義務及本集團因以下作出財務擔保而導致財務虧損的最高信貸風險：

- 於綜合財務狀況表所列各已確認金融資產的賬面值；及
- 於附註40披露的或然負債金額。

為減低信貸風險，本集團管理層指派團隊負責決定信貸限額、審批信貸及其他監察程式，確保可採取跟進行動追討過期貿易債務、其他應收款項及應收關聯人士欠款。此外，本集團於報告期末檢討各筆逾期債務的可收回金額，以確保可就不可收回金額作出足夠的減值虧損。為減低客戶抵押保證產生的信貸風險，本集團保留權利在客戶拖欠抵押付款時收回售予該等客戶的物業，而本集團已因其向銀行提供的該等保證將於接獲樓宇擁有權證時解除而要求該等客戶申請樓宇擁有權證。為減低就合營企業及聯營公司動用信貸額度而向銀行及其他人士提供保證的信貸風險，本集團已指派團隊負責評估有關實體的信貸結餘及可提供的保證限額。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險可大大減低。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 6. 金融工具(續)

**(b) 金融風險管理目標及政策(續)****信貸風險(續)**

流動資金的信貸風險有限，原因是交易方為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級或聲譽良好的銀行。

本集團以地域計的信貸風險主要集中在中國。除存放於中國若干大型國有銀行及商業銀行的流動資金集中信貸風險外，本集團並無任何其他高度集中的信貸風險，原因在於風險在多名交易方和客戶上分散。

**流動資金風險**

在管理流動資金風險時，本集團監察及保持的現金及現金等價物水平獲管理層視為足夠供本集團經營及降低現金流量的波動影響。管理層監察借款的動用情況及確保遵守貸款契諾。

本集團依賴銀行及其他借款、優先票據及應付關聯人士欠款作為一項重要流動資金來源。

下表詳列本集團餘下訂約非衍生金融負債的到期日。該表已根據以本集團須還款的最早日期釐定的金融負債非貼現現金流量編製。特別是，具有按要求償還條款的銀行貸款計入最早時段(無論銀行是否有可能選擇行使其權利)。其他非衍生金融負債的到期日乃根據協定償還日期釐定。下表包含利息及本金現金流量。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 6. 金融工具(續)

## (b) 金融風險管理目標及政策(續)

## 流動資金風險(續)

流動資金及利率風險表

	加權平均 利率	按要求或 一年以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總非貼現 現金流量 人民幣千元	於2015年 12月31日 的賬面值 人民幣千元
<b>2015年</b>						
<b>非衍生金融負債</b>						
貿易及其他應付款項	-	16,597,287	1,484,243	-	18,081,530	18,081,530
銀行及其他借款						
— 固定利率	9.55%	6,058,623	6,768,047	-	12,826,670	10,973,296
— 浮動利率	6.05%	8,525,234	8,385,189	1,897,763	18,808,186	16,461,447
應付關聯人士欠款						
— 免息	-	4,602,380	-	-	4,602,380	4,602,380
— 固定利率	9.74%	6,141,437	-	-	6,141,437	5,596,145
— 浮動利率	3.34%	1,492,380	-	-	1,492,380	1,444,167
優先票據	7.34%	745,772	12,240,397	-	12,986,169	10,660,573
公司債券	4.76%	332,200	6,255,197	2,176,430	8,763,827	6,898,467
財務保證合同	-	32,800,245	-	-	32,800,245	-
		77,295,558	35,133,073	4,074,193	116,502,824	74,718,005

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 6. 金融工具(續)

## (b) 金融風險管理目標及政策(續)

## 流動資金風險(續)

## 流動資金及利率風險表(續)

	加權平均 利率	按要求或 一年以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總非貼現 現金流量 人民幣千元	於2014年 12月31日 的賬面值 人民幣千元
<b>2014年</b>						
<b>非衍生金融負債</b>						
貿易及其他應付款項	–	16,987,067	1,468,563	–	18,455,630	18,455,630
銀行及其他借款						
– 固定利率	9.81%	6,807,092	4,113,131	–	10,920,223	9,597,644
– 浮動利率	6.46%	7,439,538	11,800,030	856,719	20,096,287	17,625,650
應付關聯人士欠款						
– 免息	–	5,174,982	–	–	5,174,982	5,174,982
– 固定利率	11.00%	4,215,791	–	–	4,215,791	3,798,110
– 浮動利率	6.24%	945,778	–	–	945,778	877,280
優先票據	7.56%	650,639	9,892,997	–	10,543,636	8,592,129
財務保證合同	–	26,800,206	–	–	26,800,206	–
		69,021,093	27,274,721	856,719	97,152,533	64,121,425

以上財務保證合同所計入的金額乃於交易方申索擔保金額時本集團根據安排須償付全數擔保金額的最高金額。根據於報告期末的預期，本集團認為很可能毋須根據安排支付任何金額。然而，此項估計視乎交易方根據擔保提出申索的可能性而定，而此可能性則視乎獲擔保交易方所持有的財務應收款項會否蒙受信貸虧損。

倘浮動利率變動與於報告期末所釐定的估計利率不同，則以上所包括的非衍生金融負債的浮動利率金額會改變。



## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 6. 金融工具(續)

## (c) 金融工具的公平值計量

## 根據經常性基準按公平值計量的本集團金融資產及金融負債公平值

於報告期末，本集團有下列並非指定為套期工具的交叉貨幣掉期。該等交叉貨幣掉期的主要條款如下：

名義金額	到期日	兌換率	利率掉期
出售人民幣600,000,000元	05/09/2016	1美元兌人民幣6.1640元	由固定年利率5.625%至固定年利率4.625%
出售人民幣600,000,000元	05/13/2016	1美元兌人民幣6.1600元	由固定年利率5.625%至固定年利率4.625%
出售人民幣700,000,000元	05/13/2016	1美元兌人民幣6.1600元	由固定年利率5.625%至固定年利率4.625%
出售人民幣600,000,000元	05/13/2016	1美元兌人民幣6.1700元	由固定年利率5.625%至固定年利率4.625%

本集團部分金融資產及金融負債於各報告期末按公平值計量。下表所載資料說明如何釐定該等金融資產及金融負債的公平值(尤其是所用估值方法及輸入數據)。

金融工具	公平值 人民幣千元	公平值等級	估值方法及輸入數據
交叉貨幣掉期	負債：199,796 (2014年： 負債：71,174)	第二級	經紀報價：按年末時各貨幣可觀察孳息曲線貼現的合約利率，貼現估計未來現金流量計算
優先票據的提早贖回權	資產：257,994 (2014年：零)	第二級	布萊克債券期權定價模式：期權的執行價格為預先釐定的贖回價格，及須於贖回時支付予優先票據持有人。債券認購期權的相關資產為優先票據的剩餘現金流量，自贖回之日起，該資產為剩餘現金流量與優先票據的剩餘現金流量相同的遠期債券

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 6. 金融工具(續)

## (c) 金融工具的公平值計量(續)

根據經常性基準按公平值計量但須披露公平值的金融資產及金融負債公平值

除下表所詳述者外，董事認為在綜合財務報表以攤銷成本入賬的金融資產及金融負債賬面值約為其公平值：

	2015年		2014年	
	負債部分 賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元	負債部分 賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元
<b>金融負債</b>				
優先票據(第二級)	10,660,573	11,323,431 <sup>1</sup>	8,592,129	8,565,155 <sup>1</sup>
公司債券(第二級)	6,898,467	7,071,001 <sup>1</sup>	不適用	不適用

<sup>1</sup> 根據報價

## 7. 收入及分部資料

來自本集團主要產品及服務的收入分析如下：

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

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 7. 收入及分部資料(續)

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。



## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 7. 收入及分部資料(續)

	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2014年12月31日止年度							
分部收入							
對外收入	30,110,664	439,571	121,561	1,377,183	32,048,979	-	32,048,979
分部間收入	-	9,388	112	451,748	461,248	(461,248)	-
總計	30,110,664	448,959	121,673	1,828,931	32,510,227	(461,248)	32,048,979
分部業績	3,359,750	7,167	42,267	123,566	3,532,750	(18,793)	3,513,957
未分配行政開支							(54,197)
未分配其他收入							10,339
未分配財務費用							(41,926)
交叉貨幣掉期公平值改變							(121,022)
未分配稅項							(97,330)
年內利潤							3,209,821

## 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

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

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

7. 收入及分部資料(續)

分部資產及負債(續)

分部負債

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

為監控分部表現並在各分部間分配資源：

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

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 7. 收入及分部資料(續)

## 其他分部資料

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)
收購一家附屬公司的收益	(2,242)	-	-	-	(2,242)	-	(2,242)
出售附屬公司淨收益	(2,906)	-	-	-	(2,906)	-	(2,906)
出售聯營公司收益	(2,958)	-	-	-	(2,958)	-	(2,958)
物業、廠房及設備折舊	128,971	146,021	2,107	26,369	303,468	732	304,200
出售物業、廠房及設備虧損(收益)	(3,780)	-	(1)	274	(3,507)	(30)	(3,537)
利息收入	(572,536)	(86)	(64)	(4,729)	(577,415)	(16,242)	(593,657)
財務費用	795,347	14,944	42,172	31,662	884,125	1,820	885,945
分佔聯營公司業績	(1,436,026)	-	-	-	(1,436,026)	-	(1,436,026)
分佔合營企業業績	(231,856)	-	-	-	(231,856)	-	(231,856)
稅項	1,516,354	8,346	10,000	104,521	1,639,221	35,954	1,675,175

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 7. 收入及分部資料(續)

## 其他分部資料(續)

截至2014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)	(1,042,065)	1,230,962	775	33,082	222,754	–	222,754
於聯營公司權益	8,724,954	–	–	–	8,724,954	–	8,724,954
於合營企業權益	1,807,755	–	–	–	1,807,755	–	1,807,755
物業、廠房及設備減值虧損撥回	–	(16,799)	–	–	(16,799)	–	(16,799)
已竣工可出售物業減值虧損	70,604	–	–	–	70,604	–	70,604
應收一家合營企業款項減值虧損	122,198	–	–	–	122,198	–	122,198
投資物業公平值變動收益	–	–	(60,000)	–	(60,000)	–	(60,000)
就分階段達成業務合併時重新 計算一家聯營公司至收購 日期公平值的收益	(37,196)	–	–	–	(37,196)	–	(37,196)
收購一家附屬公司的收益	(1,363)	–	–	–	(1,363)	–	(1,363)
出售附屬公司淨收益	(8,670)	–	–	–	(8,670)	–	(8,670)
出售聯營公司收益	(120,773)	–	–	–	(120,773)	–	(120,773)
物業、廠房及設備折舊	91,876	101,274	6,448	18,964	218,562	–	218,562
出售物業、廠房及設備虧損 (收益)	(964)	47	58	445	(414)	–	(414)
利息收入	(642,727)	(1,391)	(43)	(13,080)	(657,241)	(7,965)	(665,206)
財務費用	550,418	7,024	52,759	27,561	637,762	41,926	679,688
分估聯營公司業績	(339,873)	–	–	–	(339,873)	–	(339,873)
分估合營企業業績	(67,879)	–	–	–	(67,879)	–	(67,879)
稅項	2,524,209	4,865	15,096	77,144	2,621,314	97,330	2,718,644

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



## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 8. 其他收入

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

## 9. 財務費用

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
銀行及其他借款的利息	2,133,080	2,461,864
優先票據的利息(附註29)	783,931	662,637
公司債券的利息(附註30)	111,192	-
	<b>3,028,203</b>	3,124,501
減：資本化於發展中物業與在建工程	<b>(2,142,258)</b>	(2,444,813)
	<b>885,945</b>	679,688

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

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 10. 除稅前利潤

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
除稅前利潤經扣除(計入)：		
薪金及其他福利	1,579,536	1,231,707
退休福利計劃供款	71,495	54,703
員工成本(包括董事酬金)	1,651,031	1,286,410
減：資本化於發展中物業	(413,572)	(336,158)
	1,237,459	950,252
物業、廠房及設備折舊	304,200	218,562
減：資本化於發展中物業	(7,955)	(7,412)
	296,245	211,150
預付租賃款攤銷(包括於行政開支中)	20,585	17,552
核數師酬金	11,312	12,654
確認為開支的物業及存貨成本	20,019,963	23,567,280
出售物業、廠房及設備淨收益	(3,537)	(414)

## 11. 董事、主要行政人員及僱員酬金

已付或應付15名(2014年：13名)本公司董事及主要行政人員的酬金如下：

	宋卫平	朱碧新 <sup>1</sup>	壽柏年	孫國強 <sup>2</sup>	曹舟南 <sup>3</sup>	李青岸 <sup>4</sup>	郭佳峰 <sup>5</sup>	2015年 總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>執行董事</b>								
袍金	-	-	-	-	-	-	-	-
其他酬金：								
薪金及其他福利	5,000	917	4,500	917	3,440	793	236	15,803
退休福利／公積金計劃供款	98	-	15	-	50	56	26	245
表現相關獎勵款項(附註)	4,990	-	4,500	-	3,440	-	84	13,014
小計	10,088	917	9,015	917	6,930	849	346	29,062

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 11. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)

上文所披露的執行董事酬金主要為彼等作為執行董事管理本公司及本集團事務所提供服務的酬金。

	徐耀祥 <sup>6</sup> 人民幣千元	吳天海 <sup>7</sup> 人民幣千元	周安橋 <sup>8</sup> 人民幣千元	劉文生 <sup>9</sup> 人民幣千元	2015年總計 人民幣千元
<b>非執行董事</b>					
袍金	130	61	69	137	397
其他酬金：					
薪金及其他福利	-	-	-	-	-
退休福利／公積金計劃供款	-	-	-	-	-
表現相關獎勵款項(附註)	-	-	-	-	-
小計	130	61	69	137	397

上文所披露的非執行董事酬金主要為彼等作為本公司或其附屬公司董事所提供服務的酬金。

	賈生華 人民幣千元	史習平 人民幣千元	柯煥章 人民幣千元	許雲輝 人民幣千元	2015年總計 人民幣千元
<b>獨立非執行董事</b>					
袍金	260	260	260	260	1,040
其他酬金：					
薪金及其他福利	-	-	-	-	-
退休福利／公積金計劃供款	-	-	-	-	-
表現相關獎勵款項(附註)	-	-	-	-	-
小計	260	260	260	260	1,040

上文所披露的非執行董事酬金主要為彼等作為本公司董事所提供服務的酬金。

總計					30,499
----	--	--	--	--	--------

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 11. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)

	宋卫平 人民幣千元	壽柏年 人民幣千元	羅釗明 <sup>10</sup> 人民幣千元	郭佳峰 人民幣千元	曹舟南 人民幣千元	2014年總計 人民幣千元
<b>執行董事</b>						
袍金	-	-	-	-	-	-
其他酬金：						
薪金及其他福利	4,500	4,500	1,200	1,000	1,200	12,400
退休福利／公積金計劃供款	94	32	49	99	62	336
表現相關獎勵款項(附註)	4,379	4,500	157	426	360	9,822
小計	8,973	9,032	1,406	1,525	1,622	22,558

上文所披露的執行董事酬金主要為彼等作為執行董事管理本公司及本集團事務所提供服務的酬金。

	徐耀祥 人民幣千元	吳天海 人民幣千元	2014年總計 人民幣千元
<b>非執行董事</b>			
袍金	260	260	520
其他酬金：			
薪金及其他福利	-	-	-
退休福利／公積金計劃供款	-	-	-
表現相關獎勵款項(附註)	-	-	-
小計	260	260	520

上文所披露的非執行董事酬金主要為彼等作為本公司或其附屬公司董事所提供服務的酬金。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 11. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)

	唐世定 <sup>11</sup> 人民幣千元	賈生華 人民幣千元	史習平 人民幣千元	柯煥章 人民幣千元	蔣偉 <sup>12</sup> 人民幣千元	許雲輝 人民幣千元	2014年總計 人民幣千元
<b>獨立非執行董事</b>							
袍金	129	260	260	260	157	260	1,326
其他酬金：							
薪金及其他福利	—	—	—	—	—	—	—
退休福利／公積金計劃供款	—	—	—	—	—	—	—
表現相關獎勵款項(附註)	—	—	—	—	—	—	—
小計	129	260	260	260	157	260	1,326

上文所披露的獨立非執行董事酬金主要為彼等作為本公司董事所提供服務的酬金。

總計 24,404

- 1 朱碧新先生已於2015年3月27日獲委任為執行董事、董事會聯席主席兼提名委員會成員。
- 2 孫國強先生已於2015年3月27日獲委任為執行董事，並取代壽柏年先生出任投資委員會成員，同時亦獲委任為薪酬委員會成員。
- 3 曹舟南先生已於2015年3月27日退任執行董事並於2015年6月22日重新獲委任為本公司執行董事及行政總裁。
- 4 李青岸先生已於2015年6月22日獲委任為執行董事。
- 5 郭佳峰先生已於2015年3月27日退任執行董事。
- 6 徐耀祥先生已於2015年7月1日退任獨立非執行董事，及不再出任為本公司審核委員會成員以及提名委員會成員。
- 7 吳天海先生已於2015年3月27日退任獨立非執行董事，及不再出任為薪酬委員會成員以及投資委員會成員。
- 8 周安橋先生已於2015年3月27日獲委任為非執行董事兼董事會副主席，同時亦取代吳天海先生出任薪酬委員會及投資委員會成員。於2015年7月1日退任獨立非執行董事及不再出任為本公司副主席及薪酬委員會成員。
- 9 劉文生先生已於2015年6月22日獲委任為非執行董事。
- 10 羅釗明先生已於2015年3月27日退任執行董事及董事會副主席。
- 11 唐世定先生已於2014年6月27日輪席退任獨立非執行董事及不再出任為本公司審核委員會成員以及提名委員會成員。
- 12 蔣偉先生已於2014年8月8日輪席退任獨立非執行董事及不再出任為本公司審核委員會成員以及提名委員會成員。

曹舟南先生已於2015年6月22日獲委任取代壽柏年先生為本公司行政總裁，且上文所披露其酬金包括各自作為行政總裁期間所提供服務的酬金。

附註： 表現相關獎勵款項按本集團兩個年度的業績百分比釐定。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 11. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)

概無董事於兩個年度放棄任何酬金。

本集團五名最高薪酬人士中，兩名(2014年：四名)為本公司董事，其酬金已於上文披露。餘下三名(2014年：一名)人士的酬金如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
薪金及其他福利	3,352	906
退休福利／公積金計劃供款	111	76
表現相關獎勵款項	1,337	1,519
	<b>4,800</b>	2,501

該等人士的酬金屬於以下範圍：

	2015年 僱員人數	2014年 僱員人數
1,500,001港元至2,000,000港元	2	—
2,500,001港元至3,000,000港元	1	—
3,000,001港元至3,500,000港元	—	1

年內，本集團並無向任何董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金以作為其加入本集團或加入本集團時的獎勵或離職補償(2014年：零)。

## 12. 稅項

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	704,744	1,271,129
土地增值稅	860,606	1,396,485
	<b>1,565,350</b>	2,667,614
過往年度不足的撥備：		
中國企業所得稅	747	448
遞延稅項(附註22)：		
本年度	109,078	50,582
	<b>1,675,175</b>	2,718,644

本公司及於香港註冊成立的集團實體並無作出所得稅撥備，乃由於其於香港並無獲得任何應課稅利潤。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的稅率為25%。

此外，企業所得稅法豁免兩個有直接投資關係的「居民企業」的合資格股息收入繳納所得稅。除此之外，所有該等股息須按企業所得稅法繳付5%或10%預扣稅。10%的預扣稅率適用於本集團。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 12. 稅項(續)

年內的稅務開支與綜合損益及其他全面收益表的利潤調節如下：

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

截至2015年12月31日止年度的遞延稅項詳情載於附註22。

## 中國土地增值稅

根據由1994年1月1日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例，及由1995年1月27日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則，在中國銷售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施的一切收入，須按30%至60%的漸進稅率對增值額計算土地增值稅，而假設增值額不超過可扣減項目總額的20%，則普通標準住宅的物業銷售可獲豁免。

根據關於加強土地增值稅管理工作的通知，本集團須就普通標準住宅按0.5%–3%及其他物業按1%–6%對預售所得款項預付土地增值稅。

截至2015年12月31日止年度，本集團根據相關中國稅法及規例所載的規定，估計及作出人民幣860,606,000元(2014年：人民幣1,396,485,000元)的土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業發展項目落成後，由稅務機關決定，而稅務機關可能會不同意計算土地增值稅撥備的基準。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 13. 股息

於2014年7月18日，已向股東派付2013年末期股息每股普通股人民幣0.43元或合共人民幣928,301,000元。

董事會已決議不就截至2015年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2014年6月30日止六個月：每股普通股人民幣零元)。

董事會已決議不就截至2015年12月31日止年度宣派任何末期股息(截至2014年12月31日止年度：每股普通股人民幣零元)

## 14. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利根據以下數字計算：

## 盈利

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

## 股份數目

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

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



## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 15. 物業、廠房及設備

	酒店樓宇 人民幣千元	土地及樓宇 人民幣千元	租賃 資產改良 人民幣千元	機器 人民幣千元	傢具、裝備 及設備 人民幣千元	運輸工具 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>								
於2014年1月1日	2,733,534	262,901	79,075	18,937	282,885	322,451	2,120,427	5,820,210
增加	6,873	7,634	18,929	7,406	78,282	53,208	1,387,352	1,559,684
轉撥	3,156,381	-	-	-	68,902	-	(3,225,283)	-
處置	-	(81)	(3,551)	(159)	(9,920)	(21,806)	-	(35,517)
收購附屬公司(附註33)	-	-	-	300	715	2,216	-	3,231
出售附屬公司	-	-	(3,612)	(6)	(1,984)	(4,022)	-	(9,624)
於2014年12月31日	5,896,788	270,454	90,841	26,478	418,880	352,047	282,496	7,337,984
增加	797	4,096	10,528	1,746	30,903	21,076	521,268	590,414
轉撥	(46,585)	46,585	-	-	140	-	(140)	-
處置	-	-	(4,655)	(3,549)	(16,874)	(29,067)	-	(54,145)
收購附屬公司(附註33)	-	-	-	6	916	10,626	-	11,548
出售附屬公司(附註34)	-	(31,822)	(957)	-	(5,970)	(10,486)	-	(49,235)
<b>於2015年12月31日</b>	<b>5,851,000</b>	<b>289,313</b>	<b>95,757</b>	<b>24,681</b>	<b>427,995</b>	<b>344,196</b>	<b>803,624</b>	<b>7,836,566</b>
<b>折舊及減值</b>								
於2014年1月1日	(379,175)	(55,714)	(60,410)	(11,168)	(172,892)	(193,615)	(83,182)	(956,156)
年度撥備	(94,747)	(22,370)	(6,042)	(6,350)	(48,492)	(40,561)	-	(218,562)
於處置扣除	-	33	1,265	89	8,024	18,415	-	27,826
於出售附屬公司扣除	-	-	3,612	-	1,405	3,184	-	8,201
撥回物業、廠房及設備 的減值虧損	-	-	-	-	-	-	16,799	16,799
減值虧損轉撥	(66,383)	-	-	-	-	-	66,383	-
於2014年12月31日	(540,305)	(78,051)	(61,575)	(17,429)	(211,955)	(212,577)	-	(1,121,892)
年度撥備	(164,059)	(29,407)	(13,325)	(5,360)	(50,128)	(41,921)	-	(304,200)
於處置扣除	-	-	3,366	710	11,771	24,609	-	40,456
於出售附屬公司扣除 (附註34)	-	19,915	516	-	3,697	6,479	-	30,607
撥回物業、廠房及設備 的減值虧損	30,729	-	-	-	-	-	-	30,729
<b>於2015年12月31日</b>	<b>(673,635)</b>	<b>(87,543)</b>	<b>(71,018)</b>	<b>(22,079)</b>	<b>(246,615)</b>	<b>(223,410)</b>	<b>-</b>	<b>(1,324,300)</b>
<b>賬面值</b>								
<b>於2015年12月31日</b>	<b>5,177,365</b>	<b>201,770</b>	<b>24,739</b>	<b>2,602</b>	<b>181,380</b>	<b>120,786</b>	<b>803,624</b>	<b>6,512,266</b>
於2014年12月31日	5,356,483	192,403	29,266	9,049	206,925	139,470	282,496	6,216,092

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 15. 物業、廠房及設備(續)

上文所述物業、廠房及設備項目(在建工程除外)乃經計及其剩餘價值以直線基準按以下年率折舊：

酒店樓宇	土地使用權年期或40年兩者較短者
土地及樓宇	土地使用權年期或20年兩者較短者
租賃資產改良	租賃期或5年期兩者較短者
機器	10%至33 $\frac{1}{3}$ %
傢俱、裝置及設備	10%至33 $\frac{1}{3}$ %
運輸工具	10%至20%

抵押以取得批予本集團銀行貸款額度的酒店樓宇、土地及樓宇以及在建工程詳情於附註38披露。

鑒於酒店業務表現有所改善，本集團委聘戴德梁行有限公司於2014年12月31日更新其對本集團酒店樓宇的審閱，因此於2014年就一幢酒店樓宇按其使用價值撥回減值虧損人民幣16,799,000元。

鑒於酒店業務表現有所改善，本集團委聘戴德梁行有限公司於2015年12月31日更新其對本集團酒店樓宇的審閱，因此於年內就酒店樓宇按其使用價值撥回減值虧損人民幣30,729,000元。

評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用稅前貼現率折現至其貼現值，該貼現率反映目前市場對資金時間值之評估以及估計未來現金流量未經調整之資產的獨有風險。用於計量使用價值的貼現率為9%(2014年：9%)。

## 16. 投資物業

	人民幣千元
<b>公平值</b>	
於2014年1月1日	1,831,500
計入損益的物業重估未變現收益	60,000
於2014年12月31日	1,891,500
計入損益的物業重估未變現收益	40,000
於2015年12月31日	1,931,500

本集團持有的所有經營租賃項下為賺取租金或資本增值目的的物業權益用公平值計量，作為投資物業核算。

本集團2015年及2014年12月31日的投資物業公平值，已根據戴德梁行有限公司於同日作出的估值而達致。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 16. 投資物業(續)

估計物業的公平值時，最常及最佳物業用途為其現時用途。

下表提供此等投資物業公平值釐定方法(特別是所用估值技術及輸入數據)的資料，以及根據公平值計量的輸入數據的可觀察程度而將公平值計量分類歸入公平值等級(第三級)的資料。

綜合財務狀況表中本集團 所持投資物業的賬面值	公平值等級	估值技術及 主要輸入數據	重大無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據與 公平值之間的關係
於北京的酒店式公寓人民幣 1,900,000,000元(2014年： 人民幣1,860,000,000元)	第三級	投資方法  主要輸入數據為：  1. 復歸收益率；及  2. 市場單位租金。	計及可比較物業的每年潛在租金 收入及單位市值，酒店式公寓 的復歸收益率為7.5%(2014年： 7.5%)，輔助零售業務則為8.0% (2014年：8.0%)。  市場單位租金，採用直接市場比 較法並計及類似特徵、位置及大 小。	復歸收益率越高，公 平值越低。  市場單位租金越高， 公平值越高。
於杭州的商用物業人民幣 31,500,000元(2014年： 人民幣31,500,000元)	第三級	投資方法  主要輸入數據為：  1. 復歸收益率；及  2. 市場單位租金。	計及可比較物業的每年潛在租金 收入及單位市值，復歸收益率為 6.5%(2014年：6.5%)。  市場單位租金，採用直接市場比 較法並計及類似特徵、位置及大 小。	復歸收益率越高，公 平值越低。  市場單位租金越高， 公平值越高。

復歸收益率個別大幅增加/(減少)將導致投資物業的公平值大幅下跌/(上升)。目前並無跡象顯示市場單位租金個別任何輕微上升/(下跌)將導致投資物業公平值大幅上升/(下跌)。

年內概無轉入或轉出第三級。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 17. 商譽

## 成本

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於2015年1月1日	—	—
收購附屬公司所產生(附註33)	769,241	—
於2015年12月31日	769,241	—

本集團於2015年12月31日所擁有商譽由收購附屬公司綠城時代城市建設發展有限公司(「綠城時代」)及綠城房地產建設管理集團有限公司(「綠城建設管理集團」)(原名為「綠城鼎益房地產投資管理有限公司」)產生。詳情請參閱附錄33。

收購綠城時代及綠城建設管理集團產生商譽，原因為收購支付的代價已計入綠城時代及綠城建設管理集團的有效預期協同效應得益、收益增長及未來市場發展。該等得益並非與商譽分開確認，原因是該等得益不符合確認可識別無形資產的準則。

## 商譽減值

就減值測試而言，上述商譽乃分配至一個現金產生單位。截至2015年12月31日止年度，董事認為包含商譽的現金產生單位並無減值。

現金產生單位可收回金額的基準與其相關主要假設概述如下：

現金產生單位之可收回金額根據使用價值計算釐定。該計算乃採用基於管理層批准涵蓋六年期的財政預算及折現率12.5%(2014年：無)的現金流量預測。計算使用價值的其他重要假設與包括銷售預算及毛利率的現金流入／流出之估計有關，該等估計乃基於單位的過往表現及管理層對市場發展的預期。董事認為任何該等假設的任何合理可能變動均不會導致建造業務的賬面值超過其可收回金額。

## 18. 於聯營公司權益

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於聯營公司的非上市投資成本	6,561,520	8,758,737
分佔收購後利潤(扣除已收股息)	85,197	(33,783)
	6,646,717	8,724,954

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 18. 於聯營公司權益(續)

本年度分佔聯營公司業績主要歸因於出售由上海融創綠城投資控股有限公司(「上海融創綠城」)持有的房地產項目，包括出售於上海華浙外灘置業有限公司(「華浙外灘」)51%股權對應的投資權益，同時出售融創綠城投資控股有限公司(「融創綠城投資」)所持有房地產作為框架協議的一部分(定義見附註41(v))。本集團年內於該兩家聯營公司分佔業績總額為人民幣714,053,000元。

於2015年及2014年12月31日，本集團於以下在中國成立及經營的主要聯營公司擁有權益：

聯營公司名稱	註冊資本	本集團所持擁有權權益／		主要業務
		投票權比例		
		2015年	2014年	
浙江中青旅綠城投資置業有限公司 (「浙江中青旅」)	人民幣200,000,000元	49% (i)	49% (i)	投資控股與諮詢
慈溪綠城投資置業有限公司(「慈溪綠城」)	人民幣98,000,000元	49% (i)	49% (i)	房地產開發
穎澤投資有限公司(「穎澤」)	1,500,000,000港元	40% (ii)	40% (ii)	投資控股
大連九龍倉綠城置業有限公司 (「大連九龍倉綠城」)	434,000,000美元	40% (ii)	40% (ii)	房地產開發
杭州濱綠房地產開發有限公司(「杭州濱綠」)	人民幣1,389,140,188元	50% (iii)	50% (iii)	房地產開發
上海浙鐵綠城房地產開發有限公司	人民幣50,000,000元	38%	38%	房地產開發
寧波都市房產開發有限公司	200,000,000美元	49%	49%	房地產開發

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 18. 於聯營公司權益(續)

聯營公司名稱	註冊資本	本集團所持擁有權權益／ 投票權比例		主要業務
		2015年	2014年	
中投發展有限責任公司	人民幣2,000,000,000元	24%	24%	基礎設施建設及 投資控股
杭州余杭綠城九洲房地產開發有限公司	人民幣85,000,000元	35%	35%	房地產開發
杭州翡翠城房地產開發有限公司	人民幣50,000,000元	45%	45%	房地產開發
紹興金綠泉置業有限公司	人民幣580,000,000元	35%	35%	房地產開發
濟南海爾綠城置業有限公司	人民幣200,000,000元	45%	45%	房地產開發
台州浙能綠城置業有限公司	人民幣300,000,000元	49%	49%	房地產開發
杭州浙能綠城置業有限公司	人民幣300,000,000元	49%	49%	房地產開發
台州浙信綠城房地產開發有限公司	人民幣20,000,000元	40%	40%	房地產開發
浙江鐵建綠城房地產開發有限公司	人民幣100,000,000元	38%	38%	房地產開發
杭州百大置業有限公司	人民幣1,965,500,000元	30%	30%	房地產開發

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 18. 於聯營公司權益(續)

聯營公司名稱	註冊資本	本集團所持擁有權權益／ 投票權比例		主要業務
		2015年	2014年	
杭州賽麗綠城中花置業有限公司	人民幣100,000,000元	25%	25%	房地產開發
杭州紫元綠西房地產有限公司	人民幣100,000,000元	33%	33%	房地產開發
北京東部綠城置業有限公司	人民幣50,000,000元	49%	49%	房地產開發
杭州海航綠城置業有限公司	人民幣1,860,180,000元	40%	40%	房地產開發
杭州綠城金久房地產開發有限公司	人民幣100,000,000元	40%	40%	房地產開發
上海青蓮房地產開發有限公司	人民幣50,000,000元	20%	20%	房地產開發
溫州綠城發展房地產開發有限公司	人民幣200,000,000元	40%	40%	房地產開發
大冶有色綠城房地產開發有限公司	人民幣160,000,000元	30%	30%	房地產開發
山東高速綠城萊蕪雪野湖開發有限公司	人民幣50,000,000元	49%	49%	房地產開發

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

18. 於聯營公司權益(續)

聯營公司名稱	註冊資本	本集團所持擁有權權益／ 投票權比例		主要業務
		2015年	2014年	
山東財富縱橫置業有限公司	人民幣50,000,000元	39%	39%	房地產開發
信陽市萬恒置業有限公司	人民幣50,000,000元	20%	20%	房地產開發
青島綠城華景置業有限公司	人民幣2,000,000,000元	40%	40%	房地產開發
義烏浙鐵綠城房地產開發有限公司	人民幣200,000,000元	35%	35%	房地產開發
奉化綠城房地產開發有限公司	人民幣100,000,000元	31%	31%	房地產開發
杭州綠城墅園置業有限公司	人民幣200,000,000元	30%	30%	房地產開發
杭州地鐵武林置業有限公司	人民幣20,000,000元	45%	45%	房地產開發
杭州安景置業有限公司(「杭州安景」)	人民幣100,000,000元	25% (iv)	—	房地產開發
上海融創綠城	人民幣2,000,000,000元	— (v)	50% (vi), (vii)	投資控股



## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 18. 於聯營公司權益(續)

聯營公司名稱	註冊資本	本集團所持擁有權權益／ 投票權比例		主要業務
		2015年	2014年	
蘇州融綠泛庭置業有限公司(「融綠泛庭」)	人民幣50,000,000元	— (v)	50% (vii)	房地產開發
上海綠順房地產開發有限公司 (「綠順房地產」)	人民幣1,000,000,000元	— (v)	50% (vii)	房地產開發
天津逸駿投資有限公司(「天津逸駿」)	人民幣30,000,000元	— (v)	40% (vii)	房地產開發
無錫綠城房地產開發有限公司(「無錫綠城」)	人民幣174,807,000元	— (v)	43% (vii)	房地產開發
融創綠城投資	2美元	— (viii)	50% (ix), (x)	投資控股
蘇州綠城御園房地產開發有限公司 (「蘇州綠城御園」)	人民幣250,000,000元	— (viii)	50% (x)	房地產開發
上海新富港房地產發展有限公司 (「新富港」)	人民幣2,500,000,000元	— (viii)	50% (x)	房地產開發
上海豐明房地產發展有限公司(「豐明」)	人民幣135,000,000元	— (viii)	50% (x)	房地產開發
豐盛地產發展(上海)有限公司(「豐盛」)	10,000,000美元	— (viii)	50% (x)	房地產開發

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 18. 於聯營公司權益(續)

聯營公司名稱	註冊資本	本集團所持擁有權權益／		主要業務
		投票權比例		
		2015年	2014年	
杭州融創綠城房地產開發有限公司 (「杭州融創綠城」)	102,000,000美元	— (xi)	25%	房地產開發
上海華浙外灘置業有限公司(「華浙外灘」)	人民幣50,000,000元	— (xii)	26% (vii)	房地產開發

上表載列董事認為對本集團的業績或資產有重要影響的聯營公司。董事認為，提供其他聯營公司的詳情將導致資料過於冗長。

附註：

- (i) 慈溪綠城為浙江中青旅的附屬公司。
- (ii) 大連九龍倉綠城為穎澤的附屬公司。
- (iii) 杭州濱綠五名董事中僅兩名董事由本集團委任，而有效的董事會決議案須過半數票通過。本集團因而無權力控制或共同控制杭州濱綠。因此，杭州濱綠列為本集團聯營公司。
- (iv) 杭州安景於2015年新成立。
- (v) 本集團於2015年向融創中國控股有限公司(「融創中國」)的全資附屬公司上海融創房地產開發有限公司，出售由本集團全資附屬公司綠城投資管理有限公司所持之上海融創綠城50%的股權。詳情請參閱附註41(v)。
- (vi) 上海融創綠城五名董事中僅兩名董事由本集團委任，而有效的董事會決議案須過半數票通過。本集團因而無權力控制或共同控制上海融創綠城。因此，上海融創綠城列為本集團聯營公司。
- (vii) 華浙外灘、綠順房地產、無錫綠城、天津逸駿、融綠泛庭為上海融創綠城的附屬公司。
- (viii) 本公司於2015年向融創中國出售融創綠城投資50%的已發行股本。詳情請參閱附註41(v)。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 18. 於聯營公司權益(續)

附註：(續)

- (ix) 融創綠城投資三名董事中僅一名董事由本集團委任，而有效的董事會議案須得到總票數的大部分。本集團因而無權力控制或共同控制融創綠城投資。因此，融創綠城投資列為本集團聯營公司。
- (x) 蘇州綠城禦園、新富港、豐明以及豐盛均為融創綠城投資之附屬公司。
- (xi) 本集團於2015年向融創中國全資附屬公司卓越資產投資控股有限公司出售由本集團全資附屬公司安兆投資有限公司所持之杭州融創綠城25%的股權，詳情請參閱附註41(v)。
- (xii) 於2015年，本集團向上海融創綠城收購華浙外灘的51%股權對應的投資權益。華浙外灘成為本集團非全資附屬公司，詳情請參閱附註33及41(v)。

## 重大聯營公司的財務資料概要

有關本集團各重大聯營公司的財務資料概要載列如下。以下財務資料概要為聯營公司根據國際財務報告準則編製的財務報表所示金額。

於此等綜合財務報表中，所有該等聯營公司以權益法列賬。

## 聯營公司集團A

聯營公司的財務資料已合計以便披露。董事相信合計該等資料合適，原因為該等聯營公司由來自同一集團的合作夥伴成立及面對類似風險與回報。聯營公司集團A於本年度內出售。

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
流動資產	-	35,932,342
非流動資產	-	3,033,645
流動負債	-	19,428,219
非流動負債	-	12,266,367
聯營公司集團A的非控股股東權益	-	1,049,442
收入	<b>2,538,128</b>	5,576,990
年度利潤	<b>1,418,344</b>	223,080

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 18. 於聯營公司權益(續)

## 重大聯營公司的財務資料概要(續)

## 聯營公司集團A(續)

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認的於聯營公司權益的賬面值的調節：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
歸屬於聯營公司集團A股東的資產淨值	-	6,221,958
本集團於聯營公司集團A的擁有權權益加權平均比例	-	50%
其他調整	-	11,504
本集團於聯營公司集團A的權益賬面值	-	3,122,483

個別而言並非重大之聯營公司的合計資料：

	2015 人民幣千元	2014 人民幣千元
本集團分佔年度利潤總額	721,973	221,752
本集團於該等聯營公司權益的總賬面值	6,646,717	5,602,471

本集團已終止確認分佔若干聯營公司的虧損，原因是分佔該等聯營公司的虧損等於或多於分佔該等聯營公司的權益。年內及累計未確認分佔該等聯營公司虧損的金額如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
年內未確認分佔聯營公司虧損	4,835	67,814
累計未確認分佔聯營公司虧損	87,366	93,902

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 19. 於合營企業權益

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於合營企業非上市投資成本	2,892,027	1,628,179
分佔收購後利潤(扣除已收股息)	87,375	179,576
	<b>2,979,402</b>	1,807,755

於2015年及2014年12月31日，本集團於下列在中國成立及運營的主要合營企業擁有權益：

合營企業名稱	註冊資本	本集團所持擁有權 權益／投票權比例		主要業務
		2015年	2014年	
浙江綠西房地產集團有限公司 (「浙江綠西集團」)	人民幣100,000,000元	<b>50%</b> (i)	50% (i)	投資控股、房地產開發及 業務諮詢
臨安西子房地產開發有限公司 (「臨安西子」)	人民幣100,000,000元	<b>50%</b> (i)	50% (i)	房地產開發
浙江鐵投綠城投資有限公司 (「浙江鐵投綠城投資」)	人民幣80,000,000元	<b>50%</b> (ii)	50% (ii)	投資控股
浙江鐵投綠城房地產開發有限公司 (「浙江鐵投綠城房地產」)	人民幣80,000,000元	<b>50%</b> (ii)	50% (ii)	房地產開發
盈高有限公司	10,000港元	<b>50%</b> (iii)	50% (iii)	投資控股
瀋陽全運村建設有限公司(「瀋陽全運村」)	290,000,000美元	<b>50%</b> (iii)	50% (iii)	房地產開發
紹興綠城實業房地產開發有限公司 (「紹興綠城實業」)	人民幣100,000,000元	<b>51%</b> (iv)	51% (iv)	房地產開發

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 19. 於合營企業權益(續)

合營企業名稱	註冊資本	本集團所持擁有權 權益／投票權比例		主要業務
		2015年	2014年	
山東東城置業有限公司(「山東東城」)	人民幣200,000,000元	<b>49%</b> <b>(v)</b>	49% (v)	房地產開發
杭州綠城中勝置業有限公司(「綠城中勝」)	人民幣100,000,000元	<b>55%</b> <b>(vi)</b>	55% (vi)	房地產開發
余姚綠城房地產開發有限公司 (「余姚綠城」)	人民幣99,000,000元	<b>47%</b> <b>(vii)</b>	47% (vii)	房地產開發
舟山綠城海盛置業發展有限公司 (「舟山綠城海盛」)	人民幣100,000,000元	<b>51%</b> <b>(viii)</b>	51% (viii)	房地產開發
浙江金盈置業有限公司	人民幣400,000,000元	<b>50%</b> <b>(x)</b>	25% (ix)	房地產開發
天津綠城全運村建設開發有限公司 (「天津全運村」)	人民幣2,500,000,000元	<b>41%</b> <b>(xi)</b>	50%	房地產開發
海寧綠城新湖房地產開發有限公司	人民幣20,000,000元	<b>50%</b>	50%	房地產開發
杭州綠城北秀置業有限公司	人民幣50,000,000元	<b>50%</b>	50%	房地產開發
杭州臨宜房地產開發有限公司	50,000,000美元	<b>50%</b>	50%	房地產開發
德清莫干山樂城置業有限公司	人民幣100,000,000元	<b>50%</b>	50%	房地產開發

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 19. 於合營企業權益(續)

上表載列董事認為對本集團的業績或資產有重要影響的本集團合營企業。董事認為，提供其他合營企業的詳情將導致資料過於冗長。

附註：

- (i) 臨安西子為浙江綠西集團的附屬公司。
- (ii) 浙江鐵投綠城投資為浙江鐵投綠城房地產的附屬公司。
- (iii) 瀋陽全運村為盈高有限公司的附屬公司。
- (iv) 紹興綠城實業五名董事中三名董事由本集團委任，而有效的董事會決議案須全體董事一致批准。因此，紹興綠城實業作為本集團合營企業入賬。
- (v) 山東東城五名董事中兩名董事由本集團委任，餘下三名董事由其他權益持有人委任，而有效的董事會決議案須得到總票數的五分之四。山東東城的相關活動決議須獲得本集團與其他權益持有人一致同意。因此，山東東城作為本集團合營企業入賬。
- (vi) 綠城中勝五名董事中三名董事由本集團委任，餘下兩名董事由其他權益持有人委任，而有效的董事會決議案須得到五分之四的董事批准。綠城中勝的相關活動決議須獲得本集團與其他權益持有人一致同意。因此，綠城中勝作為本集團合營企業入賬。
- (vii) 余姚綠城五名董事中兩名董事由本集團委任，而有效的董事會決議案須全體董事一致批准。因此，余姚綠城作為本集團合營企業入賬。
- (viii) 舟山綠城海盛五名董事中三名董事由本集團委任，而有效的董事會決議案須得到總票數的三分之二以上。舟山綠城海盛的相關活動決議須獲得本集團與其他權益持有人一致同意。因此，舟山綠城海盛作為本集團合營企業入賬。
- (ix) 浙江金盈是上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司(「上海綠城森林高爾夫」)擁有50%權益的合營企業，上海綠城森林高爾夫是本集團擁有50%權益的附屬公司。
- (x) 本集團全資附屬公司綠城房地產集團有限公司(「綠城房地產」)向上海綠城森林高爾夫收購浙江金盈50%股權及向天津融創置地有限公司(「融創置地」)收購浙江金盈的股東貸款。收購事項後，浙江金盈則維持為本集團合營公司。詳情請參閱附註41(v)。
- (xi) 天津全運村80%股權由綠城房地產及天津融創奧城投資有限公司分別擁有51%及49%。餘下天津全運村20%股權則由一名獨立第三方擁有。天津全運村七名董事中三名董事由本集團委任，而有效的董事會決議須得到總票數的三分之二以上。因此，天津全運村作為本集團合營企業入賬。

## 重大合營企業的財務資料概要

有關本集團各重大合營企業的財務資料概要載列如下。以下財務資料概要為合營企業根據國際財務報告準則編製的財務報表所示金額。

於此等綜合財務報表中，該等合營企業以權益法列賬。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

19. 於合營企業權益(續)

重大合營企業的財務資料概要(續)

合營企業公司A

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
流動資產	1,131,924	1,700,781
非流動資產	96,119	97,041
流動負債	1,092,039	1,733,081

上述資產及負債金額包括下列各項：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
現金及現金等價物	208,229	88,902

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收入	1,617,318	273,088
年度利潤	371,263	93,156
來自合營企業的年內分紅收入	150,000	150,000

上述年度利潤包括下列各項：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
折舊及攤銷	931	959
利息收入	6,139	5,684
所得稅開支	302,052	67,688



## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 19. 於合營企業權益(續)

## 重大合營企業的財務資料概要(續)

## 合營企業公司A(續)

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認的於合營企業權益的賬面值的調節：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
合營企業公司A的資產淨值	136,004	64,741
本集團於合營企業公司A擁有權權益的比例	50%	50%
其他調整	19,364	19,364
本集團於合營企業公司A權益的賬面值	87,366	51,735

## 合營企業公司B

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
流動資產	10,702,957	100,383
非流動資產	18,883	-
流動負債	5,584,006	650
非流動負債	2,686,264	-

上述資產及負債金額包括下列各項：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
現金及現金等價物	1,042,651	141
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	1,892,000	-
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	2,686,264	-

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收入	-	-
年度虧損	(48,163)	(267)

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

19. 於合營企業權益(續)

重大合營企業的財務資料概要(續)

合營企業公司B(續)

上述年度利潤(虧損)包括下列各項：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
折舊及攤銷	88	-
利息收入	-	-
所得稅開支	(16,054)	-

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認的於合營企業權益的賬面值的調節：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
合營企業公司B的資產淨值	2,451,570	99,733
本集團於合營企業公司B擁有權權益的比例	41%	50%
其他調整(註)	206,091	-
本集團於合營企業公司B權益的賬面值	1,206,332	49,867

註： 本集團對合營企業公司B的股權投資成本佔其註冊資本的比例為51%。

個別而言並非重大之合營企業的合計資料

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
本集團分佔年度利潤(虧損)	67,037	21,435

本集團已終止確認其分佔若干合營企業的虧損，原因是分佔該等合營企業的虧損等於或多於分佔該等合營企業的權益。年內及累計未確認分佔該等合營企業虧損的金額如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
年內未確認分佔合營企業虧損	431,238	196,976
累計未確認分佔合營企業虧損	869,709	438,471

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 20. 可供出售投資

可供出售投資包括以下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非流動部份：		
非上市股本證券	162,289	388,617

上述非上市股本證券乃由於中國成立的私人實體發行。由於可供出售投資的合理公平值估計範圍頗大，致使董事認為其公平值不能可靠地計量，故於報告期末按成本減去減值計量。本集團處置了一項投資成本為人民幣204,000,000元的可供出售投資，並在2015年確認了投資收益約人民幣88,000,000元。

## 21. 預付租賃款

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
就呈報目的分析為：		
流動資產(計入貿易及其他應收款項)	20,502	22,213
非流動資產	659,487	662,061
	679,989	684,274

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 22. 遞延稅項

下列為於當前及之前年度確認的主要遞延稅項資產(負債)及變動：

	收入確認與 相關銷售 成本的 暫時性差異	減值虧損	稅項虧損	公平值 調整	土地增值稅 撥備	未分配 利潤	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2014年1月1日	214,279	41,400	131,849	(215,635)	675,225	(487,184)	(10,404)	349,530
在損益(扣除)貸記	(18,644)	43,985	25,290	(13,008)	(22,651)	(60,000)	(5,554)	(50,582)
收購附屬公司(附註33)	-	-	18,830	-	-	-	-	18,830
出售附屬公司	-	-	-	-	(5,775)	-	-	(5,775)
於2014年12月31日	195,635	85,385	175,969	(228,643)	646,799	(547,184)	(15,958)	312,003
在損益(扣除)貸記	(14,512)	92,102	69,093	37,527	(140,712)	(30,000)	(122,576)	(109,078)
收購附屬公司(附註33)	-	-	60,087	(3,695,391)	55,502	-	-	(3,579,802)
出售附屬公司(附註34)	-	-	(3,897)	-	(47,450)	-	-	(51,347)
<b>於2015年12月31日</b>	<b>181,123</b>	<b>177,487</b>	<b>301,252</b>	<b>(3,886,507)</b>	<b>514,139</b>	<b>(577,184)</b>	<b>(138,534)</b>	<b>(3,428,224)</b>

本年度遞延稅項負債的增加主要是由於對收購附屬公司的發展中物業作出的公平值調整。

其他主要指就加速稅項折舊和資本化利息費用產生的暫時性差異已確認的遞延稅項負債。

為呈列綜合財務狀況表，當有法律上可執行權利以當期稅項資產抵銷當期稅項負債及當遞延稅項是與同一個法律主體及財政機構有關時，遞延稅項資產及負債即告抵銷。下列為就財務報告目的而作的遞延稅項結餘分析：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
遞延稅項資產	1,201,769	1,116,046
遞延稅項負債	(4,629,993)	(804,043)
	<b>(3,428,224)</b>	312,003

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 22. 遞延稅項(續)

於報告期末，本集團有可抵扣暫時性差異人民幣101,520,000元(2014年：零)。由於將不可能以應課稅利潤抵扣可動用可扣減暫時性差額，故並無就該可扣減暫時性差額確認任何遞延稅項資產。

於報告期末，本集團有尚未動用的稅項虧損人民幣3,339,956,000元(2014年：人民幣2,134,358,000元)，可以用來抵銷日後利潤。其中人民幣1,205,010,000元(2014年：人民幣703,874,000元)的稅項虧損已確認遞延稅項資產。由於未來利潤難料，故並無就餘下的稅項虧損人民幣2,134,946,000元(2014年：人民幣1,430,484,000元)確認遞延稅項資產。根據中國有關法律和法規，於報告期末未確認的稅項虧損將在下列年度屆滿：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
2015年	–	93,491
2016年	174,482	185,505
2017年	377,682	385,987
2018年	489,323	510,690
2019年	250,544	254,811
2020年	842,915	–
	<b>2,134,946</b>	1,430,484

根據最近的預算，管理層相信就稅項虧損確認的遞延稅項資產未來有足夠的利潤來實現。

根據中國企業所得稅法，從2008年1月1日起，須就中國附屬公司按所賺取的利潤而宣派的股息徵收預扣稅。由於本集團能夠控制暫時性差異的回撥時間，且此等暫時性差異可能不會於可見將來被回撥，故此，並無於綜合財務報表內就中國附屬公司的累計利潤人民幣13,200,973,000元(2014年12月31日：人民幣12,500,973,000元)應佔的若干暫時性差異作出遞延稅項撥備。

## 23. 可供發展物業

於2015年12月31日，本集團計入可供發展物業中有人民幣6,202,964,000元(2014年：人民幣2,253,436,000元)的長期租賃土地正申請土地使用權證。

所有可供發展物業預期自報告期末起計12個月後實現銷售。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 24. 發展中物業

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
長期租賃土地－按成本	27,212,632	19,325,206
發展成本	16,457,895	17,781,481
資本化的融資成本	5,101,762	4,205,536
	<b>48,772,289</b>	41,312,223

為數人民幣37,987,338,000元(2014年：人民幣25,268,010,000元)供銷售的發展中物業預期自報告期末起計12個月後實現交付。

## 25. 其他流動資產

貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

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

本集團給予其信譽良好的客戶90日的平均信貸期。貿易應收款項的賬齡分析如下，其中賬齡為91日或以上的貿易應收款項雖已過期但並未減值。本集團不認為貿易應收款項的信貸質量有任何重大變動，並認為可收回該等款項。

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

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 25. 其他流動資產(續)

## 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項(續)

本集團大部分客戶均向銀行取得按揭以購買彼等的物業。倘客戶未能取得按揭及履行其與本集團訂立的物業買賣協議，本集團有權撤銷協議，收回並於市場轉售物業。本集團不認為其貿易應收款項的信貨質量有任何重大變動，並認為可收回該等款項。

於2015年12月31日，列入其他應收款項中向第三方的墊支為人民幣1,449,716,000元(2014年：人民幣1,664,585,000元)。該等墊支為免息、無抵押及預計於一年內收回，惟金額為人民幣375,844,000元(2014年：人民幣712,196,000元)的款項除外，其付息年利率7%至14.5%(2014年：8.5%至14.5%)、無抵押及預計於一年內收回。該等墊支主要為潛在項目的定金。由於向第三方墊支總額的43%(2014年：58%)來自前五名對手方，故本集團有信貸集中風險。本集團不認為其向第三方墊支款項的信貨質量有任何重大變動，並認為可收回該等款項。

其他應收款項(不包括主要作為潛在項目定金的向第三方墊支)在要求時償還。預付款及訂金預計在12個月後收回。

並無就貿易及其他應收款項作出撥備。

## 銀行結餘及現金／抵押銀行存款

銀行結餘及現金包括本集團持有的現金及存作3個月或以下的短期銀行存款。銀行結餘付息為年利率介於0.3%至2.5%(2014年：0.35%至2.35%)的市場利率。

抵押銀行存款指抵押予銀行的存款，以作為本集團獲授短期銀行授信的抵押。抵押銀行存款付息為年利率介於0.3%至2.75%(2014年：0.35%至4%)的固定利率。

於2015年12月31日，本集團以人民幣列值的銀行結餘及現金(包括抵押銀行存款)為人民幣16,854,677,000元(2014年：人民幣9,019,024,000元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣。

以各集團實體功能貨幣以外貨幣計值的銀行結餘及現金／抵押銀行存款載列如下：

	港元 人民幣千元	美元 人民幣千元
於2015年12月31日	108,294	1,275,708
於2014年12月31日	11,275	53,958

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 26. 被分類為持有待售的出售組合

於2015年12月25日，本集團訂立股權轉讓協議以向獨立第三方出售(i)本集團全資附屬公司北京綠城銀石置業有限公司(「北京銀石」)100%股本權益；及(ii)本集團對北京銀石作出的股東貸款；及(iii)其他負債，總代價為人民幣1,950,000,000元。於2015年12月31日，本集團已根據股權轉讓協議收到人民幣858,000,000元。

於2015年12月31日，北京銀石出售事項尚未完成。因此，預期將於十二個月內出售的應佔北京銀石的資產及負債已被分類為持有待售的出售組合並獨立呈列於綜合財務狀況表內。北京銀石已包括在本集團物業開發活動內，以作分部呈報之用。

被分類為持有待售的資產及負債主要類別如下：

	2015年 人民幣千元
物業、廠房及設備	57
可供發展物業	748,079
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	78
銀行結餘及現金	71,087
分類為持有待售的資產	819,301
貿易及其他應付款項	312,340
與分類為持有待售的資產有關的負債	312,340

## 27. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
180日內	8,072,246	9,054,735
180-365日	2,342,294	1,459,852
超過365日	1,128,615	1,270,961
貿易應付款項	11,543,155	11,785,548
其他應付款項及預提費用	6,230,768	7,595,400
就持有待售一家附屬公司之預收款項(附註26)	858,000	-
收購附屬公司之未付代價款	122,201	-
	18,754,124	19,380,948

貿易應付款項及其他應付款項主要包括就貿易目的及持續成本的尚未償還金額。



## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 28. 銀行及其他借款

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
有抵押銀行貸款(附註38)	16,099,303	16,503,229
無抵押銀行貸款	6,971,180	5,617,662
	<b>23,070,483</b>	22,120,891
有抵押其他貸款(附註38)	2,875,474	4,971,908
無抵押其他貸款	1,488,786	130,495
	<b>4,364,260</b>	5,102,403
	<b>27,434,743</b>	27,223,294
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
還款金額如下*：		
1年內	12,540,078	12,167,171
多於1年，但不超過2年	7,937,138	9,865,879
多於2年，但不超過3年	2,501,146	3,095,363
多於3年，但不超過4年	1,791,131	719,516
多於4年，但不超過5年	875,750	570,615
多於5年	1,789,500	804,750
	<b>27,434,743</b>	27,223,294
減：於流動負債下呈列的1年內到期的欠款	(12,540,078)	(12,167,171)
於非流動負債下呈列的金額	<b>14,894,665</b>	15,056,123

\* 到期金額乃按貸款協議所載釐定的償還日期為準。

銀行及其他借款可進一步分析如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
固定利率	10,973,296	9,597,644
浮動利率	16,461,447	17,625,650
	<b>27,434,743</b>	27,223,294

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 28. 銀行及其他借款(續)

按浮動利率計息的銀行及其他借款如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
中國人民銀行基準利率	10,609,285	11,638,688
倫敦銀行同業拆款利率	5,852,162	5,986,962
	<b>16,461,447</b>	17,625,650

平均利率如下：

	2015年	2014年
銀行貸款	6.43%	6.66%
其他貸款	10.24%	10.51%

以各集團實體功能貨幣以外的貨幣列值的銀行及其他借款載列如下：

	美元 人民幣千元
於2015年12月31日	5,852,162
於2014年12月31日	5,986,962

於報告期末，若干銀行貸款由以下公司作出擔保：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
有抵押銀行貸款：		
附屬公司的非控股股東	980,000	186,200
獨立第三方	1,391,420	360,000
無抵押銀行貸款：		
附屬公司的非控股股東	225,000	—
獨立第三方	209,000	195,500

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 29. 優先票據

**2018年美元票據－無抵押**

於2013年2月4日，本公司按面值的100%發行本金總額為400,000,000美元的優先票據(「2018年美元票據」)，該等票據於聯交所上市。2018年美元票據按年息率8.5%計息，須於每半年支付。所得款項淨額(已扣除直接發行成本)約為394,626,000美元(約人民幣2,480,617,000元)。2018年美元票據將於2018年2月4日到期。

於2013年3月26日，本公司按面值的102.5%加累計利息增發美元優先票據本金總額為300,000,000美元，該等票據已與2018年美元票據合併組成一個單一系列。該等增發的美元優先票據於聯交所上市，並載有與2018年美元票據相同的條款及條件。所得款項淨額(已扣除直接發行成本)約為308,515,000美元(約人民幣1,934,851,000元)。

2018年美元票據的主要條款於本集團2013年綜合財務報表內披露。

於2015年8月11日，本公司兌換2018年美元票據本金中139,034,000美元(約人民幣850,360,000元)，佔2018年美元票據本金總額約19.86%，作為2020年新美元票據的組成部分。購回及註銷兌換票據後，2018年美元票據剩餘本金總額560,966,000美元(約人民幣3,430,980,000元)仍未償付。

2018年美元票據包含負債部分及提早贖回選擇權：

- (i) 負債部分指於應用可資比較信貸狀況文據當時按適用市場息率貼現的合約決定未來現金流量的現值，該文據規定絕大部分相同的現金流量及相同條款，惟並無嵌入式衍生工具。

於本年度計提的利息費用乃自優先票據發行日起透過對負債部分使用年息率約8.5%的實際息率計算。

- (ii) 提早贖回選擇權乃視為與主合約並無密切關係的嵌入式衍生工具。董事認為提早贖回選擇權的公平值於2015年12月31日為人民幣148,965,000元。提早贖回選擇權的公平值於2014年為微不足道。

2018年美元票據於年內的變動載於下文：

	人民幣千元
於2015年1月1日	4,281,780
匯兌調整	213,547
年內利息費用	341,701
年內已付／應付利息	(345,072)
年內交換的本金	(850,360)
於2015年12月31日	<b>3,641,596</b>

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 29. 優先票據(續)

**人民幣票據－無抵押**

於2013年5月13日，本公司按面值的100%發行本金總額為人民幣2,500,000,000元的優先票據(「人民幣票據」)，該等票據於聯交所上市。人民幣票據按年息率5.625%計息，須於每半年支付。所得款項淨額(已扣除直接發行成本)約為人民幣2,475,911,000元。人民幣票據將於2016年5月13日到期。

人民幣票據的主要條款披露於本集團2013年綜合財務報表。

人民幣票據於年內的變動載於下文：

	人民幣千元
於2015年1月1日	2,489,026
年內利息費用	148,655
年內已付／應付利息	(140,625)
於2015年12月31日	<b>2,497,056</b>

**2019年美元票據－無抵押**

於2013年9月24日，本公司按面值的100%發行本金總額為300,000,000美元的優先票據(「2019美元票據」)，該等票據於聯交所上市。2019年美元票據按年息率8.0%計息，須於每半年支付。所得款項淨額(已扣除直接發行成本)約為296,947,000美元(約人民幣1,826,138,000元)。2019年美元票據將於2019年3月24日到期。

2019年美元票據的主要條款披露於本集團2013年綜合財務報表。

於2015年2月10日，本公司按面值的96.61%增發本金總額為200,000,000美元的優先票據另加累計利息，該等新票據與2019年美元票據合併及組成單一系列。該等額外美元優先票據於聯交所上市，載有與2019年美元票據相同的條款及條件。所得款項淨額(已扣除直接發行成本)約為191,817,000美元(約人民幣1,175,321,000元)。

於2015年8月11日，本公司已兌換2019年美元票據本金中263,459,000美元(約人民幣1,611,368,000元)，佔2019年美元票據本金總額約52.69%，作為2020年新美元票據的組成部分。購回及註銷兌換票據後，2019年美元票據剩餘本金總額236,541,000美元(約人民幣1,446,732,000元)將維持尚未償付。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 29. 優先票據(續)

**2019年美元票據－無抵押(續)**

2019年美元票據包含負債部分及提早贖回權：

- (i) 負債部分指合約所定的未來現金流量按當時適用於可比較信貸級別的市場利率並按相同的條款提供大量相同現金流量但並無內置衍生工具進行貼現的現值。

年內利息費用應用自發行優先票據起負債部分約8%實際年利率計算。

- (ii) 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。董事認為提早贖回期權公平值於2015年12月31日為人民幣49,721,000元。提早贖回期權公平值於2014年判斷為不重大。

2019年美元票據於年內的變動載於下文：

	人民幣千元
於2015年1月1日	1,821,323
發行優先票據	1,175,321
匯兌調整	82,281
年內利息費用	203,925
年內已付／應付利息	(189,007)
年內交換的本金	(1,611,368)
於2015年12月31日	<b>1,482,475</b>

**2020年美元票據－無抵押**

於2015年8月11日，本公司發行本金總額為500,000,000美元的優先票據，包含(i)根據日期為2015年7月20日有關將2018年美元票據及2019年美元票據與2020年到期的新美元票據交換的交換要約大綱發行總額為429,698,000美元的票據；及(ii)總額為70,302,000美元的票據組成單一系列並載有與2020年到期的新美元票據相同的條款及條件(統稱為「2020年美元票據」)。

2020年美元票據以100%面值發行，按年利率5.875%計息並每半年支付所欠利息。新票據並無產生任何所得款項淨額，而由2020年美元票據產生的所得款項淨額(經扣除發行2020年美元票據的多數剩餘票據的認購折扣後但未扣減相關開支前)約為62,861,000美元(約人民幣391,611,000元)。2020年美元票據將於2020年8月11日到期。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 29. 優先票據(續)

**2020年美元票據－無抵押(續)**

2020年美元票據的主要條款如下：

- (1) 在受償權利上較明示次於2020年美元票據受償的本公司任何現有及未來責任享有優先受償權；
- (2) 至少與本公司人民幣票據、2018年美元票據、2019年美元票據及所有其他無抵押及非後償債務處於同等地位(惟根據適用法律該等非後償債務有任何優先權則另當別論)；
- (3) 由境外附屬公司按優先基準作出擔保，惟受若干限制規限；
- (4) 享有中國交通建設股份有限公司(「中交集團」)作出的維好契據及承諾契據的權益；
- (5) 實際次於本公司及其附屬公司擔保人的2020年美元票據有抵押責任，惟以充當有關抵押的資產價值為限；及
- (6) 實際次於不為2020年美元票據提供擔保的本公司附屬公司的所有現有及未來責任。

倘於下文所示每年的8月11日開始十二個月期間內贖回，本公司可於2018年8月11日或之後至贖回日期(惟不包括該日)隨時及不時按等於下文所載本金額加應計及未付利息的百分比率的贖回價(如有)贖回全部或部分2020年美元票據期權。

期間	贖回價格
2018年	102.938%
2019年及其後	101.469%

於2018年8月11日之前的任何時間，本公司可按等於2020美元票據的100%本金額加截至贖回日期適用溢價(定義見下文)及截至該日(但不包括該日)應計未付利息的贖回價(如有)贖回全部而非部分2020年票據。

「適用溢價」指於任何贖回日期有關2020年美元票據的較高者：(1) 2020年美元票據本金額的1.00%與(2)(A)(i)於2018年8月11日的2020年美元票據贖回價加(ii)於2018年8月11日到期的2020年美元票據贖回價所有規定餘下到期既定利息付款(惟不包括直至贖回日期的應計及未付利息)於有關贖回日期的現值(按等於經調整國債利率(相當於可比較美國國債發行到期半年等額收益的年利率)加100個基點的貼現率計算)超出(B)於有關贖回日期2020年美元票據本金額的款額兩者之間的較高者。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 29. 優先票據(續)

**2020年美元票據－無抵押(續)**

於2018年8月11日前任何時間，本公司可以一次或以上在股權發售中出售本公司普通股的所得現金款項淨額，不時按2020年美元票據本金額105.875%的贖回價，加截至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)，贖回2020年美元票據本金總額35.0%，倘於原發行日期的2020年美元票據本金總額最少65.0%於各贖回後保持未償還而任何該等贖回於有關股權發售截止後於60日內進行。

2020年美元票據包含負債部分及提早贖回權：

- (i) 負債部分指合約所定的未來現金流量按當時適用於可比較信貸級別的市場利率並按相同的條款提供大量相同現金流量但並無內置衍生工具進行貼現的現值。

年內利息費用應用自發行優先票據起負債部分約5.875%實際年利率計算。

- (ii) 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。董事認為提早贖回期權公平值於2015年12月31日為人民幣59,308,000元。

2020年美元票據於年內的變動載於下文：

	人民幣千元
於發行日期的公平值	2,853,339
匯兌調整	171,167
年內利息費用	89,650
年內已付／應付利息	(74,710)
於2015年12月31日	<b>3,039,446</b>

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 29. 優先票據(續)

年內所有優先票據的變動概要於下文載列：

	人民幣千元
於2015年1月1日	8,592,129
於發行日期的公平值	4,028,660
匯兌調整	466,995
年內利息費用	783,931
年內已付／應付利息	(749,414)
年內交換的本金	(2,461,728)
於2015年12月31日	<b>10,660,573</b>

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。董事認為提早贖回期權公平值於2015年12月31日為人民幣257,994,000元。

## 30. 公司債券

於2015年8月28日，本公司全資附屬公司綠城房地產集團有限公司(「發行人」)按面值100%發行第一批本金總額為人民幣3,000,000,000元的公司債券(「第一批債券」)，該等債券於上海證券交易所上市。第一批債券載有4.7%年利率，須於每半年支付。所得款項淨額(已扣除直接發行成本)為人民幣2,952,000,000元。第一批債券於2020年8月27日到期。

於2015年9月18日，發行人按100%面值發行第二批總金額為人民幣40億元的公司債券，包括(i)人民幣20億元、為期五年及年化票面利率4.40%的公司債券(「五年債券」)，及(ii)人民幣20億元、為期七年及年化票面利率5.16%的公司債券(「七年債券」，連同五年債券統稱為「第二批債券」)。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)為人民幣3,940,000,000元。五年債券將於2020年9月16日到期。七年債券將於2022年9月16日到期。

發行人有權調整票面利率，而投資者於第三年末有權回售第一批債券及五年債券，以及於第五年末回售七年債券。

公司債券的主要條款如下：

- (i) 第一批債券及五年債券於首三年內的利率為固定利率。於第三年末，發行人有權調整餘下未發行債券的票面利率(「調整票面利率選擇權」)。倘發行人選擇行使調整票面利率選擇權則餘下兩年的新固定票面利率將為首三年票面利率加調整基準點；
- (ii) 七年債券於首五年的利率為固定利率。於第五年末，發行人有權行使孳息率調整權。倘發行人選擇調整，則餘下兩年的新固定孳息率將為首三年孳息率加調整基準點；



## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 30. 公司債券(續)

- (iii) 於發行人在第三年末就是否調整有關債券票面利率刊行公告時，第一批債券及五年債券的投資者有全部或部分回售債券的選擇權，贖回價等於債券本金額的100%加截至贖回日期(惟不包括當日)應計及未支付利息(如有)；
- (iv) 於發行人在第五年末就是否調整有關債券票面利率刊行公告時，七年債券的投資者有全部或部分回售債券的選擇權，贖回價等於債券本金額的100%加截至贖回日期(惟不包括當日)應計及未支付利息(如有)。

公司債券的進一步詳情已於上海證券交易所網站([www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn))刊登。

公司債券包含負債部分及沽出認沽期權：

- (i) 負債部分指已訂約釐定的未來現金流量以可資比較信貸狀況及大致上可提供相同現金流量的工具當時適用的市場利率按相同條款貼現的現值。

年內利息支出按於公司債券發行後負債部分實際年利率約4.76%計算。

- (ii) 沽出認沽期權視為與總合同經濟特點及風險緊密相關的嵌入式衍生工具，因此，沽出認沽期權並不與負債部分分開。

於2015年12月31日，本集團並無計劃或擬行使公司債券孳息率調整權，因此，年內利息費用乃按公司債券原孳息率計算。

年內公司債券變動載列如下：

	人民幣千元
發行日期公平值	6,892,000
年內利息費用	111,192
年內應付／已付利息	(104,725)
2015年12月31日	<b>6,898,467</b>

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 31. 股本

	股份數目	股本 千港元
法定		
每股面值0.10港元的普通股於2014年及2015年12月31日	10,000,000,000	1,000,000
已發行及已繳足		
每股面值0.10港元的普通股於2014年1月1日	2,158,500,690	215,850
行使購股權	2,447,000	245
於2014年12月31日	2,160,947,690	216,095
行使購股權	1,472,000	147
於2015年12月31日	<b>2,162,419,690</b>	<b>216,242</b>
		人民幣千元
於綜合財務狀況表呈列		
於2015年12月31日		<b>208,967</b>
於2014年12月31日		208,850

年內發行的所有股份與其他已發行股份在各方面具有同等地位。

## 32. 永久證券

於2014年1月28日(「發行日期」)，本公司的全資附屬公司月慧環球有限公司(「月慧」)發行按美元計值及本金總額為500,000,000美元的次級永久資本證券(「永久證券」)。本公司已同意以後償基準擔保月慧準時支付根據永久證券列明應償還的一切款項。

永久證券賦予持有人權利，自發行日期起按適用分派率收取分派，每半年期末派付。分派率應為(i)就自發行日期(包括該日)起至發行日期第五週年(惟不包括該日)(「首個贖回日」)期間而言，每年為9%；及(ii)就(A)自首個贖回日(包括該日)起至其緊隨的重設日(惟不包括該日)期間而言及(B)自首個贖回日後各個重設日(包括該日)起至其緊隨的重設日(惟不包括該日)期間而言，為初始利差7.373%加適用的五年美國國債利率加每年5%。重設日界定為首個贖回日及首個贖回日後每五個曆年屆滿當日。適用的五年美國國債利率指按緊接美國聯邦儲備局理事會所頒佈計算重設的日期前一星期的平均現行利率。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 32. 永久證券(續)

月慧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。月慧可按照上述通知規定進一步將任何應計分派延期，且不受分派次數及可延期應計分派的任何限制。除非及直至(i)月慧或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或(ii)在正式召開的永久證券持有人會議中，不少於四分之三的大多數出席人數投票通過決議批准，否則月慧及本公司不得就任何股本(包括優先股)或平價證券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(包括優先股)或平價證券派付股息或作出其他付款或贖回、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於本集團酌情決定的若干情況下施加償還本金或支付任何分派的合約責任，該等證券實際賦予本集團一項無條件避免交付現金或其他金融資產以履行合約責任的權利，故不符合國際會計準則第32號金融工具：呈列項下金融負債的分類定義。因此，整個工具分類為權益，而分派於宣派時(倘作出宣派)按權益股息處理。

截至2015年12月31日止年度，本公司已提供及支付分派人民幣275,715,000元(2014年：人民幣138,650,000元)。

永久證券的所得款項淨額用作取代於2012年6月發行的可換股證券(「可換股證券」)及作為一般營運資金。有關可換股證券的主要條款及條件披露於本集團2013年綜合財務報表。可換股證券已於2014年2月20日以溢價贖回且本公司已支付末期分派人民幣99,896,000元。

## 33. 收購附屬公司

2015年年內收購的附屬公司詳情如下：

收購公司	主要業務	收購日期	收購股權	代價 人民幣千元
北京藍城房地產開發有限公司 (「北京藍城」)(附註(i))	項目管理	2015年1月1日	60%	256
柳州綠城投資有限公司(「柳州綠城」) (附註(ii))	投資控股	2015年4月30日	60%	18,000
柳州綠城房地產開發有限公司 (「柳州綠城開發」)(附註(ii))	房地產開發	2015年4月30日	60%	—

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 33. 收購附屬公司(續)

2015年年內收購的附屬公司詳情如下：(續)

收購公司	主要業務	收購日期	收購股權	代價 人民幣千元
臨安金基房地產開發有限公司 (「臨安金基」)(附註(iii))	房地產開發	2015年5月31日	51%	72,360
上海華浙外灘置業有限公司(附註(iv))	房地產開發	2015年6月30日	51%	1,970,285
綠城時代城市建設發展有限公司(附註(v))	項目管理	2015年9月8日	92%	294,000
綠城房地產建設管理集團有限公司(附註(vi))	項目管理	2015年9月1日	100%	625,450
浙江宏順房地產開發有限公司 (附註(「浙江宏順」)(附註vii))	房地產開發	2015年12月18日	65%	47,268
杭州泰旭投資管理有限公司(「杭州泰旭」) (附註viii))	投資控股	2015年12月18日	100%	100
				3,027,719

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 33. 收購附屬公司(續)

2015年年內收購的附屬公司詳情如下：(續)

附註：

- (i) 本公司擁有35.4%的附屬公司藍城房產建設管理集團有限公司(「藍城房產建設管理」)收購北京藍城60%的權益。本集團收購北京藍城旨在持續擴大本集團的項目管理。
- (ii) 綠城房地產注入資金以取得柳州綠城60%股權。柳州綠城開發為柳州綠城的全資附屬公司，因此，亦被本集團收購。本集團收購柳州綠城以及柳州綠城開發指在持續擴大本集團的物業開發經營。
- (iii) 本公司全資附屬公司杭州綠城致臻投資有限公司收購臨安金基51%股權。本集團收購臨安金基，目的為繼續擴充本集團的物業開發業務。
- (iv) 綠城房地產收購上海華浙外灘51%股權對應的投資權益。本集團收購華浙外灘，目的為繼續擴充本集團的物業開發業務。有關更多詳情，請參閱附註41(v)。
- (v) 綠城房地產收購綠城時代額外92%股權。本集團先前持有綠城時代8%股權並將此投資按成本計量歸類為可供出售投資。本集團收購綠城時代，目的為繼續擴充本公司的項目管理。
- (vi) 綠城房地產收購綠城建設管理集團100%股權。本集團收購綠城建設管理集團，目的為繼續擴充本集團的項目管理。
- (vii) 本公司全資附屬公司杭州綠城致臻投資有限公司分別自一名非控股股東及其他獨立第三方收購浙江宏順額外15%及50%股權。杭州致臻先前持有浙江宏順15%股權並將此投資按成本計量歸類為可供出售投資。本集團收購浙江宏順，目的為繼續擴充本集團的物業開發業務。
- (viii) 本公司全資附屬公司杭州臻全投資有限公司收購杭州泰旭100%股權，目的為繼續擴充本集團的物業開發業務。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 33. 收購附屬公司(續)

2014年年內收購的附屬公司詳情如下：

收購公司	主要業務	收購日期	收購實際股權	代價 人民幣千元
馬鞍山偉華置業發展有限公司 (「馬鞍山偉華」)(附註(i))	房地產開發	2014年2月27日	70%	74,200
麒愉有限公司(「麒愉」)(附註(ii))	投資控股	2014年3月27日	50%	–
杭州綠城九龍倉置業有限公司 (「杭州綠城九龍倉」)(附註(ii))	房地產開發	2014年3月27日	50%	–
杭州綠城錦玉置業有限公司(「杭州錦玉」) (附註(iii))	房地產開發	2014年5月30日	50%	147,370
杭州余杭綠城藍庭護理院(「藍庭護理院」) (附註(iv))	健康醫療	2014年7月4日	85%	1,500
杭州余杭綠城藍庭老年頤養公寓 (「藍庭老年頤養公寓」)(附註(v))	健康醫療	2014年7月4日	85%	300
杭州西郊農莊有限公司(「西郊農莊」) (附註(vi))	農業	2014年9月25日	100%	10,000
				233,370

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 33. 收購附屬公司(續)

2014年年內收購的附屬公司詳情如下：(續)

附註：

- (i) 綠城房地產收購馬鞍山偉華70%股權。本集團收購馬鞍山偉華，目的為繼續擴充本集團的物業開發業務。
- (ii) 本公司全資附屬公司安實有限公司收購麒愉50%股權。由於本集團有權委任麒愉大部分董事，因而對麒愉擁有權力，且有能力運用其權力影響其回報，故麒愉成為本公司的附屬公司。杭州綠城九龍倉為麒愉的全資附屬公司，故亦由本集團收購。本集團收購麒愉及杭州綠城九龍倉，目的為繼續擴充本集團的物業開發業務。
- (iii) 綠城房地產於2014年收購綠城錦玉額外50%股權。綠城錦玉先前為本集團擁有35%權益的聯營公司。本集團收購額外50%股權，目的為繼續擴充本集團的物業開發業務。
- (iv) 本公司擁有85%權益的附屬公司杭州余杭金騰房地產開發有限公司(「余杭金騰」)於2014年收購藍庭護理院全部股權。
- (v) 本公司擁有85%權益的附屬公司余杭金騰於2014年收購藍庭老年頤養公寓全部股權。
- (vi) 本公司新成立全資附屬公司杭州諾臻投資有限公司於2014年收購西郊農莊全部股權。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 33. 收購附屬公司(續)

收購該等附屬公司的影響概要如下：

	華浙外灘 人民幣千元	其他公司 人民幣千元	2015年合計 人民幣千元	2014年 人民幣千元
購入的資產淨值：				
物業、廠房及設備	1,623	9,925	<b>11,548</b>	3,231
預付租賃款	-	-	-	44,416
遞延稅項資產	85,793	29,796	<b>115,589</b>	18,830
可供出售投資	-	23,540	<b>23,540</b>	-
可供發展物業	-	110,121	<b>110,121</b>	1,461,330
發展中物業	10,942,250	840,278	<b>11,782,528</b>	4,651,022
存貨	-	-	-	1,437
已竣工可供出售物業	218,000	415,249	<b>633,249</b>	-
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	7,622	208,748	<b>216,370</b>	30,776
應收關聯人士欠款	352,337	75,951	<b>428,288</b>	15
預付所得稅	139,997	2,105	<b>142,102</b>	154,835
其他預付稅項	138,645	4,147	<b>142,792</b>	213,614
銀行結餘及現金	729,925	105,258	<b>835,183</b>	239,985
遞延稅項負債	(3,695,391)	-	<b>(3,695,391)</b>	-
貿易及其他應付款項	(366,322)	(430,829)	<b>(797,151)</b>	(148,220)
預售訂金	(2,274,664)	(5,100)	<b>(2,279,764)</b>	(4,060,190)
應付關聯人士欠款	(17,036)	(836,602)	<b>(853,638)</b>	(468,903)
應付所得稅	(404,565)	(39,241)	<b>(443,806)</b>	(3,129)
其他應付稅項	(73,043)	(5,692)	<b>(78,735)</b>	(1)
銀行及其他借款	(1,616,095)	(100,000)	<b>(1,716,095)</b>	(1,724,681)
	4,169,076	407,654	<b>4,576,730</b>	414,367
商譽	-	769,241	<b>769,241</b>	900
非控股股東權益	(2,198,791)	(98,219)	<b>(2,297,010)</b>	(77,375)
	1,970,285	1,078,676	<b>3,048,961</b>	337,892
減：				
轉撥自之前持有並歸類為於聯營公司／可供出售投資的權益就分階段達成業務合併時聯營公司重新計算至收購日期公平值的收益(附註i)	-	(19,000)	<b>(19,000)</b>	(65,963)
收購一家附屬公司的收益(附註ii)	-	(2,242)	<b>(2,242)</b>	(1,363)
	1,970,285	1,057,434	<b>3,027,719</b>	233,370
總代價，按以下方式償付：				
現金	1,970,285	935,233	<b>2,905,518</b>	233,370
應付代價款	-	122,201	<b>122,201</b>	-
	1,970,285	1,057,434	<b>3,027,719</b>	233,370
收購產生的現金流量淨額				
已付現金	(1,970,285)	(935,233)	<b>(2,905,518)</b>	(233,370)
所收購銀行結餘及現金	729,925	105,258	<b>835,183</b>	239,985
	(1,240,360)	(829,975)	<b>(2,070,335)</b>	6,615



## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 33. 收購附屬公司(續)

2015年收購產生的商譽：

	人民幣千元
已轉讓代價	919,450
加：	
轉撥自之前持有並歸類為可供出售投資的權益	6,246
減：購入的資產淨值	(156,455)
	769,241

附註：

- i. 於2014年，本集團於之前入賬列作聯營公司的綠城錦玉的35%股權於收購時按其公平值重新計量，並帶來收益人民幣37,196,000元。
- ii. 於2014年，收購麒麟及杭州綠城九龍倉以支付1港元代價完成，並帶來收益人民幣1,363,000元。於2015年，收購綠城時代帶來收益。

收購附屬公司採用收購法入賬。由於收購北京藍城、柳州綠城、柳州綠城開發、臨安金基、綠城時代、綠城建設管理集團、浙江宏順及杭州泰旭產生的資產及負債與收購華浙外灘產生的資產及負債相比並不重大，因此合併呈列收購的影響。

收購的應收款項(主要包括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)於收購日期的公平值為人民幣644,658,000元，總合約金額為人民幣644,658,000元，預期能夠全數收回。

於收購日期確認的非控股股東權益乃參考應佔附屬公司資產淨值的已確認金額比例計量，為人民幣2,297,010,000元。

自收購日期起至期末止，附屬公司為本集團貢獻收入人民幣170,695,000元，而柳州綠城、柳州綠城開發、浙江宏順及杭州泰旭並無為本集團貢獻任何收入。

自收購日期起至期末止，附屬公司應佔虧損人民幣33,587,000元已於本集團本年度利潤內確認。自收購日期起至期末止，附屬公司應佔盈利人民幣43,066,000元已於本集團本年度利潤內確認。

假設收購附屬公司已於2015年1月1日生效，其對本集團截至2015年12月31日止年度的收入及利潤影響為人民幣587,739,000元及人民幣63,135,000元。

與收購有關的成本並不重大，已自轉讓代價中扣除，並於本年度在綜合損益及其他全面收益表內行政開支項目確認為開支。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 34. 出售附屬公司

於2015年2月9日，本集團向一名非控股股東出售其於北京綠城昌信置業有限公司(「北京昌信」)的全部55%股權，現金代價約為人民幣11,000,000元。

於2015年2月15日，藍城建設管理向三名獨立第三方出售其於綠城東方建設管理有限公司(「東方建設管理」)的66%股權，現金代價為人民幣33,000,000元。藍城建設管理保留其於東方建設管理34%的股權，且東方建設管理於出售後入賬列作聯營公司。

於2015年6月30日，本集團向獨立第三方出售其於杭州諾千投資管理有限公司(「杭州諾千」)的53%股權，現金代價為人民幣10,600,000元。於杭州諾千的餘下47%股權入賬列作聯營公司。

於2015年6月30日，本集團向融創置地(融創中國的一家全資附屬公司)出售其於上海森林高爾夫(一家擁有50%權益的附屬公司)的全部50%股權，現金代價為人民幣104,540,000元。該出售事項為本公司與融創中國訂立的框架協議一部分，有關更多詳情請參閱附註41(v)。

出售該等附屬公司的影響概要如下：

	2015年 人民幣千元
出售的資產淨值：	
物業、廠房及設備	18,628
於合營企業權益	295,036
遞延稅項資產	51,347
可供發展物業	12,500
已竣工可出售物業	148,016
存貨	531
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	108,369
應收關聯人士欠款	2,006,820
預付所得稅	162,425
其他預付稅項	56,901
銀行結餘及現金	16,287
預售訂金	(160,526)
貿易及其他應付款項	(178,956)
應付關聯人士欠款	(1,653,770)
應付所得稅	(534,585)
其他應付稅項	(54,157)
非控股股東權益	(113,682)
	181,184
出售附屬公司淨收益	2,906
總代價	184,090
由以下方式償付：	
已收現金	159,140
計入聯營公司的保留權益	24,950
總代價	184,090
出售產生的現金流入淨額：	
已收現金	159,140
出售銀行結餘及現金	(16,287)
	142,853

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 35. 經營租賃

## 本集團作為承租人

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
年內大廈租賃於經營租賃下作出的最低租賃付款	<b>110,138</b>	104,860

於報告期末，本集團於不可撤銷經營租賃下對未來最低租賃付款的到期承擔如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
1年內	<b>36,354</b>	41,632
於第2至第5年內(包括首尾2年)	<b>67,676</b>	78,417
5年以後	<b>2,339</b>	-
	<b>106,369</b>	120,049

經營租賃付款為本集團就若干辦公室物業所應付租金。租賃年期磋商為1至6年，租金固定。

## 本集團作為出租人

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
物業租金收入，扣除微不足道支出	<b>137,298</b>	135,072

於報告期末，本集團就以下未來最低租賃付款與租戶訂立合約：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
1年內	<b>19,473</b>	54,158
於第2至第5年內(包括首尾2年)	<b>60,583</b>	29,194
5年以後	<b>43,308</b>	30,957
	<b>123,364</b>	114,309

物業租金收入為本集團應收的租金收入。租賃年期磋商為1至15年，租金固定。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 36. 承擔

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
下列項目已訂約但未於綜合財務報表中撥備的承擔： 可供發展物業、發展中物業及在建工程	<b>16,465,147</b>	13,786,137

除上述者外，本集團分佔其合營企業的分擔如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
就可供發展物業及發展中物業已訂約但未撥備	<b>2,039,176</b>	6,968,762

## 37. 股份支付交易

本公司的購股權計劃(「該計劃」)乃根據於2006年6月22日通過的股東決議案採納，其主要目的是向本集團董事及僱員提供獎勵及／或獎賞。該計劃將會於2016年6月21日屆滿，根據該計劃，本公司董事會可向合資格僱員(包括本公司及其附屬公司董事)授出購股權以認購本公司股份。

根據該計劃可能授出的購股權所涉及的股份總數不得超過本公司於任何時間已發行股份的10%(毋須獲本公司股東事先批准)。任何一年可向任何人士已授出或可能授出購股權所涉及的已發行及將予發行股份的數目不得超過本公司於任何時間已發行股份的1%(毋須獲本公司股東事先批准)。授予本公司獨立非執行董事及主要股東的購股權倘超過本公司股本的0.1%或價值超過5,000,000港元，則須經本公司股東事先批准。

購股權可由購股權授出日期起至該計劃屆滿期間內隨時行使(除非該計劃另有規則)。行使價由本公司董事釐定，且將不少於以下各項的較高者：(i)本公司股份於授出日期的收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日的平均收市價；及(iii)本公司股份面值。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 37. 股份支付交易(續)

於2009年授出的特定購股權類別詳情如下：

	授出日期	可行權期間	行使期間	行使價格	公平值
2009A	22/1/2009	22/1/2009-21/1/2011	22/1/2009-21/1/2019	2.89港元	1.19港元
2009B	13/5/2009	13/5/2009-12/5/2012	13/5/2009-12/5/2019	7.16港元	3.41港元
2009C	22/6/2009	22/6/2009-21/6/2011	22/6/2009-21/6/2019	11.00港元	4.71港元
2009D	17/7/2009	17/7/2009-16/7/2011	17/7/2009-16/7/2019	11.59港元	4.17港元

於授出日期2009年1月22日、5月13日、6月22日及7月17日本公司股份的收市價分別為2.75港元、7.16港元、11.00港元及11.52港元。

購股權可於以下期間行使：

## 2009A

- (i) 每名承授人獲授的購股權其中最多50%可於2009年1月22日起行使；
- (ii) 每名承授人獲授的購股權其中最多75%可於2009年1月22日起計12個月屆滿後任何時間行使；及
- (iii) 每名承授人獲授的所有餘下購股權可於2009年1月22日起計24個月屆滿後任何時間行使，惟在任何情況下不得遲於2019年1月21日行使。

## 2009B

- (i) 每名承授人獲授的購股權其中最多33%可於2009年5月13日起行使；
- (ii) 每名承授人獲授的購股權其中最多67%可於2009年5月13日起計24個月屆滿後任何時間行使；及
- (iii) 每名承授人獲授的所有餘下購股權可於2009年5月13日起計36個月屆滿後任何時間行使，惟在任何情況下不得遲於2019年5月12日行使。

## 2009C

- (i) 每名承授人獲授的購股權其中最多50%可於2009年6月22日起行使；
- (ii) 每名承授人獲授的購股權其中最多75%可於2009年6月22日起計12個月屆滿後任何時間行使；及
- (iii) 每名承授人獲授的所有餘下購股權可於2009年6月22日起計24個月屆滿後任何時間行使，惟在任何情況下不得遲於2019年6月21日行使。

## 2009D

- (i) 每名承授人獲授的購股權其中最多50%可於2009年7月17日起行使；
- (ii) 每名承授人獲授的購股權其中最多75%可於2009年7月17日起計12個月屆滿後任何時間行使；及
- (iii) 每名承授人獲授的所有餘下購股權可於2009年7月17日起計24個月屆滿後任何時間行使，惟在任何情況下不得遲於2019年7月16日行使。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 37. 股份支付交易(續)

下表披露年內由董事及僱員持有本公司的購股權變動：

購股權類型	於2015年1月1日			2015年12月31日
	尚未行使	年內行使	年內作廢	
2009A	9,622,000	(1,472,000)	–	8,150,000
2009B	3,359,000	–	–	3,359,000
2009C	29,449,000	–	(211,000)	29,238,000
2009D	15,000,000	–	–	15,000,000
	<b>57,430,000</b>	<b>(1,472,000)</b>	<b>(211,000)</b>	<b>55,747,000</b>
可於年終行使				<b>55,747,000</b>
加權平均行使價格	<b>9.57港元</b>	<b>2.89港元</b>	<b>11.00港元</b>	<b>9.74港元</b>

購股權類型	於2014年1月1日			2014年12月31日
	尚未行使	年內行使	年內作廢	
2009A	12,122,000	(2,447,000)	(53,000)	9,622,000
2009B	3,359,000	–	–	3,359,000
2009C	29,576,500	–	(127,500)	29,449,000
2009D	15,000,000	–	–	15,000,000
	60,057,500	(2,447,000)	(180,500)	57,430,000
可於年終行使				57,430,000
加權平均行使價格	9.30港元	2.89港元	8.62港元	9.57港元

就年內已行使購股權而言，於行使日期的加權平均股價為8.69港元(2014年：8.09港元)。

每次接納獲授的購股權時須支付1.00港元。此外，(i)就2009A購股權而言，若干承受人須預先支付購股權額外費用每份購股權1.00港元；及(ii)就2009C購股權而言，若干承受人須分三年支付購股權溢價每份購股權3.50港元。於2015年12月31日，根據購股權溢價的支付條款，為人民幣62,844,000元(2014年：人民幣62,844,000元)的購股權溢價已計入流動性的其他應收款項。

於各自授出日期，2009A、2009B、2009C及2009D購股權的估計公平值分別為人民幣39,173,000元、人民幣30,023,000元、人民幣168,173,000元及人民幣55,132,000元。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 37. 股份支付交易(續)

計算購股權公平值時使用以下假設：

	2009A	2009B	2009C	2009D
授出日期股價	2.75港元	7.16港元	11.00港元	11.52港元
行使價	2.89港元	7.16港元	11.00港元	11.59港元
行使年期	10年	10年	10年	5.1年
預期波幅	58%	59%	59%	57%
股息率	2.81%	2.81%	4.16%	4.16%
無風險利率	1.450%	2.372%	2.951%	1.79%

二項式模式被用作估計2009A、2009B及2009C購股權的公平值。柏力克舒爾斯期權定價模式被用作估計2009D購股權的公平值。在計算購股權公平值時使用的變數及假設乃基於董事的最佳估計。變數及假設的變化或會導致購股權公平值出現變動。

預期波幅乃以可資比較上市公司股價於最近期間的歷史波幅而釐定。因不可轉讓性、行使限制及行為考慮因素的影響，該模式所使用的預計可使用年期已根據管理層的最佳估計作出調整。

## 38. 資產抵押

於報告期末，以下資產已抵押予銀行及其他機構，以作為授予本集團信貸融資額度的擔保：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
土地及樓宇	14,820	15,762
酒店樓宇	3,238,606	3,487,208
在建工程	61,907	49,131
預付租賃款	496,504	536,345
可供發展物業	679,031	600,577
發展中物業	14,287,439	13,808,752
已竣工可出售物業	3,447,045	3,967,235
投資物業	1,900,000	1,860,000
抵押銀行存款	3,358,767	1,350,690
於聯營公司權益	391,178	429,987
於合營企業權益	1,494,720	111,491
	<b>29,370,017</b>	26,217,178

## 39. 退休福利計劃

本集團在中國的附屬公司僱員屬中國政府管理的國家退休福利計劃成員。中國附屬公司須將發薪的若干百分比向退休福利計劃供款，作為退休福利計劃福利的資金。本集團對退休福利計劃的唯一責任是按照計劃作出規定的供款。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 40. 或然負債

## (i) 擔保

本集團於2015年12月31日就銀行向購買本集團已發展物業的客戶提供的按揭貸款，向銀行提供人民幣21,844,799,000元（2014年：人民幣17,826,248,000元）的擔保。此等由本集團提供予銀行的擔保，在銀行收到客戶向銀行提交的房屋所有權證作為批出按揭貸款的抵押後即會解除。

本集團亦就以下公司已動用的信貸融資額度向銀行及其他方提供擔保：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<i>提供給以下公司的信用擔保：</i>		
聯營公司	3,953,360	5,912,621
合營企業	5,435,749	1,532,470
獨立第三方	90,000	300,000
	<b>9,479,109</b>	7,745,091
<i>提供給以下公司的抵押及質押擔保：</i>		
聯營公司	572,399	804,987
合營企業	903,938	423,880
	<b>1,476,337</b>	1,228,867
合計	<b>10,955,446</b>	8,973,958

於報告期末，因於聯營公司的權益而產生的或然負債：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
應佔聯營公司為客戶利益而向銀行提供的按揭貸款擔保	5,458,643	5,097,567

於報告期末，因於合營企業的權益而產生的或然負債：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
應佔合營企業為客戶利益而向銀行提供的按揭貸款擔保	3,432,224	2,317,055

董事認為上述擔保公平值於首次確認時並不重大，及很大程度上不會引起流出結算。



## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 41. 關聯人士披露

(i) 年內，除於綜合財務報表其他附註所披露者外，本集團與關聯人士訂立以下交易：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
出售予一名非控股股東的物業	23,823	–
出售予合營企業及聯營公司的物料(附註)	2,689	4,621
從聯營公司收取的工程服務收入(附註)	15,266	872
從合營企業收取的工程服務收入(附註)	5,207	3,551
從合營企業及聯營公司收取的工程顧問服務收入(附註)	–	4,039
支付/應付租金予：		
– 股東公司	11,376	8,534
– 非控股股東	67	64
從聯營公司購入	1,760	–
從股東公司購入(附註)	–	4,480
支付/應付予聯營公司的室內裝修服務費(附註)	8,380	40,216
支付/應付予股東公司的物業管理費	210,179	135,697
應收款項的利息收入：		
– 聯營公司(附註)	374,123	501,547
– 合營企業(附註)	375,227	133,408
– 非控股股東	43,338	12,292
應付款項的利息開支：		
– 聯營公司(附註)	130,171	168,408
– 合營企業(附註)	13,403	19,944
– 非控股股東	241,668	272,180
– 股東公司	28,580	–
支付/應付予股東公司的廣告開支	70,000	70,000
從合營企業和聯營公司收取綜合服務收入(附註)	32,599	129,269
支付/應付予股東公司的酒店管理費	4,364	9,693
從聯營公司收取的酒店服務收入(附註)	599	599
從下列公司收取的室內裝修服務收入：		
– 合營企業及聯營公司(附註)	529,514	393,474
– 股東公司	1,168	1,816
支付予股東公司的健康管理服務費	–	975
支付予股東公司的醫療服務費	1,788	4,393
支付予股東公司的教育服務費	–	401
從合營企業及聯營公司收取的推廣服務收入(附註)	33	7,294
從合營企業及聯營公司收取的廣告收入(附註)	–	4,678
支付予聯營公司的景觀建設費(附註)	71,264	65,882

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 41. 關聯人士披露(續)

(i) 年內，除於綜合財務報表其他附註所披露者外，本集團與關聯人士訂立以下交易：(續)

附註： 向股東公司購入指購入建築承辦商使用的原材料，其成本包括於整個建築合約內。與聯營公司及合營企業的交易於本集團應佔未實現利潤或虧損抵銷前以總數呈列。

董事認為上述交易乃根據訂約方協定的條款進行。

宋卫平先生、壽柏年先生、夏一波女士及中交集團各自為本公司「股東」，統稱為「股東」。股東公司指股東及聯屬公司擁有的公司。

(ii) 於報告期末，本集團與關聯人士的結餘(均為無擔保)如下：

	2015年						總計 人民幣千元
	項目相關		非項目相關		小計		
	計息 人民幣千元	免息 人民幣千元	計息 人民幣千元	免息 人民幣千元	計息 人民幣千元	免息 人民幣千元	
以下人士欠本集團							
股東公司	-	25,712	-	1,092	-	26,804	26,804
非控股股東	2,365,989	4,373,663	-	31,601	2,365,989	4,405,264	6,771,253
聯營公司	4,661,324	4,039,712	-	-	4,661,324	4,039,712	8,701,036
合營企業	3,391,024	5,367,207	-	-	3,391,024	5,367,207	8,758,231
行政人員	-	18,672	-	-	-	18,672	18,672
	10,418,337	13,824,966	-	32,693	10,418,337	13,857,659	24,275,996
本集團欠以下人士							
股東公司	533,602	8,299	-	8,199	533,602	16,498	550,100
非控股股東	3,225,899	765,449	-	-	3,225,899	765,449	3,991,348
聯營公司	2,227,320	2,651,913	-	-	2,227,320	2,651,913	4,879,233
合營企業	1,053,491	1,168,520	-	-	1,053,491	1,168,520	2,222,011
	7,040,312	4,594,181	-	8,199	7,040,312	4,602,380	11,642,692

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 41. 關聯人士披露(續)

(ii) 於報告期末，本集團與關聯人士的結餘(均為無擔保)如下：(續)

	2014年						總計 人民幣千元
	項目相關		非項目相關		小計		
	計息 人民幣千元	免息 人民幣千元	計息 人民幣千元	免息 人民幣千元	計息 人民幣千元	免息 人民幣千元	
以下人士欠本集團							
股東公司	-	6,350	-	2,208	-	8,558	8,558
非控股股東	2,296,721	4,423,622	-	39,811	2,296,721	4,463,433	6,760,154
聯營公司	4,995,659	8,577,105	-	-	4,995,659	8,577,105	13,572,764
合營企業	984,016	5,772,112	-	-	984,016	5,772,112	6,756,128
行政人員	-	59,110	-	-	-	59,110	59,110
	8,276,396	18,838,299	-	42,019	8,276,396	18,880,318	27,156,714
本集團欠以下人士							
股東	-	10,380	-	-	-	10,380	10,380
股東公司	-	14,081	-	11,700	-	25,781	25,781
非控股股東	3,114,305	2,328,602	-	-	3,114,305	2,328,602	5,442,907
聯營公司	427,268	1,890,474	-	-	427,268	1,890,474	2,317,742
合營企業	1,133,817	912,781	-	-	1,133,817	912,781	2,046,598
行政人員	-	6,964	-	-	-	6,964	6,964
	4,675,390	5,163,282	-	11,700	4,675,390	5,174,982	9,850,372

與關聯人士的項目相關結餘：

(a) 應收行政人員貿易結餘主要來自物業銷售。

(b) 應收股東公司貿易結餘主要來自施工預付款項及貿易應收款項。

施工預付款按施工合約發單及在建築成本產生並經核證及同意後一至兩個月內清付。

貿易應收款項主要來自物料銷售，正常信貸期為兩個月。

(c) 應收非控股股東項目相關結餘主要為預付分派。應收合營企業／聯營公司項目相關結餘主要是向此等合營企業／聯營公司的項目墊支，並與項目發展週期一致。董事認為，此等結餘預計當有關項目展開預售時清付。

(d) 應付股東及行政人員貿易結餘主要是預售訂金。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

41. 關聯人士披露(續)

(ii) 於報告期末，本集團與關聯人士的結餘(均為無擔保)如下：(續)

- (e) 應付股東公司款項主要來自中交集團同系附屬公司的貸款。
- (f) 應付非控股股東項目相關結餘主要來自此等非控股股東的項目墊支，並與項目發展週期一致。董事認為，此等結餘於要求償還時及預期當有關項目展開預售時清付。
- (g) 應付合營企業／聯營公司項目相關結餘主要是預付分派。

與關聯人士的非項目相關結餘主要為無抵押墊支及於要求時償還。

應收(應付)關聯人士欠款的免息結餘為無抵押及於要求時償還。應收(應付)關聯人士欠款的計息結餘主要條款如下：

- (a) 於2015年12月31日項目相關應收非控股股東的款項中有人民幣2,365,989,000元(2014年：人民幣2,296,721,000元)，以浮動年息0.35%至4.79%(2014年：0.35%至6.00%)計息。
- (b) 於2015年12月31日項目相關應收聯營公司的款項中有人民幣4,661,324,000元(2014年：人民幣4,995,659,000元)，以固定年息6.00%至17.00%(2014年：7.19%至12.00%)計息。
- (c) 於2015年12月31日項目相關應收合營企業的款項中有人民幣3,391,024,000元(2014年：人民幣984,016,000元)，以固定年息6.66%至10.00%(2014年：7.52%至10%)計息。
- (d) 於2015年12月31日項目相關應付非控股股東的款項中有人民幣2,576,904,000元(2014年：人民幣3,114,305,000元)，以固定年息8.00%至11.50%(2014年：8.00%至15.00%)計息。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 41. 關聯人士披露(續)

(ii) 於報告期末，本集團與關聯人士的結餘(均為無擔保)如下：(續)

- (e) 於2015年12月31日項目相關應付非控股股東的款項中人民幣648,995,000元(2014年：無)，以浮動年息7.00%(2014年：無)計息。
- (f) 於2015年12月31日項目相關應付聯營公司的款項中有人民幣1,831,651,000元(2014年：人民幣49,491,000元)，以固定年息7.00%至11.02%(2014年：8.32%)計息。
- (g) 於2015年12月31日項目相關應付聯營公司的款項中人民幣395,669,000元(2014年：人民幣377,777,000元)，以浮動年息0.35%(2014年：0.35%至6.85%)計息。
- (h) 於2015年12月31日項目相關應付合營企業的款項中有人民幣653,988,000元(2014年：人民幣634,314,000元)，以固定年息6.66%至10.00%(2014年：7.00%至7.52%)計息。
- (i) 於2015年12月31日項目相關應付合營企業的款項中有人民幣399,503,000元(2014年：人民幣499,503,000元)，以浮動年息0.35%(2014年：8.76%)計息。

(iii) (a) 於年內，除附註33所披露者外，本集團向關聯人士作出的收購如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
從非控股股東購入附屬公司的額外權益	326,012	427,364

2015年：

於2015年4月16日，本集團與非控股股東訂立協議，收購湖州新錦江房地產開發有限公司(「湖州新錦江」)30%股權，代價為人民幣20,500,000元。

於2015年3月15日，本集團向非控股股東收購恒基(大慶)置業有限公司(「綠城恒基(大慶)」)9%股權，總代價為人民幣22,500,000元。

於2015年6月15日，本集團與非控股股東訂立協議，收購浙江綠城木業發展有限公司49%股權，總代價為人民幣9,800,000元。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 41. 關聯人士披露(續)

(iii) (a) 於年內，除附註33所披露者外，本集團向關聯人士作出的收購如下：(續)

於2015年6月15日，本集團與非控股股東訂立協議，收購浙江綠城建築工程管理有限公司22%股權，總代價為人民幣4,400,000元。

於2015年6月19日，本集團與非控股股東訂立協議，收購新昌綠城置業有限公司(「新昌綠城」)10%股權，代價為人民幣16,000,000元。

於2015年6月30日，本集團收購北京興業萬發房地產開發有限公司(「北京興業萬發」)45%股權，代價為人民幣191,374,000元，有關詳情請參閱附註41(v)。

於2015年9月16日，本集團與非控股股東訂立協議，收購安徽綠城房地產開發有限公司1%股權，總代價為人民幣300,000元。

於2015年11月5日，本集團與非控股股東訂立協議，收購臨海綠城泰業房地產開發有限公司(「臨海綠城泰業」)49%股權，總代價為人民幣61,138,000元。

2014年：

於2014年7月11日，本集團與非控股股東訂立協議，收購諸暨市越都置業有限公司(「諸暨越都」)30%股權，代價為人民幣246,464,000元。

於2014年10月17日，本集團與非控股股東訂立協議，收購杭州綠城東友房產開發有限公司(「杭州綠城東友」)30%股權，代價為人民幣163,400,000元。

於2014年7月10日，本集團與非控股股東訂立協議，分別收購臨安綠城置業有限公司(「臨安綠城」)20%及15%股權，總代價為人民幣17,500,000元。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 41. 關聯人士披露(續)

(iii) (b) 於年內，本集團向關聯人士作出的出售如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
向非控股股東出售附屬公司	11,000	91,150

於2015年2月，本集團訂立協議，向一名非控股股東出售其持有的於北京昌信的全部55%股權，代價為人民幣11,000,000元。

於2014年7月，本集團訂立協議，向一名非控股股東出售其持有的於長興綠城房地產開發有限公司(「長興綠城」)的全部51%股權，代價為人民幣58,000,000元。

於2014年9月，本集團訂立協議，向一名非控股股東出售其持有的於啟東綠城香格置業有限公司(「啟東綠城」)的全部51%股權，代價為人民幣33,150,000元。

(c) 於2015年10月27日，本公司與其非控股股東九龍倉訂立框架協議，據此，本集團及九龍倉連同其附屬公司將按50：50擁有權比例共同開發位於中國浙江省杭州市濱江區的土地作為住宅物業。該框架協議於2016年1月8日舉行的股東特別大會上獲通過，合營企業已於2015年12月成立。

於2015年11月18日，本集團的全資附屬公司杭州致全投資有限公司與中交集團的全資附屬公司中交地產有限公司及一名獨立第三方訂立框架協議，據此，本集團、中交集團及獨立第三方連同其附屬公司將共同開發位於中國北京市門頭溝區的土地作為住宅物業。

於2014年12月29日，本公司與其非控股股東九龍倉訂立框架協議，據此，本集團及九龍倉連同其附屬公司將按50：50擁有權比例共同開發位於中國浙江省杭州市蕭山區的土地作為住宅物業。該公司已於2015年3月24日成立。

## (iv) 主要管理人員補償

年內，董事及其他主要管理人員薪酬如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
短期福利	38,380	33,161
離職福利	250	284
	38,630	33,445

董事及主要管理人員的薪酬由薪酬委員會按個別表現及市場趨勢釐定。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 41. 關聯人士披露(續)

## (v) 與融創中國的交易

於2015年5月15日，本公司與融創中國訂立框架協議(「框架協議」)，框架協議項下包括以下一系列交易：

- (a) 綠城房地產向上海融創綠城收購華浙外灘51%股權對應的投資權益。華浙外灘此前為本集團聯營公司上海融創綠城的附屬公司，收購事項後，華浙外灘則成為本集團的非全資附屬公司；
- (b) 綠城房地產向融創中國的全資附屬公司北京融創建投房地產有限公司收購本集團55%擁有的附屬公司北京興業萬發45%股權及北京興業萬發股東貸款。北京興業萬發此前為本集團非全資附屬公司，收購事項後，北京興業萬發則成為本集團全資附屬公司；
- (c) 綠城房地產向上海森林高爾夫收購本集團一家合營企業浙江金盈置業有限公司(「浙江金盈」)50%股權及向融創置地收購浙江金盈的股東貸款，浙江金盈此前為本集團合營公司，收購事項後，浙江金盈則維持為本集團合營公司；
- (d) 綠城房地產向融創置地出售上海森林高爾夫50%股權，上海森林高爾夫此前為本集團非全資附屬公司，出售事項後，上海森林高爾夫不再綜合入賬內；
- (e) 本公司一家全資附屬公司安兆投資有限公司向融創中國一家全資附屬公司卓越資產出售杭州融創綠城房地產開發有限公司(「杭州融創綠城」)25%股權；
- (f) 本公司一家全資附屬公司綠城投資管理有限公司向融創中國一家全資附屬公司上海融創房地產開發有限公司出售上海融創綠城投資控股有限公司(「上海融創綠城」)50%股權；
- (g) 本公司向融創中國出售融創綠城投資的50%已發行股本；及
- (h) 本公司與融創中國以合營方式按51：49的比例開發天津全運村項目。

於2015年12月31日，上述交易已完成。該框架協議詳情已由本集團於日期為2015年6月28日的通函中披露。



## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 42. 本公司財務狀況表

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	153	362
於一家附屬公司投資	280,346	1,918,837
	<b>280,499</b>	1,919,199
<b>流動資產</b>		
其他應收款項	135,841	412,188
應收附屬公司及關聯人士款項	19,806,623	18,156,309
銀行結餘及現金	827,927	9,524
	<b>20,770,391</b>	18,578,021
<b>流動負債</b>		
其他應付款項	253,094	203,993
應付關聯人士欠款	4,079,363	5,078,339
其他應付稅項	6,703	6,316
銀行及其他借款	2,058,732	–
優先票據	2,497,056	–
	<b>8,894,948</b>	5,288,648
<b>淨流動資產</b>	<b>11,875,443</b>	13,289,373
<b>總資產減流動負債</b>	<b>12,155,942</b>	15,208,572
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他借款	–	2,401,625
優先票據	8,163,517	8,592,129
	<b>8,163,517</b>	10,993,754
	<b>3,992,425</b>	4,214,818
<b>資本及儲備</b>		
股本	208,967	208,850
儲備(附註)	3,783,458	4,005,968
	<b>3,992,425</b>	4,214,818

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 42. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司的儲備變動如下：

	人民幣千元
2014年1月1日	4,884,082
年內溢利	44,772
確認為股息的分派	(928,301)
行使購股權	5,415
於2014年12月31日	4,005,968
年內利潤(虧損)	(225,784)
行使購股權	3,274
於2015年12月31日	3,783,458

## 43. 報告期完結後事項

2015年12月31日後發生的重大事項如下：

於2016年2月4日，本公司與中交集團及九龍倉訂立框架協議，據此，本公司、中交集團及九龍倉連同其附屬公司將按50：10：40的股權比例共同將位於中國北京市朝陽區將台鄉的一塊土地開發為住宅物業。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 44. 本公司主要附屬公司詳情

於2015年及2014年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持擁有權 權益／投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2015年	2014年	2015年	2014年		
綠城房地產集團有限公司	中國 1995年1月6日	人民幣895,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	外商獨資企業
新疆俊發綠城房地產開發有限公司	中國 2008年1月16日	人民幣211,079,000元	-	-	50% (附註i)	50% (附註i)	房地產開發	有限責任公司
北京亞奧綠城房地產開發有限公司	中國 2008年8月19日	人民幣50,000,000元	-	-	50% (附註i)	50% (附註i)	房地產開發	有限責任公司
杭州休博園湖畔綠景休閒開發有限公司	中國 2008年4月2日	人民幣120,000,000元	-	-	50% (附註i)	50% (附註i)	房地產開發	有限責任公司
寧波象山綠城房地產開發有限公司	中國 2008年2月19日	人民幣100,000,000元	-	-	50% (附註i)	50% (附註i)	房地產開發	有限責任公司
藍城房產建設管理集團有限公司	中國 2010年9月8日	人民幣200,000,000元	-	-	35% (附註i)	35% (附註i)	項目管理	有限責任公司
杭州綠城九龍倉置業有限公司	中國 2014年2月20日	460,000,000美元	-	-	50% (附註i)	50% (附註i)	房地產開發	外商獨資企業
湖南青竹湖國際商務社區開發有限公司	中國 2003年9月26日	人民幣50,600,000元	-	-	49% (附註ii)	49% (附註ii)	房地產開發	有限責任公司
溫州綠城置業有限公司	中國 2007年5月21日	人民幣915,000,000元	-	-	80%	80%	房地產開發	中外合資企業

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

44. 本公司主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持擁有權 權益/投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2015年	2014年	2015年	2014年		
溫州綠景置業有限公司	中國 2007年11月26日	人民幣915,000,000元	-	-	90%	90%	房地產開發	中外合資企業
浙江綠城天臺山蓮花度假村有限公司	中國 2011年8月8日	人民幣50,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
溫州綠城房地產開發有限公司	中國 2007年2月15日	人民幣768,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	中外合資企業
溫州綠城家景房地產開發有限公司	中國 2007年5月21日	人民幣386,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	中外合資企業
舟山綠城房地產開發有限公司	中國 1999年12月16日	人民幣100,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 44. 本公司主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持擁有權 權益/投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2015年	2014年	2015年	2014年		
北京陽光綠城房地產開發有限公司	中國 2001年1月15日	人民幣50,000,000元	-	-	80%	80%	房地產開發	有限責任公司
杭州余杭綠城房地產開發有限公司	中國 1999年11月12日	人民幣30,000,000元	-	-	64%	64%	房地產開發	有限責任公司
杭州余杭金騰房地產開發有限公司	中國 2001年12月25日	人民幣100,000,000元	-	-	85%	85%	房地產開發	有限責任公司
青島綠城華川置業有限公司	中國 2007年8月21日	人民幣517,764,600元	-	-	80%	80%	房地產開發	中外合資企業
舟山綠城聯海置業有限公司	中國 2007年6月5日	人民幣250,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
寧波太平洋實業有限公司	中國 2003年7月11日	人民幣177,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	外商合資企業
台州吉利嘉苑房地產開發有限公司	中國 2001年10月15日	人民幣40,000,000元	-	-	55%	55%	房地產開發	有限責任公司
養生堂浙江千島湖房地產有限公司	中國 2005年1月24日	人民幣200,000,000元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

44. 本公司主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持擁有權 權益/投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2015年	2014年	2015年	2014年		
杭州綠城海企房地產開發有限公司	中國 2007年11月23日	人民幣1,000,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
杭州金馬房地產有限公司	中國 1992年10月22日	50,000,000美元	-	-	51%	51%	房地產開發	中外合資企業
浙江報業綠城房地產開發有限公司	中國 2008年7月7日	人民幣1,200,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	外商獨資企業
北京萊福世紀置業有限公司	中國 2007年4月24日	人民幣30,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
杭州綠城北盛置業有限公司	中國 2009年12月1日	人民幣503,823,400元	-	-	100%	100%	房地產開發	外商獨資企業
溫州景楊置業有限公司	中國 2010年7月19日	人民幣340,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	中外合資企業
杭州千島湖綠城投資置業有限公司	中國 2005年6月15日	人民幣30,000,000元	-	-	80%	80%	房地產開發	有限責任公司
寧波高新區研發園綠城建設有限公司	中國 2003年8月21日	人民幣50,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	中外合資企業
南京天浦置業有限公司	中國 2002年11月12日	人民幣50,000,000元	-	-	70%	70%	房地產開發	有限責任公司

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 44. 本公司主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持擁有權 權益/投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2015年	2014年	2015年	2014年		
浙江嘉和實業有限公司	中國 1995年4月25日	人民幣50,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
杭州玫瑰園度假村有限公司	中國 2006年8月15日	人民幣184,410,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
安徽綠城玫瑰園房地產開發有限公司	中國 2009年12月23日	人民幣200,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
舟山綠城蔚藍海岸房地產開發有限公司	中國 2008年5月6日	人民幣50,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	有限責任公司
舟山市普陀綠城房地產開發有限公司	中國 2009年11月5日	人民幣50,000,000元	-	-	90%	90%	房地產開發	有限責任公司
舟山市普陀綠城實業投資有限公司	中國 2009年11月5日	人民幣100,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
城建中樞(浙江)實業發展有限公司	中國 2005年2月5日	人民幣160,000,000元	-	-	97%	97%	房地產開發	有限責任公司
舟山市明程房地產開發有限公司	中國 2005年10月31日	人民幣10,000,000元	-	-	97%	97%	房地產開發	有限責任公司
舟山市乾源房地產開發有限公司	中國 2005年10月31日	人民幣10,000,000元	-	-	97%	97%	房地產開發	有限責任公司

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

44. 本公司主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持擁有權 權益/投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2015年	2014年	2015年	2014年		
河南錦江置業有限公司	中國 2002年8月8日	人民幣80,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
海南綠城高地投資有限公司	中國 2007年11月15日	人民幣60,000,000元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司
慈溪綠城房地產開發有限公司	中國 2009年7月27日	人民幣98,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	有限責任公司
杭州綠城玉園房地產開發有限公司	中國 2009年11月11日	人民幣1,300,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	外商獨資企業
大連綠城房地產開發有限公司	中國 2008年11月11日	人民幣120,000,000元	-	-	80%	80%	房地產開發	有限責任公司
青島綠城膠州灣房地產開發有限公司	中國 2009年11月25日	100,000,000美元	-	-	100%	100%	房地產開發	外商獨資企業
新泰綠城置業有限公司	中國 2010年1月12日	人民幣98,000,000元	-	-	70%	70%	房地產開發	有限責任公司
大連綠城置業有限公司	中國 2010年3月15日	人民幣100,000,000元	-	-	90%	90%	房地產開發	有限責任公司
德清綠城房地產開發有限公司	中國 2010年2月1日	人民幣100,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司



## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 44. 本公司主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持擁有權 權益/投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2015年	2014年	2015年	2014年		
紹興綠城金昌置業有限公司	中國 2009年11月6日	人民幣100,000,000元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司
杭州銀嘉房地產開發有限公司	中國 2003年9月17日	人民幣100,000,000元	-	-	56%	56%	房地產開發	有限責任公司
台州綠城泰業房地產開發有限公司	中國 2011年2月18日	人民幣130,000,000元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司
新疆鴻遠投資有限公司	中國 2003年1月22日	人民幣42,500,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	有限責任公司
慈溪綠城房地產發展有限公司	中國 2011年7月7日	人民幣98,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
浙江建德綠城置業有限公司	中國 2013年12月6日	人民幣305,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	外商獨資企業
杭州綠城東友房產開發有限公司	中國 2013年1月11日	人民幣500,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	中外合資企業
臨安綠城置業有限公司	中國 2009年7月2日	人民幣50,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
諸暨市越都置業有限公司	中國 2008年10月31日	人民幣300,000,000元	-	-	90%	90%	房地產開發	有限責任公司
新昌綠城佳園房地產開發有限公司	中國 2014年2月25日	人民幣100,000,000元	-	-	80%	80%	房地產開發	有限責任公司

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

44. 本公司主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持擁有權 權益/投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2015年	2014年	2015年	2014年		
淄博綠城置業有限公司	中國 2014年3月25日	人民幣500,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	外商獨資企業
馬鞍山偉華置業發展有限公司	中國 2012年6月11日	人民幣106,000,000元	-	-	70%	70%	房地產開發	有限責任公司
湖州新錦江房地產開發有限公司	中國 2004年2月3日	人民幣50,000,000元	-	-	100% (附註iii)	70%	房地產開發	有限責任公司
新昌綠城置業有限公司	中國 2006年12月12日	人民幣77,600,000元	-	-	90% (附註iii)	80%	房地產開發	有限責任公司
臨海綠城泰業房地產開發有限公司	中國 2014年1月20日	人民幣100,000,000元	-	-	100% (附註iii)	51%	房地產開發	有限責任公司
綠城恒基(大慶)置業有限公司	中國 2011年8月30日	人民幣250,000,000元	-	-	60% (附註iii)	51%	房地產開發	有限責任公司
北京興業萬發房地產開發有限公司	中國 2000年10月26日	人民幣50,000,000元	-	-	100% (附註iii)、 (附註iv)	55%	房地產開發	有限責任公司
上海華浙外灘置業有限公司	中國 2002年9月26日	人民幣50,000,000元	-	-	51% (附註v)	-	房地產開發	有限責任公司
北京藍城房地產開發有限公司	中國 2011年7月7日	人民幣10,000,000元	-	-	21% (附註ii)、 (附註vi)	-	項目管理	有限責任公司

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 44. 本公司主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	本公司所持擁有權 權益/投票權比例				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2015年	2014年	2015年	2014年		
臨安金基房地產開發有限公司	中國 2004年3月22日	人民幣140,000,000元	-	-	51% (附註vi)	- 房地產開發	有限責任公司	
柳州綠城房地產開發有限公司	中國 2014年5月7日	人民幣80,000,000元	-	-	63% (附註vi)	- 房地產開發	有限責任公司	
柳州綠城投資有限公司	中國 2014年4月1日	人民幣80,000,000元	-	-	63% (附註vi)	- 投資控股	有限責任公司	
綠城建設管理集團	中國 2012年3月21日	人民幣100,000,000元	-	-	100% (附註vii)	- 項目管理	有限責任公司	
綠城時代	中國 2012年9月17日	人民幣50,000,000元	-	-	100% (附註viii)	- 項目管理	有限責任公司	
浙江宏順房地產開發有限公司	中國 2008年3月11日	人民幣100,000,000元	-	-	80% (附註ix)	- 房地產開發	有限責任公司	
上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司	中國 2002年6月19日	人民幣196,080,000元	-	-	- (附註xi)	50% 房地產開發 (附註i)	有限責任公司	
北京綠城銀石置業有限公司	中國 2008年2月20日	人民幣50,000,000元	-	-	100% (附註xii)	100% 房地產開發	有限責任公司	
北京綠城昌信置業有限公司	中國 2011年11月25日	人民幣20,000,000元	-	-	- (附註x)	55% 房地產開發	有限責任公司	

上表載列董事認為對本集團的業績或資產有重要影響的附屬公司。董事認為，提供其他附屬公司的詳情將導致資料過於冗長。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 44. 本公司主要附屬公司詳情(續)

附註：

- (i) 本集團有權委任董事會中的大多數董事，故有權控制該等實體，且能運用其權力影響其回報。因此，該等實體入賬為本集團附屬公司。
- (ii) 該實體為本集團非全資附屬公司的附屬公司。
- (iii) 本集團於2015年自該等附屬公司非控股股東收購其額外股權。詳情請參閱附註41(iii)。
- (iv) 本集團自融創中國的全資附屬公司北京融創建設房地產有限公司收購興業萬發額外的45%股權。詳情請參閱附註41(v)。
- (v) 於2015年，華浙外灘成為本集團持有51%權益的附屬公司，而本集團先前持有華浙外灘26%股權。詳情請參閱附註33及41(v)。
- (vi) 由於本集團已收購該等實體的股權，因此於2015年，該實體成為本集團的附屬公司。詳情請參閱附註33。
- (vii) 於2015年綠城建設管理集團成為本集團持有100%權益的附屬公司。詳情請參閱附註33。
- (viii) 於2015年，綠城時代成為本集團持有100%權益的附屬公司。本集團先前持有綠城時代的8%股權並將投資分類為按成本計算的可供出售投資。詳情請參閱附註33。
- (ix) 於2015年，浙江宏順成為本集團持有80%權益的附屬公司。本集團先前持有浙江宏順15%股權並將投資分類為按成本計算的可供出售投資。詳情請參閱附註33。
- (x) 於2015年，本集團向一名非控股股東出售於北京昌信的55%股權。詳情請參閱附註34。
- (xi) 於2015年，本集團向融創置地出售於上海森林高爾夫的50%股權。詳情請參閱附註34。
- (xii) 於2015年12月31日，出售北京銀石尚未完成，因此，預期將於12個月內出售的應佔北京銀石的資產及負債已分類為持作出售的出售組。詳情請參閱附註26。

本公司董事認為，本集團附屬公司概無擁有對綜合財務報表整體而言屬重大的非控股股東權益，因此並無呈列該等擁有非控股股東權益的附屬公司的財務資料。

# 釋義

在本年度報告中，除非文意另有所指，否則下列詞彙具有如下特定意義：

藍城建設管理	指	藍城房產建設管理集團有限公司，原名為綠城房產建設管理有限公司，為本公司之附屬公司
董事會	指	本公司董事會
中交集團	指	中國交通建設集團有限公司，一家於中國成立的國有獨資有限公司，為本公司主要股東
本公司／綠城	指	綠城中國控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
總建築面積	指	總建築面積
綠城集團	指	綠城中國控股有限公司與其附屬公司連同其合營企業及聯營公司
綠城房產	指	綠城房地產集團有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司之全資附屬公司
本集團	指	綠城中國控股有限公司及其附屬公司
上市規則	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
標準守則	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
中國	指	中華人民共和國
證券及期貨條例	指	香港法例第571章證券及期貨條例
購股權計劃	指	本公司股東於2006年6月22日通過一項決議案所採納的購股權計劃
平方米	指	平方米
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
九龍倉	指	九龍倉集團有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代碼：00004)
九龍倉集團	指	九龍倉及其附屬公司
本年度	指	截至2015年12月31日止年度

## 綠城中國控股有限公司

### 杭州總部

中國浙江省杭州市杭大路 1 號，  
黃龍世紀廣場 A 座 10 樓 ( 郵編：310007 )  
電話：(86-571) 8898 8888 傳真：(86-571) 8790 1717

### 香港辦事處

香港中環皇后大道中 16-18 號，  
新世界大廈 1 期 14 樓 1406-1408 室  
電話：(852) 2523 3138 傳真：(852) 2523 6608

[www.chinagreentown.com](http://www.chinagreentown.com)